

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: **BUCARAMANGA ANT. DIA 01 MES enero AÑO 2023**
 ARRENDADOR: **XIMENA BARRERA ESPINOSA**
CC. 37.547.617 de Bucaramanga
 ARRENDATARIO: **MARIA PICO BAYONA**
CC. 1.098. 693.652 de Bucaramanga

Entre los suscritos, **XIMENA BARRERA ESPINOSA** con cc **37.547.617** que en adelante se llamará **ARRENDADOR** y de otro lado **MARIA PICO BAYONA** con cc.**1.098.693.652** y vecino de este municipio, que en adelante se llamará **ARRENDATARIO** se ha celebrado un contrato de arrendamiento, que se registrá por la Ley 820 de 2003 y lo estipulado en las siguientes cláusulas:

- 1) **Objeto del Contrato.** Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO, el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos y haciendo entrega conforme lo estipula el Artículo 1982 Num. 1 del CC, mediante inventario que las partes por separado y que forma integral del contrato.
- 2) **Dirección del inmueble:** **carrera 5w 55-07 apto 302, Edificio Espinosa Sepúlveda del barrio Mutis, municipio de Bucaramanga.**– Santander – Colombia.
- 3) **Servicios, cosas y usos conexos:** El inmueble cuenta con **acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario**, atendido por las empresas prestadoras del servicio. **Sin línea telefónica ni otro servicio publico.**
- 4) **Duración:** El término de duración de este contrato será de **DOCE (12) MESES** contados a partir del **DIA 1 MES enero AÑO 2023**. Si al vencimiento de este plazo ninguna de las partes ha manifestado su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado por un término igual al inicialmente pactado. El aviso de terminación del contrato deberá darse por el arrendatario o arrendador en forma escrita con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo.
- 5) **Canon de Arrendamiento:** El precio del canon de arrendamiento es de **SETECIENTOS OCHENTA Y CUANTRO MIL PESOS M/L (\$784.000)** mensuales, que el arrendatario pagará por medio de consignación por periodos anticipados en **EL BANCO BANCOLOMBIA, CUENTA DE AHORROS # 912-104630-92 A NOMBRE XIMENA BARRERA ESPINOSA** dentro de los **cinco (05) primeros días de cada mes**
- 6) **Incremento del Canon de Arrendamiento.** Vencido el primer (01) año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno de las partes, el precio mensual del canon de arrendamiento se incrementará hasta el porcentaje máximo señalado por la Ley 280 de 2003 en su artículo 20. Si el ARRENDATARIO no se aviene al pago del nuevo precio, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato.
- 7) **Intereses:** El Arrendatario y sus deudores Solidarios deberán reconocer al Arrendador intereses por razón de cualquier suma que lleguen a deber con ocasión de este contrato de acuerdo al interés bancario corriente acorde a la Ley 510 de 1999 en su artículo 111, el cual se liquidará desde el día que las sumas sean exigibles y hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.
- 8) **Destinación:** El Arrendatario se compromete a destinar éste inmueble exclusivamente para **VIVIENDA DEL ARRENDATARIO Y SU FAMILIA.**
- 9) **Recibo y estado:** El Arrendatario declara que ha recibido el bien inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo y, que restituirá al Arrendador a la terminación del arrendamiento conforme al Artículo 2005 del CC, o cuando el contrato cese por alguna de las causales previstas en la Ley.
- 10) **Mejoras:** El arrendatario no podrá sin permiso del Arrendador efectuar ningún tipo de mejoras, reformas o adiciones al inmueble. En caso de que las hiciera, no solo se constituirá este hecho como causal de terminación del contrato, sino que dichas mejoras quedaran de propiedad del dueño del inmueble sin derecho a que el arrendatario las retire o cobre valor alguno por ellas.
- 11) **Reparaciones:** Las reparaciones locativas, que son aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, corresponden al ARRENDATARIO. Para el caso de las reparaciones indispensables no locativas, que son los trabajos orientados a la corrección de daños graves producidos en el inmueble arrendado, los cuales por su magnitud colocan en peligro y riesgo la estabilidad del bien como una unidad física constructiva, no podrá realizarlas el ARRENDATARIO sin permiso escrito del arrendador, por lo tanto le queda expresamente prohibido efectuar descuentos del valor de la renta.
- 12) **Pago de Servicios Públicos:** Los servicios de energía, acueducto, asco, alcantarillado y gas, serán por cuenta del ARRENDATARIO en la cuantía en que tales servicios sean facturados por las empresas que los presten desde la entrega material del inmueble hasta el día de la restitución del mismo al arrendador. El ARRENDADOR no se compromete a suministrar servicio telefónico u otro servicio, por lo cual el ARRENDATARIO si contratare servicios adicionales deberá asumir su suscripción o costos que genere la facturación.
- 13) **Causales de terminación unilateral del contrato:** Son causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, lo cual puede ser incluso de mutuo acuerdo de las partes, pero existen causales por las cuales el arrendador puede dar por terminado el contrato, las cuales son: • El no pago de los cánones de arrendamiento en las fechas convenidas. • El no pago por parte del arrendatario de los servicios públicos, que cause desconexión o pérdida del servicio. • Que el arrendatario sin consentimiento del arrendador, subarriende total o

