**MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA**

En la cuidad de ...., a los días ...., del mes de ..... de ... entre los suscritos: ...... y ......, y mayores y vecinos de .... , identificados con las cédulas de ciudadanía número ..... y ..., respectivamente en adelante llamados los ARRENDATARIOS, de una parte, y ...., sociedad domiciliada en ...., representada legalmente por ...., mayor y vecino de ..., identificado con la cédula de ciudadanía número .... expedida en ...., en adelante denominado el ARRENDADOR, de otra parte, acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento del inmueble(16), regido por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.** Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales 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. (Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito) Suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales, obligación que deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato

4. (Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal) Entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

(En caso de vivienda compartida). Mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicio de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

**SEGUNDA:** Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, (de conformidad con lo establecido en el contrato).

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

(En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes),

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

**TERCERA:** Los arrendatarios responden solidariamente(17) por todas las obligaciones que como a tales les corresponde, no solo por el término principal, sino durante la vigencia de las prórrogas tácitas, pactadas por uno de ellos o por todas hasta la fecha de la restitución del inmueble.

**CUARTA:** El inmueble objeto de sete contrato se encuentra ubicado en la ... y distinguido con el número ... de la actual nomenclatura urbana de ... y alinderado así ...

**QUINTA:** El término de duración(18) del arrendamiento es de ... meses, a contar del ... de ... de ... Empero, ante el silencio de las partes al expirar el término principal estipulado, el término se entenderá prorrogado por periodos de ....

**SEXTA:** El canon de arrendamiento es la suma de ... pesos ($....), suma que los arrendatarios se obligan a pagar por cada mes calendario, anticipadamente, dentro de los cinco(5) primeros días de la respectiva mensualidad, en la oficina del arrendador o a su orden. La mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco días citados no se entenderá como ánimo de modificar la cláusula anterior.

**SÉPTIMA:** El inmueble se destinará exclusivamente para vivienda urbana. Está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble.

**OCTAVA:** Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin el previo consentimiento escrito del arrendador.

**NOVENA:** Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble a su satisfacción, en el estado que puntualiza el inventario que por separado se firma en la fecha y se considera parte integrante de este contrato. Ninguna mejora podrá ser sin la venia escrita del arrendador. Hecha sin ella acrecerá el inmueble, sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En ningún caso tendrán los arrendatarios derechos de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. Están obligados los arrendatarios a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que por ley corresponde.

**DÉCIMA:** El servicio de energía eléctrica será pagado por ... . El servicio de gas será pagado por ... Los servicios de agua y aseo serán pagados por ... Los servicios de teléfono serán pagados por ...

**DÉCIMA PRIMERA:** 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 comunique por carta certificada o cablegráficamente.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Las partes en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana. De manera unilateral, proceden los siguientes motivos, para cada parte:

**I.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes (cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario).

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, (debidamente comprobados ante la autoridad policiva).

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento (de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen).

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento (24).

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres(3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año:

b) cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

Cuando se trate de las causales en los tres eventos anteriores, el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento(25). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

**II.** Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses de arrendamiento(26).

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.(27).

5. 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 tres(3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

**DÉCIMA TERCERA:** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

**DÉCIMA CUARTA:** Podrá el arrendador llenar los espacios en blanco que las partes hayan dejado en el presente documento, especialmente los linderos del inmueble.

**DÉCIMA QUINTA:** El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del presente contrato o de sus prórrogas, correrá por cuenta de la parte arrendataria.

**DÉCIMA SEXTA:** El precio del arrendamiento será reajustado en un...por ciento (...%) en relación con el incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al del vencimiento del contrato o el de la prórroga vigente(28).

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Los arrendatarios renuncian expresamente a cualquier clase de requerimientos privados o judiciales.

**DÉCIMA OCTAVA:** Lugar para recibir notificaciones. Las partes acuerdan las siguientes direcciones para recibir notificaciones: (indicarlas)(29).

Se firman por las partes intervinientes en dos ejemplares, quedando cada una con uno de ellos.

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

ARRENDADOR ARRENDATARIO

CC: No.....de...... CC: No.........de............