

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO

ARRENDADOR: _____ C.C./NIT. _____

ARRENDATARIO: _____ C.C./NIT. _____

DEUDORES SOLIDARIOS: _____ C.C./ NIT. _____

_____ C.C./ NIT. _____

FECHA DE INICIO DEL CONTRATO: _____

1. FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: _____

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado y que forma parte integral de este contrato.

SEGUNDA: DIRECCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE: *(SE ESCRIBE LA DIRECCIÓN COMPLETA Y DETALLADA DEL INMUEBLE INDICANDO: DEPÓSITO No. __ GARAJE No. __, EDIFICIO __, PROPIEDAD HORIZONTAL, BARRIO __, Y LA CIUDAD DE UBICACIÓN)* _____.

LINDEROS DEL INMUEBLE ARRENDADO: Los linderos generales de la edificación donde se encuentra ubicado el inmueble antes mencionado, son:

Linderos generales:

Norte

Sur

Oriente

Occidente

Linderos especiales del inmueble:

Norte
Sur
Oriente
Occidente
Nadir
Cenit

Los espacios en blanco son para llenar los linderos, que se pueden encontrar en hoja anexa, acorde con el numeral 4, Artículo 8º Decreto 051 de 2004.

TERCERA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para **Vivienda**, y no puede darle un uso distinto.

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: (\$)
_____ M/CTE, que el Arrendatario pagará en su totalidad, mensualmente, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, por Anticipado, al arrendador o a su orden.

QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) meses, en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en un porcentaje igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. El monto y la fecha en que se hará efectivo el incremento, será comunicado al Arrendatario, a través del correo electrónico o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en este contrato.

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento y las cuotas de administración al arrendador, en la forma expresa que se indica a continuación: _____. ***(Ejemplo: UNA VEZ EMITIDO EL LINK DE PAGO, SE REALIZA TRANSFERENCIA ELECTRONICA POR PSE, O PAGO DIRECTO EN LA ENTIDAD BANCARIA).***

SÉPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce (12) meses, que comienzan a contarse a partir del día ____ de _____ del año 20__, hasta el día ____ de _____ del año 20__.

OCTAVA: 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 que antecede, autorizados en la Ley 820 de 2003.

NOVENA: SERVICIOS: Todos los servicios públicos instalados en el inmueble como: Energía Eléctrica, Acueducto, recolección de basuras, gas, _____ y los siguientes servicios adicionales _____ estarán a cargo y serán pagados directamente por EL ARRENDATARIO.

El presente documento, junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y a sus deudores solidarios los servicios que dejen de pagar siempre que tales montos correspondan al período en que ocuparon el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: _____

DÉCIMA: COSAS Y USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente, tendrá el Arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: _____, de todas las zonas comunes existentes, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual declara conocer y se obliga a cumplir. ***(LA ÚLTIMA PARTE APLICA PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS A PH Y SE DEBE ENTREGAR COPIA DEL REGLAMENTO Y DEL MANUAL DE CONVIVENCIA AL ARRENDATARIO.)***

DÉCIMA PRIMERA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también el arrendatario a pagar al arrendador o a su orden la suma de (\$_____) _____ pesos m/cte. pagaderos por concepto de cuota ordinaria mensual de administración, (expensas comunes) en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario. Este valor se reajustará automáticamente en la fecha y proporción que decida la asamblea de la copropiedad.

PARÁGRAFO: El arrendatario conoce, acepta y se obliga a cumplir el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia, del cual recibe copia a la firma de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario o del arrendador de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a dos (2) mensualidades del arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del

canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador.

DÉCIMA TERCERA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en documentos adjuntos a este contrato, de ser necesario, los espacios en blanco referentes a los linderos, inventario, actualización de nomenclatura y acta de recibo del inmueble.

DÉCIMA CUARTA: REQUERIMIENTOS: El arrendador, el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a todos los requerimientos privados o judiciales o en general los que consagre cualquier norma sustancial o procesal, para efectos de la constitución en mora del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se deriven de este contrato.

DÉCIMA QUINTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: las partes podrán 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 por escrito a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres (3) 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 tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SEXTA: 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 y de las cuotas de administración dentro del término previsto en este contrato. d) La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos, o contrarios a las buenas costumbres, o que impliquen contravención, 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 del arrendatario. g) Que el arrendatario y/o deudores solidarios aparezcan en listas vinculantes/ restrictivas (ONU/OFA) o condenas asociadas a delitos de lavado de activos. h) Las demás causales previstas en la ley. A favor del arrendatario serán las previstas en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003.

DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar el inmueble, ni ninguna porción del mismo sin que medie el consentimiento previo, expreso y por escrito del arrendador. **PARÁGRAFO:** 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 OCTAVA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte de este documento, y que en el mismo estado lo restituirá al 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 NOVENA: RESTITUCIÓN: La Restitución de Inmueble Arrendado se realizará de acuerdo con lo establecido en el Artículo 384 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO: Como mecanismo extrajudicial de resolución de conflictos, las partes acuerdan al suscribir este contrato que el arrendatario faculta expresamente al arrendador y a los deudores solidarios, para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el requisito de grabar un video donde conste el estado de dejación del inmueble, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado y completamente desocupado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. *(ESTE PÁRRAFO ES OPCIONAL EN BOGOTÁ)*

VIGÉSIMA: 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 ejecutarán 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.

