**CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS PARA VIVIENDA URBANA NÚMERO \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Entre los suscritos a saber: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con Nit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cuyo Representante Legal es el señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con cédula de ciudadanía No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado un Contrato de Arrendamiento para vivienda, contenido en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA:** OBJETO DEL CONTRATO: **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y éste declara haberlo recibido al mismo título, con los implementos que de él forman parte y los cuales se detallan en hoja separada y que se considera parte integrante de éste contrato, el siguiente bien inmueble:

|  |  |
| --- | --- |
| **Dirección del Inmueble 1** |  |
| **Barrio / Urbanización** |  |
| **Municipio** |  |
| **Departamento** |  |
| **Linderos del Inmueble** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Dirección del Inmueble (n)** |  |
| **Barrio / Urbanización** |  |
| **Municipio** |  |
| **Departamento** |  |

PARÁGRAFO ÚNICO: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá **EL ARRENDATARIO** derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

**SEGUNDA:** VIGENCIA DEL CONTRATO: El término del contrato será de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a partir del día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** Si al vencimiento del término anterior, ninguna de las partes ha manifestado su interés de terminar el contrato, éste se entenderá prorrogado por un término igual al inicialmente pactado y así sucesivamente, siempre que **EL ARRENDATARIO** haya cumplido las obligaciones a su cargo y se avenga a los reajustes del canon autorizados por las normas legales.

**TERCERA:** **EL ARRENDATARIO** quedará obligado a dar aviso por escrito a **EL ARRENDADOR** de la entrega del inmueble arrendado con noventa (90) días de anticipación a la expiración del plazo fijado en éste contrato o durante las prórrogas. Así mismo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios de: acueducto, energía, alcantarillado, teléfono, tasa de aseo, gas, televisión por cable o por parabólica. El incumplimiento o violación por parte de **EL ARRENDATARIO** de ésta obligación, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a dar por terminado éste contrato, a exigir la inmediata desocupación y entrega del inmueble, sin necesidad de requerimiento alguno. El no pago de estos servicios dará derecho a **EL ARRENDADOR** para cobrar ejecutivamente su valor, a **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS**, para lo cual, constituyen título ejecutivo, el presente contrato, junto con los recibos cancelados, con las constancias de pago y la mera afirmación juramentada por parte de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** que al final de éste contrato se citan, renuncian expresamente a los requerimientos para su constitución en mora. PARÁGRAFO ÚNICO: **El ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido las instalaciones eléctricas, de acueducto y de gas con los contadores instalados por las Empresas prestadoras del servicio, debidamente calibrados y con todos los sellos y seguridades en perfecto estado. En consecuencia **EL ARRENDATARIO** asume todas las responsabilidades inherentes al buen mantenimiento de dichos contadores según las normas vigentes al respecto. A su vez, **EL ARRENDATARIO** se obliga a permitir en cualquier tiempo, a **EL ARRENDADOR**, al propietario o a las personas que ellos autoricen, visitar el inmueble para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos.

**CUARTA:** El valor del arrendamiento que **EL ARRENDATARIO** pagará será de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) por cada periodo de treinta (30) días, que pagará en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo periodo de pago, en las oficinas de **EL ARRENDADOR** ubicadas en la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Oficina \_\_\_\_\_\_\_\_\_ en la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no solo durante el plazo pactado, sino durante sus prórrogas y teniendo en cuenta los reajustes del canon autorizados. El incumplimiento o violación por parte de **EL ARRENDATARIO** de la anterior obligación, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a dar por terminado éste contrato, a exigir la inmediata desocupación y entrega del inmueble arrendado, sin necesidad de requerimiento alguno. **EL ARRENDATARIO** y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS**  que al final del contrato se citan, renuncian expresamente a los requerimientos para su constitución en mora.