parcialmente, ceda el contrato, cambie de destinación del mismo. • El uso del inmueble para actos delictivos o contravenciones, los actos que afecten la tranquilidad de los vecinos por parte del arrendatario. • Cambios, ampliaciones, destrucción total o parcial del inmueble por parte del arrendatario sin expresa autorización del arrendador. • La violación de las normas de propiedad horizontal, cuando se trate de este tipo de viviendas. • El arrendador de igual manera puede terminar unilateralmente el contrato con un preaviso de tres (3) meses. • El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: cuando el propietario lo necesite para su propia habitación, cuando se va a hacer una nueva construcción, cuando deba entregarse en cumplimiento de un contrato de compraventa, la plena voluntad de darlo por terminado con indemnización al arrendatario. • Las demás que determine la Ley. • Por parte del Arrendatario por las normas previstas en el Artículo 24 de la Ley 820 de 2003.

- 14) **Subarriendo y destinación:** Sin previo permiso escrito expreso del ARRENDADOR no podrá el ARRENDATARIO subarrendar, ni ceder el arriendo, ni cambiar la destinación en ningún porcentaje del inmueble que será únicamente de vivienda urbana.
- 15) **Requerimiento judicial:** El arrendatario renuncia al derecho a que se le requiera, judicial o privadamente para ser constituidos en mora y dar por terminado el contrato.
- 16) **Abandono del inmueble:** Al suscribirse este contrato el ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para ingresar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar su deterioro o el desmantelamiento, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de UN (1) MES y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.
- 17) **Autorización:** El arrendatario y sus Deudores Solidarios autorizan expresamente al Arrendador para que agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los linderos del inmueble arrendado y los posibles cambios de nomenclatura que se puedan presentar. Igualmente El ARRENDATARIO y los deudores solidarios autorizan expresamente al ARRENDADOR y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive durante la vigencia del mismo como al momento de su terminación.
- 18) **Deudor solidario.** El Suscrito ERVING SUAREZ ALVAREZ con CC 91.281.466 de Bucaramanga, por medio del presente documento se declara deudor de la Arrendadora en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO de todas las cargas y obligaciones contenidas y/o derivadas del presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble a la arrendadora, las cuales podrán ser exigidas por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renunciaremos expresamente. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios puedan hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este efecto exclusivamente, el ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente al deudor solidario en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.
- 19) **Constancia de recibo:** EL ARRENDATARIO hace constar expresamente que a la firma del presente contrato se nos hizo entrega a cada uno de un ejemplar original del respectivo contrato de arrendamiento debidamente firmado. Para constancia y en señal de aceptación se firma este documento y sus ejemplares del mismo tenor literal destinado a las partes, en la ciudad de Bucaramanga.

XIMENA BARRERA ESPINOSA

C.C. 37.547.617

Teléfono: 3043664782

ARRENDADOR

MARIA HERCILIA PICO BAYONA

C.C. 1.098.693.652

ARRENDATARIO

ERVING SUAREZ ALVAREZ

C.C. 91.281.466

DEUDOR SOLIDARIO