**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**DE VIVIENDA URBANA**

Lugar y fecha del contrato: Medellín, Ant 28 de febrero de 2025.

**Arrendador:** LUZ ESTELA ÁLVAREZ CORTES

C.C N° 39431839

Teléfono: 3226418501

Correo electrónico: [Juanfva2022@gmail.com](mailto:Juanfva2022@gmail.com)

**Arrendatario:** Santiago Marchena Álvarez

C.C N° 1128440426

Teléfono: 3147229936

Correo electrónico: [Santiago.marchena@yahoo.com](mailto:Santiago.marchena@yahoo.com)

**Objeto:** EL ARRENDADOR (a) concede a el ARRENDATARIO el goce de un apartamento para habitación en la carrera 83 N° 65-99 interior 101, Barrio Robledo Parque, de la ciudad de Medellín, Antioquia.

El bien objeto de este contrato consiste en un aparta-estudio que cuenta con mesón de cocina, baño enchapado, una habitación y el salón.

**Canon:** Cuatrocientos Cincuenta y dos mil pesos MIL PESOS ($ 452.000) M/cte., mensuales, canon que se cobrará durante el año 2025 pagados los días 28 de cada mes, Al ARRENDADOR a su orden ……………………………………………………………………… Término de duración del contrato: un (1) año…………………………………………………………………………………. Fecha de iniciación del contrato: veintiocho (28) de febrero del año dos mil veinticinco (2025)……………………………………………………………………………………………………………………………………………… Servicios de: energía, acueducto y alcantarillado por cuenta de EL ARRENDATARIO………………………………………………………………………………………………………………………………Además de las anteriores estipulaciones, EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO convienen las siguientes:………………………………………………………………………………………………………………………………….......**Primera:** Pago.- oportunidad y sitio – EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon acordado de forma anticipada dentro del día acordado en cada periodo mensual. El pago se efectuará mediante la consignación en la cuenta de ahorros Bancolombia N° 024-412619-53 de la Señora Luz Estella Álvarez Cortes con cédula de ciudadanía N° 39431839, o en la dirección del inmueble de este contrato………………………………………………………………………………………………. **Segundo:** Mora- la mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultara a EL ARRENDADOR para hacer cesar el arriendo, exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del bien………………………………………………………………………………………………………………………............... **Tercero:** Destinación- EL ARRENDATARIO se obliga a usar el inmueble para la vivienda de él y de su familia, y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del ARRENDATARIO para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o, en caso de cesión o subarriendo, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales. Sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia el ARRENDATARIO……………………………………………………………………………………………………………………………. **CUARTA**. Recibo y estado. – el ARRENDATARIO declara que ha recibido e inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determina los servicios, cosas, usos conexos y adicionales. EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato, deberá devolver AL ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, a salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo……………………………………………………………………………………………………………………………………………. **Quinta.** Mejoras. - EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (C.C arts. 2028,2029 2030) y no podrá realizarse sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR…………………………………………………………………………………………………………………………………. **Sexta**. Obligaciones de las partes- son obligaciones de las partes las siguientes: A) del ARRENDADOR: 1 Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble, dando en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. 3. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Titulo XXVII. Libro 4 del código Civil (ley 820 del 2003, art.8, numero. 5) **B)** Del ARRENDATARIO: **1** Pagar al ARRENDADOR en el lugar convenio en la cláusula primera del presente contrato el precio del arrendamiento. **2**. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en el arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta de las reparaciones o situaciones necesarias. **3.** Cumplir con las normas y disposiciones que dicte el Gobierno Nacional dirigidas a la protección de los derechos de todos los vecinos. **4.** Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del código Civil Colombiano (ley 820 de 2003, articulo. 9, numeral. 5)……………………………………………………………………………………………………………………………………………………. **Séptima:** Terminación de contrato- son causales de terminación del contrato de forma unilateral, por parte EL ARRENDADOR las previstas por el artículo 22 de la ley 820 de 2003; por parte del ARRENDATARIO las consagradas en el artículo 23 de la misma ley. Parágrafo- no obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (ley 820 de 2013, articulo 21)…………………………………………………………………………………………………………… PARAGRAFO: EL ARRENDADOR podrá terminar el contrato con anterioridad al termino de vencimiento, en caso de venta del inmueble en este caso avisara con dos meses de anticipación al ARRENDATARIO, quien quedara obligado a restituir el inmueble al vencimiento de dicho termino sin ningún tipo de indemnización en contra del ARRENDADOR……………………………………………………….. **Octava.** Preaviso- EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prorrogas, mediante previo aviso escrito dirigido al ARRENDATARIO. A través del servicio postal autorizado con tres meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley (ley 820 de 2003, articulo 22 numeral 7) así mismo, EL ARRENDATARIO, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prorrogas mediante previo aviso dirigido al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con un plazo no menos de tres meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Cumplidas estas acciones el ARRENDADOR, está obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente………………………………………………………………………………………………………………………………. **Noveno.** Cláusula penal- el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento a título de la pena sin menos cabo canon y de los perjuicios que pudiere ocasionar como consecuencia de incumplimiento…………………………………………………………………………. ……….

