

www.abcfinanzas.com

Contrato de arrendamiento de vivienda urbana



LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: _____

El presente contrato de arrendamiento se celebra, entre los suscritos a saber, por una parte: _____ (propietario) hombre, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, de estado civil _____, quien en adelante se denominará **ARRENDADOR**; y por la otra, _____, identificado con cédula de ciudadanía N°. _____ de _____, mayor de edad, quien en adelante se denominará **ARRENDATARIO**, han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**, el cual se registrá por las normas aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de este contrato se encuentra Ubicado en

TERCERA: DESTINACION: EL ARRENDATARIO durante la vigencia del Contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente para la vivienda. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador.

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El valor del arrendamiento mensual es la suma de _____ pesos colombianos m/cte (\$ _____), distribuidos de la siguiente manera: _____ pesos colombianos m/cte. (\$ _____) correspondientes al canon mensual. Y _____ pesos colombianos m/cte (\$ _____) correspondientes al valor de la administración mensual, estos valores son pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado.

QUINTA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga a reajustar automáticamente el día 01 de Enero de cada año, sin necesidad de requerimiento alguno el valor de la cuota de administración de acuerdo al incremento del salario mínimo legal vigente, como se acordó en la Asamblea General de Copropietarios, efectuada el _____ (fecha de la asamblea). No obstante, si la copropiedad decide un aumento superior o inferior al indicado en esta cláusula, **EL ARRENDATARIO** estará obligado a pagar el reajuste señalado por la misma. **EL ARRENDATARIO**

renuncia expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor – IPC – en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: EL ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento directamente AL ARRENDADOR mediante consignación o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente _____ del banco _____, o a otra que el indique, a nombre de _____ o a quien él designe.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12), que comienzan a contarse a partir del día ____ de _____ de ____.

NOVENA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que **EL ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula quinta y sexta.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del **ARRENDATARIO** los servicios públicos domiciliarios (Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Empresa de Energía Eléctrica y Gas Natural). Y los siguientes servicios adicionales: _____ (especificar si el apartamento cuenta con otros servicios adicionales que el arrendatario deba pagar, como televisión por cable, internet, sistema de seguridad, etc.).

El presente documento, junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR** constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al **ARRENDATARIO** los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el **ARRENDATARIO** derecho de goce sobre las cosas y usos contemplados en el inventario que hace parte integral del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que **EL ARRENDADOR** podrá pedir a la vez el pago de la pena y la

indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO que suscribe este contrato renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de ____ (____) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del **ARRENDATARIO** en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de ____ (____) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del **ARRENDADOR** serán las siguientes:

a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo de **EL ARRENDATARIO**. g) La violación a cualquiera de las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que **EL ARRENDATARIO** se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 el artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARAGRAFO:** Podrá **EL ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del **ARRENDATARIO** y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA SÉPTIMA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá a **EL ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando

éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

DÉCIMA OCTAVA: MEJORAS: No podrá **EL ARRENDATARIO** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del **ARRENDADOR**. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003.

DÉCIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO autoriza expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGÉSIMA SEGUNDA: En caso de pérdida de alguna de las ____ (____) llaves originales de la puerta de seguridad de la entrada principal, el arrendatario deberá cambiar la cerradura por otra de las mismas especificaciones.

VIGÉSIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO al momento de la entrega del inmueble hará entrega **AL ARRENDADOR** de las facturas originales de cobro debidamente canceladas de los dos (2) últimos meses por concepto de servicios público: Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Empresa de Energía Eléctrica y Gas Natural.

VIGÉSIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO pagará oportuna, total, y directamente los servicios públicos que se requiera para el uso del inmueble. Así mismo **EL ARRENDADOR** no responderá en ningún caso de la suspensión, interrupción o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, y si alguna de estas eventualidades se presentare, **EL ARRENDATARIO** reclamará directamente a la empresa correspondiente, para lo cual **EL ARRENDADOR** en todo caso prestará toda la colaboración que sea necesaria.

VIGÉSIMA QUINTA: PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO se abstendrá de: (a) Guardar o permitir que dentro del apartamento se guarden elementos inflamables, explosivos, tóxicos, insalubres o dañosos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble en general y de sus habitantes permanentes o transeúntes. (b) **EL ARRENDATARIO** se compromete a no utilizar el apartamento objeto de este contrato para ocultamiento de personas, maltrato infantil, depósito de armas o explosivos, armas nucleares y dineros de grupos terroristas, Igualmente a la

elaboración, depósito o venta de sustancias psicotrópicas, alucinógenas o tóxicas como la marihuana, la cocaína, el crack, el éxtasis, el hachís, y afines.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles, hoy __ de _____ de _____.

EL ARRENDADOR

CC N° _____

de _____

EL ARRENDATARIO

CC N° _____

de _____

Testigo:

CC N° _____

de _____