VIGÉSIMA PRIMERA: DEUDORES SOLIDARIOS.- Los suscritos:

(NOMBRE DEL DEUDOR SOLIDARIO) _____ identificado con C.C. N° _____

_____ identificado con C.C. N° _____

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario (*ESCRIBA AQUÍ NOMBRE DEL ARRENDATARIO*) _____ de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, durante el término inicialmente pactado y durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del 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 a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente (*ESCRIBA AQUÍ NOMBRE DEL ARRENDATARIO*) _____ y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble por el término de un mes, cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para la recuperación de la tenencia ante el estado de dejación, el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios y al arrendador en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato.

PARÁGRAFO: Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SEGUNDA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y AUTORIZACIÓN. En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, le informamos que los datos de carácter personal que Usted suministre en virtud del presente contrato de arrendamiento, serán objeto de tratamiento por parte de (*ESCRIBA AQUÍ NOMBRE DEL ARRENDADOR*) con la finalidad de desarrollar el contrato durante todas las etapas del mismo y especialmente para: **a)** El desarrollo de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario. **b)** La actualización y consulta de datos personales. **c)** El reporte y la consulta de obligaciones ante las centrales de riesgos. **d)** La realización de ofertas de asesoría y servicios. **e)** La realización de campañas comerciales y de mercado sobre servicios afines al arrendamiento. **f)** La medición de niveles de satisfacción. **g)** La realización de investigaciones de mercadeo. **h)**

La confirmación de referencias personales y comerciales de conformidad con la información por Usted suministrada. **i)** El envío de mensajes en torno al contrato de arrendamiento por medio físico o electrónico (correo electrónico, SMS, FAX, o a cualquier otro medio electrónico o al celular).

_____ *(NOMBRE DEL ARRENDADOR)* se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones vigentes en la materia.

Los derechos que le asisten como Titular son los establecidos en la Ley 1581 de 2012 (Ley General de Protección de Datos) y la Ley 1266 de 2008 (Ley Especial para el hábeas data financiero y crediticio), los cuales se resumen en actualización, rectificación, cancelación y oposición de información de conformidad con lo señalado en la normatividad vigente en la materia que le sea aplicable.

En consecuencia, al suscribir este contrato el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS confirman su plena voluntad de AUTORIZAR EXPRESAMENTE al ARRENDADOR para realizar el Tratamiento de los datos personales que han suministrado a éste, bien directamente o bien a través de alguna empresa evaluadora de riesgos.

Igualmente aceptan que conocen sus derechos en materia de protección de datos los cuales podrán ejercitar mediante correo físico dirigido a la _____ *(DIRECCIÓN DEL ARRENDADOR)* de (CIUDAD) _____ Colombia y a través del correo electrónico _____ *(ESCRIBA AQUÍ EL CORREO ELECTRÓNICO DEL ARRENDADOR)*.

VIGÉSIMA TERCERA: VISITAS DE INSPECCIÓN: El arrendador o su representante debidamente autorizado por el arrendatario, está facultado para realizar dos (2) visitas al inmueble en cada año calendario, con la finalidad de constatar la destinación, el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias relacionadas con el contrato de arrendamiento, igualmente durante el preaviso legal para la terminación del contrato, acordando cita previa.

VIGÉSIMA CUARTA: CLAUSULAS ADICIONALES.- _____

(SI LA FIRMA DEL CONTRATO ES ELECTRÓNICA O DIGITAL SE DEBE INCLUIR LA CLAUSULA CORRESPONDIENTE).

Para constancia se firma por las partes Hoy _____ () del mes de _____ del año 20____.

NOTA IMPORTANTE: CUANDO LAS FIRMAS QUEDEN EN UNA HOJA SOLO DE FIRMAS, ES DECIR, APARTE DEL CLAUSULADO DEL CONTRATO SE DEBE ENCABEZAR LA HOJA CON EL SIGUIENTE TEXTO:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA NÚMERO _____
CELEBRADO ENTRE _____(**NOMBRE DEL ARRENDADOR**) Y _____
(**NOMBRE DEL ARRENDATARIO**)

Firma: EL ARRENDADOR

Nombre _____
Nit. / C.C. _____
Representante Legal _____
Dirección _____
Celular _____
Correo Electrónico _____

Firma: EL ARRENDATARIO

Arrendatario
Nombre _____
C.C. _____
Dirección _____
Celular _____
Dirección Laboral _____
Correo electrónico _____

Firma: DEUDOR SOLIDARIO

Deudor Solidario

Nombre _____

C.C. _____

Dirección Res. _____

Dirección Laboral _____

Celular _____

Correo electrónico _____

Firma: DEUDOR SOLIDARIO

Nombre _____

C.C. _____

Dirección Res. _____

Dirección Laboral _____

Celular _____

Correo electrónico _____