**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**

(Ley 890 de 2003)

|  |  |
| --- | --- |
| **ARRENDADOR/A:**  ${lessee\_name}  C.C. / NIT: ${dni\_lessee}  Teléfono: ${phone\_1\_lessee} | **ARRENDATARIO/S:**  Nombre: ${debtor\_name}  Cédula: ${debtor\_dni}  Celular 1: ${phone\_1\_debtor}  Celular 2: ${phone\_2\_debtor}  **FIADOR/ES:**  Nombre: ${surety\_1\_name}  Cédula: ${surety\_1\_dni}  Celular 1: ${phone\_1\_surety\_1}  Celular 2: ${phone\_2\_surety\_1}  Nombre: ${surety\_2\_name}  Cédula: ${surety\_2\_dni}  Celular 1: ${phone\_1\_surety\_2}  Celular 2: ${phone\_2\_surety\_2} |
| **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** ${property\_address} | **MUNICIPIO:** ${property\_city} |
| **CANON MENSUAL:** ${advance\_canon} | **FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO:**  ${start\_date} |
| **TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:**  ${ending\_date} | **DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:**  ${destination\_property} |

**OBJETO**: Conceder el uso y goce del inmueble que a continuación se describe, el cual la parte arrendadora entrega a título de arrendamiento y el/los arrendatario/s declaren haber recibido a su entera satisfacción, obligándose solidariamente a restituirlo al vencimiento o terminación del contrato o de sus prorrogas en el mismo buen estado, inclusive de pinturas, en que declaran fue recibido en la fecha de la firma de presente contrato.

ADEMÁS DE LAS ESTIPULACIONES ANTERIORES, EL PRESENTE CONTRATO SE REGIRÁ POR L A LEY 820 DE 2003 Y LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