**Decima.** Linderos- EL ARRENDADOR podrá llenar el espacio correspondiente a la determinación de los linderos del inmueble objeto del presente contrato en el momento que le considere necesario u oportuno……………………………………………………………………………………………………………………………………… **Décima primera.** Gastos- los gastos que cause este instrumento serán a cargo de ambas partes en iguales proporciones………………………………………………………………………………………………………………………. **Décima segunda.** Servicios públicos- 1. El pago de los servicios públicos de inmueble objeto del presente contrato estará a cargo del ARRENDATARIO……………………………………………………………………… **Décima tercera.** Representación indispensable no locativas- en el caso previsto en el artículo 1993 del código civil, EL ARRENDATARIO podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la rente. Tales descuentos no podrán exceder al 30 % del valor de esta; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, EL ARTRENDATARIO podrá efectuar descuentos periódicos hasta el 30 % del valor de la renta, hasta completar el costo total en el haya incurrido por dichas reparaciones. Para lo previsto en el artículo 1994, del código civil previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo las partes podrán pactar el valor de la renta. En el evento en el que los descuentos periódicos efectuados, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por cauda de la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo 26 de la ley 820 de 2013, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho integralmente por EL ARRENDADOR.

**Décima cuarta**. Subarriendo y cesión- EL ARRENDATARIO no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, salvo autorización expresa del ARRENDADOR, en caso de contravención, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, cado en cual el contrato anterior quedara sin efectos, situaciones estas que se comunicaran por escrito al ARRENDATARIO……………… **Décima quinta:** AL ARRENDATARIO le queda expresamente prohibido almacenar en el inmueble sustancias explosivas, infecto-contagiosas, el consumo de sustancias alucinógenas y demás sustancias ilícitas, so pena de dar por terminado el presente contrato……………………………………………. **Décima Sexta**: Notificaciones- para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con el presente contrato, EL ARRENDADOR lo recibirá en la carrera (Calle 19ª n 55ad 64) San Antonio de Pereira del Municipio de Rionegro Antioquia, EL ARRENDATARIO en la carrera 83 N° 65-99 interior 101, Barrio Robledo Parque de la Ciudad de Medellín, Antioquia. Las direcciones aquí suministradas conservaran plena validez para todos los efectos legales, hasta no sea informado a la otra parte del contrato el cambio de esta, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 10 de la 820 de 2003, el cual regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. EL ARRENDADOR deberá informar el cambio de dirección AL ARRENDATARIO, mientras estos solo están obligados a reportar el cambio AL ARRENDADOR.

En constancia de lo anterior se firma por las partes el Veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticinco (2025).

**ARRENDADOR:** LUZ ESTELA ÁLVAREZ CORTES

C.C N° 39431839

**ARRENDATARIO:** SANTIAGO MARCHENA ÁLVAREZ

C.C N° 1128440426