

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Entre los suscritos a saber, por una parte, _____, con domicilio principal en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, quien de ahora en adelante se denominará simplemente como el ARRENDADOR y por la otra parte, la señora _____, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía No. _____, y como garantías presenta a los coarrendatarios: los señores _____, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía No. _____, _____, con domicilio en la ciudad de _____, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía No. _____, _____, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía No. _____, personas que en adelante se denominarán simplemente como **EL ARRENDATARIO**, por medio del presente instrumento han decidido y manifiestan que celebran un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que en adelante se denominara simplemente como el **CONTRATO**; Por lo tanto, para todos los efectos legales el arrendatario y los coarrendatarios declaran que se obligan solidariamente en todas las partes de este contrato durante la vigencia de este contrato, sus prorrogas o durante el tiempo que el inmueble permanezca en poder de estos; contrato que se rige por las siguientes cláusulas:

1. OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble ubicado en la _____, apartamento _____, de la nomenclatura urbana de la Ciudad _____, registrado con el número de matrícula inmobiliaria No. _____, referencia catastral No. _____. La propiedad se describe con el inventario o anexo No. 1, folios que hacen parte integral de éste contrato en los cuales describen la ubicación, nomenclatura, servicios o comodidades de que consta.

1.1. Linderos que a continuación describimos:

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE:

1.2. El inmueble consta de los siguientes servicios o comodidades que estarán a cargo del ARRENDATARIO:

ENERGIA ELECTRICA:

CÓDIGO:

GAS NATURAL:

CÓDIGO:

ACUEDUCTO:

CÓDIGO:

Próximamente la empresa Triple A instalará los medidores de agua en el sector y una vez comience la facturación este servicio también estará a cargo del ARRENDATARIO.

2. VIGENCIA: El arrendamiento tendrá una duración de _____ (__) MESES entrando en vigencia a partir del día _____ (__) del mes de _____ del año _____ hasta el día _____ (__) del mes _____ del año _____.

2.1. PRORROGA: El arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicialmente contratado si ninguna de las partes, con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas, informa a la otra parte, por escrito, su decisión de terminar este contrato.

2.2. Si la vigencia del contrato de arrendamiento es inferior a un año, éste se prorrogará consecutivamente hasta por dos (2) periodos iguales, después de esto la nueva vigencia del contrato será de doce (12) meses.

3. **PREAVISO:** Tanto el arrendador como el arrendatario podrán dar por terminado este contrato, mediante aviso escrito dado a la otra parte con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley.

4. **PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El arrendatario se obliga a pagar por el goce del inmueble y demás elementos la suma de _____ PESOS M.C. (\$_____) mensuales en _____ dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad al arrendador o a su orden.

4.1. La tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) días citados no se entenderá como ánimo o intención de modificar esta cláusula.

4.2. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considerará satisfecho sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco.

4.3. El canon de arrendamiento será incrementado anualmente por el arrendador de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente según el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.

4.4. Adicional al valor del canon de arrendamiento, cancelará a la administración la suma de _____ PESOS (\$0) por concepto de expensas comunes.

5. **DESTINACIÓN:** El arrendatario se compromete a usar el inmueble como vivienda de él y su familia, y no podrá darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al arrendador para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte del arrendatario, el arrendador podrá celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia expresamente el arrendatario.

6. **ENTREGA, RECIBO Y ESTADO:** El arrendatario declara que recibe el inmueble objeto de este contrato en buen estado, en la fecha pactada, conforme al inventario que se adjunta, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos.

6.1. El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo estado en que lo recibió del Arrendador.

7. **REPARACIONES:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por responsabilidad del arrendatario, sus familiares o de sus dependientes serán reparados y cubiertos en su totalidad por el Arrendatario.

8. **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Los servicios públicos relacionados en el numeral 1.2. de este contrato son con cargo al ARRENDATARIO.

El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia será responsable por los daños que sufran los electrodomésticos, por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

9. **TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato las de Ley y especialmente las siguientes:

9.1. Por parte del arrendador

9.1.1. La no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon de arrendamiento, las cuotas de administración o de los servicios públicos domiciliarios.

9.1.2. El subarriendo, la cesión y el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento del arrendador.

9.1.3. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble por parte del arrendatario.

9.1.4. El proceder del arrendatario que afecte la tranquilidad ciudadana.

9.1.5. El incumplimiento a lo estipulado en el numeral 24.

9.2. Por parte del arrendatario:

9.2.1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble por acción o mora del arrendador.

