

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONDOMINIO**

### **Contrato de Arrendamiento (Alquiler)**

**ADVERTENCIA** - El modelo de Contrato de Arrendamiento (Alquiler) que se presenta a continuación y los demás modelos de este sitio son estándares destinados a dar al inquilino y al arrendador una comprensión superficial de los caminos existentes de acuerdo con la Ley del Inquilinato; sin embargo, no sustituyen al abogado de su confianza, quien deberá ser consultado para la elaboración de documentos legales.

**ARRENDADOR:** nombre y calificación

**ARRENDATARIO:** nombre y calificación

**FIADORES:** nombre y calificación, incluyendo el del cónyuge

**INMUEBLE:** tipo y dirección

**FINALIDAD:** residencial o no residencial

**ACTIVIDAD:** residencia o comercio

**PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** duración del arrendamiento

**INICIO:** fecha de inicio del arrendamiento

**TERMINACIÓN:** fecha de finalización del arrendamiento

**VENCIMIENTO:** DÍA día del pago DE CADA MES.

**VALOR MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO:** \$ COP en cifras y en letras

**PERIODICIDAD DEL REAJUSTE:** siempre dentro del límite que la ley permita.

El ARRENDADOR, supra calificado, y el ARRENDATARIO, también supra calificado, resuelven ajustar el arrendamiento del inmueble antes descrito, que ahora contratan, bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

**Modelo de Contrato de Comodato de Inmueble Arrendado I** - El arrendamiento tendrá vigencia por el período establecido en el preámbulo de este instrumento, debiendo el ARRENDATARIO restituirlo, una vez finalizado el plazo, independientemente de notificación judicial o extrajudicial.

II - El valor mensual del arrendamiento será el pactado en el preámbulo de este instrumento, y los alquileres serán reajustados con la periodicidad también antes mencionada, o en el menor período que la legislación permita, con base en el índice gubernamental destinado a promover la actualización monetaria de las mensualidades de arrendamiento en REALES o, en su defecto, por el índice de inflación del período, medido por la Fundación Getúlio Vargas.

III - El alquiler será exigible, IMPRORROGABLEMENTE, EL DÍA DEL VENCIMIENTO, antes establecido, debiendo el pago efectuarse en la dirección (donde deberá pagarse el alquiler), o en otra que se le fije por escrito. El pago después de la fecha de vencimiento implica una multa por mora del 10% (diez por ciento) sobre el débito.

Párrafo único - La eventual tolerancia en cualquier retraso o demora en el pago de alquileres, impuestos, tasas, seguro, o demás cargas de responsabilidad del ARRENDATARIO, bajo ninguna circunstancia podrá ser considerada como modificación de las condiciones del contrato, que permanecerán en vigor para todos los efectos.

IV - Además del alquiler, son cargas del ARRENDATARIO y FIADORES el impuesto predial (IPTU), el seguro contra incendios, la tasa de luz, fuerza, saneamiento, alcantarillado, condominio y cualesquiera otras que recaigan o lleguen a recaer sobre el inmueble arrendado, las cuales serán pagadas a las respectivas oficinas recaudadoras. Corresponde al ARRENDATARIO, también, satisfacer por su cuenta las exigencias de las autoridades sanitarias de higiene, o del condominio.

V - El ARRENDATARIO no podrá subarrendar, en su totalidad o en parte, el inmueble, y lo usará de forma que no perjudique las condiciones estéticas y de seguridad, moral, así como la tranquilidad y el bienestar de los vecinos.

VI - El ARRENDATARIO recibe el inmueble (¿recién pintado?), en perfecto estado de conservación y limpieza, y se obliga a su conservación, manteniéndolo siempre en las mismas condiciones, responsabilizándose por la reparación inmediata de cualquier daño causado por sí mismo, sus empleados o visitantes, obligándose, además, a restituirlo, una vez finalizado el arrendamiento, o rescindido este, limpio, (¿pintura nueva?) y conservado, con todas las instalaciones en perfecto funcionamiento. Si fuera necesario sustituir cualquier aparato o pieza de instalación, se entiende que esta sustitución se realizará por otra de la misma calidad, de forma que, cuando se entreguen las llaves, el inmueble esté en condiciones de ser nuevamente alquilado, sin que para ello sea necesario ningún gasto por parte del ARRENDADOR.

Párrafo único - El ARRENDADOR, por sí o por representante, podrá visitar el inmueble, durante el arrendamiento, para verificar el exacto cumplimiento de las cláusulas de este contrato.

VII - La infracción de cualquiera de las cláusulas de este contrato hace incurrir al infractor en una multa irreductible del 20% (veinte por ciento), sobre el alquiler anual en vigor en la época de la infracción, e implica su rescisión de pleno derecho, independientemente de cualquier notificación o aviso, sujetándose la parte incumplidora al pago de las pérdidas y daños que se determinen.

VIII - Ninguna obra o modificación se realizará en el inmueble sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR. Cualquier mejora eventualmente construida se adhiere al inmueble, renunciando el ARRENDATARIO, expresamente, al derecho de retención o de indemnización, salvo si conviene al ARRENDADOR que todo sea repuesto en el estado anterior, correspondiendo, en este caso, al ARRENDATARIO hacer la reposición por su cuenta, responsabilizándose por alquileres, tributos y cargas hasta la conclusión de la obra.

IX - Como garantía del cumplimiento de las obligaciones pactadas, al final, firman los FIADORES, calificados en el preámbulo de este instrumento, responsabilizándose, como principales pagadores, por el fiel cumplimiento de todas las cláusulas ahora recíprocamente estipuladas y aceptadas, incluyendo indemnización por daños en el inmueble y reparaciones necesarias, además de los gravámenes judiciales respectivos.

Párrafo primero - Los FIADORES y principales pagadores renuncian a los preceptos de los arts. 924 y 1500 del Código Civil, así como al derecho de ser notificados o citados para la acción de desalojo contra el ARRENDATARIO, obligándose, inclusive, a las costas judiciales, accesorias de la deuda principal, y honorarios de abogado, por un importe del 20% (veinte por ciento) sobre el valor de la causa, ya sea en cuanto a la acción de Desalojo, o en cuanto a la ejecución de alquileres, tributos y demás cargas.

Párrafo segundo - La responsabilidad del ARRENDATARIO y FIADORES por el alquiler y demás obligaciones legales y contractuales solo terminará con la devolución definitiva de las llaves y la liquidación de todos los débitos de arrendamiento y los consecuentes legales y contractuales, incluyendo reparaciones, si fueran necesarias.

X - Es responsabilidad del ARRENDATARIO el pago del seguro anual de incendios del inmueble arrendado, a nombre del ARRENDADOR, garantizando su valor real.

XI - En caso de que sea necesaria alguna medida judicial, el ARRENDADOR, el ARRENDATARIO y los FIADORES podrán ser citados por correo, con acuse de recibo (AR) dirigido a sus respectivas direcciones mencionadas en el preámbulo de este instrumento.

XII - El fuero de este contrato, incluso para los fiadores, es el de la Comarca de (¿ciudad?).

Y por estar justos y contratados, redactaron el presente instrumento en 02 (dos) vías de igual tenor y forma para los fines de derecho.

(Lugar..... y fecha ...../...../.....)

---

ARRENDADOR(A)

---

ARRENDATARIO(A)

---

FIADOR(A)

---

CÓNYUGE DEL(LA) FIADOR(A)

Testigo: .....

Testigo: .....