**QUINTA:** RECIBO, ESTADO Y MEJORAS: **EL ARRENDATARIO** deja constancia de que ha recibido el inmueble objeto de éste contrato en buen estado y para los fines propuestos, conforme al inventario que hace parte del mismo. Es obligación de **EL ARRENDATARIO** mantener el inmueble en buen estado durante la vigencia de éste contrato y en el mismo estado lo restituirá a **EL ARRENDADOR** a la terminación de éste contrato o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas. No podrá sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR**, efectuar mejoras, reformas, cambios o ampliaciones en el inmueble, excepto las reparaciones locativas. En caso que las hiciere, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin derecho por parte de aquel a retirarlas, o cobrar su valor. No podrá **EL ARRENDATARIO** entonces exigir a **EL ARRENDADOR** reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas, sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por escrito. Salvo éste último caso, no podrá **EL ARRENDATARIO** alegar en contra de **EL ARRENDADOR** o del dueño del inmueble el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes, pues desde ahora renuncia a éste derecho.

**SEXTA:** REQUERIMIENTOS: **EL ARRENDATARIO** y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** que al final del contrato se citan, renuncian expresamente desde ahora a los requerimientos privados o judiciales de que tratan los Artículos 2035 del C.C. y 424 del C. del P.C., relativos a la constitución en mora para dar por terminado este contrato, en especial los requerimientos ordenados por el Art. 2035 del C.C., respecto a todo incremento legal del valor del arrendamiento, al término para otorgar la caución a que tienen derecho según el Art. 2035 de C.C., y a oponerse al derecho de retención que establece el Art. 2000 del C.C. En todo caso **EL ARRENDADOR** podrá exigir inmediatamente la entrega del inmueble, por la violación de cualquiera de las obligaciones que se deriven de éste contrato, ya que **EL ARRENDATARIO** Y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** que al final del contrato se citan, renunciaron expresamente a todo requerimiento para ser constituidos en mora.

**SEPTIMA:** En consonancia con el Art.23 de la ley 56 de 1.985, las obligaciones de pagar sumas de dinero por parte de **EL ARRENDATARIO** y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** que al final del contrato se citan, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato, que para tal efecto constituye título ejecutivo según lo prescribe el Art.488 de C.P.C.

**OCTAVA:** DESTINACIÓN: Sin previo permiso escrito de **EL ARRENDADOR** no podrá **EL ARRENDATARIO** subarrendar, ni ceder total o parcialmente, ni cambiar la destinación del inmueble que será exclusivamente la de VIVIENDA.

**NOVENA:** CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Si el inmueble está sujeto al régimen de propiedad horizontal, LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN O SOSTENIMIENTO QUEDA INCLUIDA DENTRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO LA CUAL SERÁ A CARGO DEL PROPIETARIO.

**DÉCIMA:** ESPACIOS EN BLANCO: **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente a **EL ARRENDADOR** para llenar en éste documento los espacios en blanco, o agregar al presente documento, unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se presenten, lo mismo que los linderos del bien arrendado.

**DÉCIMA PRIMERA:** CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas de éste contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá a él y a LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** en deudores de **EL ARRENDADOR**, por una suma equivalente a tres (3) veces el precio mensual del arrendamiento que éste 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. Éste contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** que al final del contrato se citan, renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de éste o cualquiera otra obligación derivada del presente contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO** se obliga en favor de **EL ARRENDADOR**, a reconocer y cancelar un interés mensual de mora según lo establecido en el Art. 884 del Código de Comercio, o sea, un interés equivalente a UNA Y MEDIA VECES EL INTERÉS BANCARIO CORRIENTE MENSUAL, certificado por la Superintendencia Bancaria, vigente al momento del pago, sobre los saldos en mora que por cualquier concepto resulten del presente contrato a favor de **EL ARRENDADOR**. Estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva.

**DÉCIMA TERCERA:** GASTOS: Los gastos y el valor por concepto de impuestos de timbre que cause este contrato durante su vigencia o durante sus prórrogas o renovaciones serán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO.**

**DÉCIMA CUARTA:** ABANDONO DEL INMUEBLE: **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más.

**DÉCIMA QUINTA:** **EL ARRENDATARIO**, pagará la diferencia del valor que resulte en el seguro de incendio del inmueble si la tasa se modifica por causa de la destinación dada al inmueble.