**PRIMERA–PAGO DEL CANON:** Los arrendatarios se obligan a pagar por anticipado cada mensualidad el primer día de inicio del contrato, a la orden de la parte arrendadora, durante todo el tiempo de su vigencia, sus prorrogas o renovaciones. PARÁGRAFO 1º: El incumplimiento de esta cláusula, es decir, el mero retardo, o su cumplimiento incompleto, dará derecho a la parte arrendadora: A) exigir la restitución del inmueble sin perjuicio de la cláusula penal que más adelante se estipula, sin necesidad de requerimientos judiciales o a la constitución en mora, a los cuales renuncian los arrendatarios; y/o coarrendatarios y/o fiadores solidarios. B) al cobro de intereses moratorios sobre el valor del canon atrasado, a la tasa máxima que fije la superintendencia financiera. PARÁGRAFO 2º: La mera tolerancia de la parte arrendadora en aceptar el pago del precio con posterioridad al día fijado, no se entenderá como animo de modificar el término establecido para el pago, ni como condonación del incumplimiento. **SEGUNDA–PRORROGA:** En el caso que los arrendadores y/o el/los arrendatario/s no quieran acogerse a la prorroga o renovación automática es decir, que quieran dar por terminado el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, deberán dar previo aviso escrito al arrendador o al arrendatario/s con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha. PARÁGRAFO 1º: El arrendador dentro de los tres (3) meses anteriores al vencimiento del contrato inicial o la prórroga, tendrá la facultad de aceptar o no en cualquiera de los siguientes eventos: A) Que los arrendatarios no hayan cumplido a cabalidad en todas y cada una de sus cláusulas el contrato de arrendamiento. B) Que los arrendatarios no aceptaren el incremento del canon de arrendamiento. C) Que los arrendatarios no actualizaren por lo menos treinta (30) días antes del vencimiento del término inicial de este contrato, tanto sus datos y documentos, como los de sus coarrendatarios y/o fiadores solidarios; tales como direcciones de trabajo y lugares de habitación, constancias de trabajo y salario, certificados de tradición de inmuebles, vehículos y, demás documentos exigidos por el arrendador. PARÁGRAFO 2º: Para la fijación del incremento en caso de prórroga, se tendrá en cuenta lo reglamentado por el gobierno. PARÁGRAFO 3º: En el caso de terminación de este contrato, los arrendatarios se obligan a permitir que durante el último mes el inmueble sea visitado y exhibido para su posterior arrendamiento al menos por una (1) hora diaria. PARÁGRAFO 4º: El recibo de pago de renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación del contrato, solo corresponde a dicho espacio, y no implica la renovación o prórroga del contrato, ni condonación del incumplimiento por la no entrega del inmueble dentro del término estipulado. **TERCERA–ESTADO DEL INMUEBLE:** El bien dado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado y consta de todas las instalaciones de: Energía, Acueducto, Alcantarillado, Gas Domiciliario y demás integrantes que aparecen detallados en inventario suscrito por las partes contratantes en pliego aparte que se tendrá como parte integrante de este contrato. **CUARTA–DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** El/Los arrendatario/s destinarán el inmueble como casa de habitación, única y exclusivamente de personas y no podrán habitarlo con más, ni darle otro uso, ni ceder el contrato, ni subarrendar el inmueble en todo o en parte sin expresa autorización escrita de la parte arrendadora; y en caso de concederse dicha autorización, quedará el cesionario o sub-arrendatario obligado en los mismos términos del presente contrato. PARÁGRAFO: La violación de esta cláusula dará derecho a la parte arrendadora a exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncian los arrendatarios**. QUINTA–SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS:** Los servicios públicos antes anotados y demás que tenga o llegare a tener el inmueble correrán por cuenta de el/los arrendatario/s, quienes se comprometen a entregar mensualmente a la parte arrendadora los respectivos recibos debidamente cancelados, salvo que la parte arrendadora solicite pagar personalmente los servicios públicos, previa entrega de los dineros debidos por parte del/los arrendatario/s producto de los servicios públicos domiciliarios. PARÁGRAFO 1º: En caso de suspensión o corte de los servicios por parte de las empresas públicas por el no pago oportuno, se tendrá como incumplimiento del contrato y dará derecho a la parte arrendadora para exigir la restitución del inmueble, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, siempre y cuando dicha suspensión sea por culpa de los arrendatarios. PARÁGRAFO 2º: Los arrendatarios declaran recibidas las instalaciones correspondientes a los servicios públicos completos y en perfecto funcionamiento, junto con sus respectivos contadores ajustados a las normas. PARÁGRAFO 3º: La parte arrendataria se compromete a: 1) a no hacer en ellas modificaciones sin el consentimiento previo y por escrito de la parte arrendadora, 2) a la conservación y reparación de los citados servicios, 3) a respetar los reglamentos de las empresas públicas respectivas, 4) a pagar los daños, pérdidas, perjuicios, costos, reconexiones y/o demás sanciones, o multas que puedan hacer efectivas las Empresa Públicas en cualquier tiempo por infracción a sus reglamentos, 5) a no solicitar nuevos servicios o servicios adicionales sin el consentimiento escrito de la parte arrendadora o del propietario, debidamente autenticados ante notario, y 6) a no solicitar créditos ante las Empresas prestadoras de los servicios Públicos Municipales. PARÁGRAFO 4º: Desde ahora los arrendatarios se comprometen a prestar la caución que llegaren a fijar las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios. **SEXTA–REPARACIONES Y MEJORAS:** Los arrendatarios están obligados a efectuar en el inmueble las reparaciones a que haya lugar de acuerdo a la ley, durante la vigencia del contrato; y a la terminación de este, a entregarlo debidamente pintado y en general, en el mismo buen estado que les fue entregado, de tal manera que permita su inmediata ocupación. PARÁGRAFO 1º: Los arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras en el inmueble y por lo tanto, cualquier cerradura o implemento adicional que los arrendatarios instalen en las puertas o ventanas nos las podrán retirar y quedarán de propiedad de la parte arrendadora sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. PARÁGRAFO 2º: Los arrendatarios se harán cargo de los gastos necesarios para las reparaciones y obras ordenadas por las autoridades sanitarias. En todo caso, la entrega del inmueble a la parte arrendadora deberá hacerla en condiciones de ser habitado inmediatamente y sin peligro para la salud de las personas que lo llegaren a habitar. PARÁGRAFO 3º: Los arrendatarios no podrán efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la parte Arrendadora. Si las efectuare y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al inmueble y no podrán alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte Arrendadora indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, la parte arrendadora se reserva el derecho de exigir su retiro, debiendo los Arrendatarios entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibieron. **SÉPTIMA–PROHIBICIONES:** Queda expresamente prohibido a los Arrendatarios. 