9.2.2. Los actos del arrendador que afecten gravemente el goce del bien arrendado.

9.2.3. El desconocimiento por parte del arrendador de los derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o el contrato.

10. RESTITUCION: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió del Arrendador entregando personalmente al arrendador las llaves del inmueble cuando por cualquier causa lo desocuparen. Si el arrendatario no cumple con la obligación de entregar personalmente las llaves del inmueble, se presume ser cierta la fecha de desocupación señalada por el Arrendador.

10.1. Así mismo entregará los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

10.2. El arrendatario se obliga a la terminación del contrato, a devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado que lo recibió, incluyendo la pintura total del mismo en paredes, puertas, gabinetes y con los servicios públicos domiciliarios totalmente al día.

10.3. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

10.4. La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

11. MORA: Cuando el arrendatario incumpliere el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordado en el numeral cuarto (4), el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble sin necesidad de reconvención alguna, reconvención a la que renuncia expresamente el arrendatario.

12. INTERESES. Por el solo hecho del arrendatario de estar en mora con el pago de las obligaciones derivadas de este contrato, se generaran intereses moratorios, convencionales, tasados de manera anticipada en un dos por ciento (2%) mensual.

13. CLAUSULA ACELERATORIA, En caso de mora o restitución del inmueble sin el cumplimiento de los requisitos previos establecidos por la Ley y este contrato, el arrendador podrá declarar vencidos el plazo de los cánones de arrendamiento futuros que no se hayan causado o vencido en la fecha de la presentación de la

respectiva demanda, en todo caso se exigirá el pago inmediato de la totalidad del contrato sin necesidad de requerimiento alguno, de acuerdo a lo regulado en nuestra legislación civil, artículos 2003 y 2013 Código Civil Colombiano.

14. HONORARIOS Y GASTOS DE COBRANZA. En caso de mora del pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios u otros, causara el cobro de honorarios profesionales de abogado a razón de un 25% más IVA sobre el monto adeudado.

15. Los arrendatarios convienen y aceptan que los valores por conceptos de las mensualidades de servicios públicos domiciliarios de Energía, Acueducto, Aseo, Alcantarillado, gas como también los daños, deterioros y cosas faltantes que sufra el inmueble serán fijados por la simple afirmación que haga el arrendador que se presumirá cierta, a menos de prueba en contrario, podrá imputarse al arrendatario, disminuyendo el valor pagado de los arriendos mensuales que se consideran insolutos proporcionalmente a su disminución. Presumiéndose que dicha parte del precio o canon adeudado será la que afirme el arrendador correspondiendo a los arrendatarios desvirtuar la presunción anteriormente establecida.

16. CALUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga, el incumplimiento de cualquiera de las partes de derivadas de este contrato, constituirá a la parte incumplida en deudora de la otra por la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, y se entenderá que por el pago de esta penalidad no se extingue el pago de la renta y la indemnización por los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

17. PROCESO EJECUTIVO. En caso de mora, el ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente y conjuntamente el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, la pena aquí pactada, los servicios públicos domiciliarios dejados de pagar por los ARRENDATARIOS, la indemnización de perjuicios, los honorarios profesionales de abogado y gastos de cobranza sin necesidad de requerimientos judiciales o privados bastando la sola afirmación del arrendador y presentación de este contrato.

18. QUINTA GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo del arrendatario.

19. Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

20. ENDOSOS DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR. Podrá el arrendador en cualquier tiempo transferir sus derechos a un tercero, obligándose los arrendatarios a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les notifique por escrito o carta certificada.

21. El arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que los arrendatarios puedan sufrir por causas atribuibles a terceros, por robos, por siniestros causados por terremotos, incendio o terrorismo.

22. El arrendatario y sus coarrendatarios con la firma del presente manifiestan haber recibido de conformidad una copia del presente contrato con firmas originales.

23. El arrendador solicitará actualizar la información personal, laboral y patrimonial suya y de sus coarrendatarios de forma anual. Para lo cual el arrendatario suministrara una actualización de la información personal, laboral y/o financiera suya y de sus coarrendatarios.

24. El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, así como por los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes vigentes.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de _____ a los _____ (____) días del mes de _____ del año _____, en _____ (____) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

C.C. No. _____
e-mail: _____
ARRENDADOR (A)

C.C. No. _____
E-MAIL: _____
ARRENDATARIO (A)

C.C. No. _____
E-MAIL: _____
COARRENDATARIO (A)

C.C. No. _____
E-MAIL: _____
COARRENDATARIO (A)