**DÉCIMA SEXTA:** Causales de terminación del contrato y que dan lugar a pedir la inmediata restitución del inmueble a favor de **EL ARRENDADOR** serán las siguientes:

1. \_ La cesión o subarriendo. 2.\_ El cambio de destinación del inmueble. 3.\_ El no pago del precio dentro del término previsto en éste contrato. 4.\_ La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. 5.\_ La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización escrita de EL ARRENDADOR. 6.\_ La, no cancelación de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. 7.\_ La no cancelación del valor de las cuotas de administración cuando son a cargo del arrendatario y multas impuestas por ésta al incumplir el reglamento de propiedad horizontal y normas de convivencia dentro del término pactado. 8.\_\_ Las demás previstas en éste contrato y en la ley.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Ni **EL ARRENDADOR** ni **EL PROPIETARIO** del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza, que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ello se perjudique directa o indirectamente a **EL ARRENDATARIO**. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran los muebles, o mercancías depositadas en el inmueble, por causas no imputables directamente a su voluntad.

**DÉCIMA OCTAVA:** Las partes contratantes dejan expresa constancia que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento es el (los) propietario (s) del inmueble arrendado. Como consecuencia de lo anterior, la retención en la fuente si hubiese lugar a ella, o cualquier reclamación, proceso judicial, devoluciones y/o indemnizaciones que se originen con ocasión del presente contrato, o en los casos de responsabilidad civil y/o extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o del deficiente funcionamiento del inmueble, o de alguna de sus instalaciones, estas retenciones o reclamaciones se hará a el (los) propietario (s) del inmueble objeto del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA:** DEUDORES SOLIDARIOS- Los suscritos: El Señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identificado con C.C. No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y el Señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_identificado con C.C. No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por medio del presente documento nos declaramos **DEUDORES SOLIDARIOS** de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado, como durante sus prórrogas o renovaciones expresas ò tácitas y hasta la restitución real y efectiva del inmueble a **EL ARRENDADOR,** por concepto de: Arrendamientos debidos, intereses de mora, servicios públicos dejados de cancelar, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, honorarios, costas procesales y agencias en derecho, así como cualquier otra obligación derivada del presente contrato, las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales para ser constituidos en mora de las obligaciones que aquí asumimos, a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad, asumamos el carácter de fiadores, ni de arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues la calidad de **EL ARRENDATARIO** la asume exclusivamente «nombre\_inquilino» y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble, cualquiera de LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL ARRENDADOR** o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para éste exclusivo efecto **EL ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a cada uno de sus codeudores, en éste mismo acto, al suscribir el presente contrato.

**VIGÉSIMA:** CESIÓN DEL CONTRATO.- **EL ARRENDATARIO** y **DEUDORES SOLIDARIOS** aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos en la solicitud que presentamos a **EL ARRENDADOR**, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** **EL ARRENDATARIO** y LOS **DEUDORES SOLIDARIOS** autorizamos expresamente a **EL ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatoria 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 SEGUNDA:** Según las voces del artículo 881 del C. de Ccio., los pagos efectuados con ocasión del presente contrato se imputarán así: 1.- Reparaciones, 2.- Administraciones, 3.-Indemnizaciones y/o cláusula penal, 4. -Intereses por mora y de plazo, 5.-Servicios públicos, 6.- Costas procesales, 7. Agencias en derecho, 8.- honorarios, 9.- Arrendamientos insolutos.

**VIGÉSIMA TERCERA:** En el evento de la muerte de **EL ARRENDATARIO** o de alguno cualquiera de LOS **DEUDORES SOLIDARIOS**, podrá **EL ARRENDADOR** acogerse a lo dispuesto en el artículo 1434 del C.C. respecto a uno cualquiera de los herederos y seguir el proceso contra él, sin necesidad de notificar y/o demandar a los demás.

**CLÁUSULAS ADICIONALES:**

El Señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con cédula de ciudadanía No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ firma el presente contrato en calidad de representante legal de la empresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con Nit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Para constancia se firma éste documento en cinco (5) ejemplares en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) días, del mes \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del año\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ARRENDADOR**

**NIT.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ARRENDATARIO**

CC

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DEUDOR SOLIDARIO 1**

CC

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DEUDOR SOLIDARIO 2**

CC