1) Permitir guardar en el inmueble materias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación o seguridad del mismo, o prohibidas por la ley, lo mismo que utilizar el inmueble para fines ilícitos; 2) Hacer excavaciones en los pisos, paredes o cielos rasos; 3) conectar aparatos que causen daños a las instalaciones eléctricas o hidráulicas; 4) Realizar en el inmueble, actos que atenten contra la MORALIDAD, TRANQUILIDAD PUBLICA, LAS BUENAS COSTUMBRES O QUE CONTRARÍEN LA LEY; 5) Ocupar el inmueble con actividades comerciales; 6) Solicitar nuevos servicios públicos o adicionales para el inmueble, sin previos consentimiento escrito autenticado ante notario por la parte arrendadora o el propietario del inmueble; 7) solicitar créditos por concepto de servicios públicos domiciliarios de Energía, acueducto, alcantarillado, gas, teléfono, parabólica, etc; 8) las demás establecidas por la ley y el presente contrato**. OCTAVA–TERMINACIÓN:** Este contrato termina: a) En el momento en que se dé una o varias de las causales contempladas en la ley; b) en el caso del incumplimiento total o parcial de una o varias de las causales o parágrafos de este contrato; c) por la insolvencia de los arrendatarios y/o fiadores solidarios, en el caso de que los arrendatarios no los sustituyan dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento; d) por el vencimiento del término estipulado, en el caso de que el arrendador no hubiese consentido en la prórroga. e) al tercer (3) llamado de atención que se les hiciere por parte del ARRENDADOR por actos que perturben la tranquilidad o atenten contra la moral de los vecinos. PARÁGRAFO 1º: En el caso de terminación del contrato, los arrendatarios se comprometen a entregar el inmueble en el mismo estado en que se declara fue recibido y a satisfacción de la parte arrendadora, a más tardar al día siguiente al vencimiento del contrato, en caso que no lo hagan la parte arrendadora podrá demandar los daños y perjuicios que llegaren a surgir por el incumplimiento de la parte arrendataria**. NOVENA– PAZ Y SALVOS:** A la terminación del presente contrato, ya sea dentro del término inicial o de sus prorrogas, la parte arrendataria deberá obtener el paz y salvo expedido por la parte arrendadora y es obligación de esta expedirlo, en el cual debe constar que no existe deuda alguna entre las partes y así dar por terminada la relación contractual, so pena de posteriores cobros judiciales por los rubros que aún el/los arrendatarios deban a la parte arrendadora. **DECIMA–CESIÓN DEL CONTRATO:** Los arrendatarios aceptan desde ahora los siguientes actos, renunciando expresamente a su notificación: 1) Toda transferencia que la parte arrendadora realice a un tercero que tomando sus derechos y obligaciones quede sustituyéndola en este contrato, y sin que subsista a cargo de la parte arrendadora responsabilidad alguna; 2) toda cesión que la parte arrendadora haga en cualquiera de sus derechos emanados de este contrato, lo mismo que toda cesión que del presente contrato haga la parte arrendadora antes o después de vencido el plazo o prorrogas**. DECIMO PRIMERA–VENTA DEL INMUEBLE:** En caso de venta del inmueble la parte arrendadora dará aviso por escrito a los arrendatarios, por lo menos con dos (2) meses de antelación y estos se comprometen a entregar el inmueble dentro de dicho término, eximiendo a la parte arrendadora de toda responsabilidad de todos los perjuicios que puedan sufrir; y cancelando el arrendamiento hasta el día que se entregue el inmueble desocupado. **DECIMO SEGUNDA–CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones adquiridas en virtud de este contrato, tratándose aun del simple retardo, los constituirá en deudores de la arrendadora por la suma equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento mensual vigente, negociables pero exigibles. PARÁGRAFO: El arrendatario deberá pagar la suma de tres (3) canones de arrendamiento al arrendador, cuando por incumplimiento de la parte arrendataria se termine de manera anticipada el presente contrato a título de sanción. **DECIMA TERCERA–INSPECCIÓN DEL INMUEBLE**: La parte arrendadora por si misma o por medio de la persona que designe, podrá visitar el inmueble cuando lo estime conveniente a fin de comprobar si los arrendatarios cumplen en su conservación el cuidado que corresponde conforme a la ley y el presente contrato. **DECIMO CUARTA–OPOSICIÓN A LA RESTITUCIÓN O LANZAMIENTO:** Para poder oponerse en el proceso de restitución del inmueble los arrendatarios deberán consignar previamente el total de los arrendamientos y servicios que adeuden. **DECIMO QUINTA–GASTOS IMPUESTOS Y DERECHOS:** Los gastos, los impuestos y derechos que cauce este contrato estarán a cargo de los arrendatarios**. DECIMO SEXTA–LINDEROS:** los linderos especiales del inmueble arrendado a que se refiere este contrato son los que se estipulan en el certificado de tradición del inmueble de dirección ${property\_address}. PARÁGRAFO: Los arrendatarios autorizan desde ahora al arrendador para que, en caso necesario, llene, complete o aclare los linderos del inmueble arrendado o para que los termine de relacionar en hoja aparte o anexe copia simple de la parte pertinente de la escritura pública que los contiene, la cual formara parte integrante de este contrato. **DECIMO SETIMA–DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:** para cualquier efecto legal la parte arrendadora podrá ser notificada en la dirección ${address\_lessee}

Para constancia se firma el presente contrato en la ciudad de Tuluá, el día ${day} mes ${month} año ${year}.

**ARRENDADORA** **COARRENDATARIO/S**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C. C.C.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C.**

**FIADOR/ES**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C.**