**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA VIVIENDA**.-

**CAPITULO I. PARTES.-**

**ARRENDADOR.-** XXXXXXXXXXXXXXXX., Sociedad Comercial constituida como Limitada por medio de la Escritura Pública Nro. 228 otorgada en la Notaría Primera del Circulo XXXXXXXXXX el XX de xxxxxx del año xxxxxx , representada en este contrato por xxxxxxxxxxxxx, identificado con la Cedula de Ciudadanía Nro. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en su calidad de Gerente y Representante Legal, Sociedad que en el texto del presente documentos se denominará EL ARRENDADOR.

**ARRENDATARIO.-** xxx xxxxx xxxxxx, mayor de edad y vecino de xxxxxxxx, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. xxxxxxxxx expedida en xxxxxxxxxxxxxxx, quien en el texto del presente documento se denominará EL ARRENDATARIO.

**CAPITULO II. OBJETO DEL CONTRATO.-**

**PRIMERO.- NATURALEZA DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE.-** Por medio del presente contrato de Arrendamiento EL ARRENDADOR entrega a título de tenencia o goce al ARRENDATARIO, una casa de habitación, ubicado en la ciudad de Villavicencio, identificado en la nomenclatura urbana con el Número -------- de la calle ---, cuyos linderos generales son los siguientes: “-------------------------------------------------------------------------------------“.

**SEGUNDO.-** **USO DEL INMUEBLE**.- EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado para su vivienda personal y la de su familia. En este sentido manifiesta que, previamente a la celebración del presente contrato, ha visitado el inmueble y recorrido el sector o barrio en donde está ubicado y está plenamente satisfecho con su entorno, con los servicios que se ofrecen a la comunidad y su estrato, y en tal sentido libera de cualquier responsabilidad AL ARRENDADOR por este concepto, especialmente por cualquier dificultad que tenga para el desarrollo de su convivencia y la de su familia, no pudiendo, en estas circunstancias, alegarlas como causal de incumplimiento del ARRENDADOR y justa causa para dar por terminado este contrato.

**CAPITULO III. PRECIO Y FORMA DE PAGO.-**

**TERCERO.- VALOR DEL CONTRATO.-** EL ARRENDATARIO pagará como canon o precio del arrendamiento la suma de --------------------- ( $---------------) mensuales, valor que deberá cancelar, por anticipado, dentro de los primero cinco (5) días calendario de cada período mensual. El no pago oportuno del canon de arrendamiento dentro del plazo estipulado en esta cláusula, le generara al ARRENDATARIO intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley. Igualmente deberá el ARRENDATARIO cancelar los gastos que se generen del proceso de cobranza tales como honorarios por la gestión de cobro, correspondencia enviada, notificaciones judiciales o extrajudiciales, etc. Todo pago que el ARRENDATARIO haga se aplicará primero a estos conceptos y si queda algún remanente el ARRENDATARIO y sus codeudores quedaran obligados a cancelarlos.

**CUARTO.- LUGAR DE PAGO DEL CANON**, .- EL ARRENDATARIO pagará el canon mensual de arrendamiento y cualquier pago que se derive de este contrato, en las Oficinas del ARRENDADOR ubicadas en la ciudad de Villavicencio, en la siguiente nomenclatura: Calle 15 # 37 I 53, Oficina 102, Bloque 7 Esperanza 8ª. Etapa. La tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad a los cinco (5) días calendario acordados, no podrá entenderse como Novación o modificación del período de pago de la renta mensual.

**QUINTO.- VIGENCIA DEL CONTRATO**.-El término de duración del contrato será de doce (12) meses contados a partir del día – del mes de ---- de ------, fecha en la que EL ARRENDATARIO ha recibido el inmueble a su entera satisfacción.

**SEXTO.- RENOVACION DEL CONTRATO.-** Vencido el término inicial de duración del presente contrato, si no hubiere acuerdo distinto entre las partes, el presente contrato se prorrogará por un término similar al pactado, sin embargo, esta prórroga implicara el ajuste al canon mensual de arrendamiento en un valor equivalente al incremento del Índice de Precios del Consumidor, “IPC ”, del año calendario inmediatamente anterior al que deba efectuarse el reajuste del canon mensual de arrendamiento, del inicialmente pactado. En forma similar cada vez que se venza el término de duración acordado, si hay una nueva prórroga, se ajustará el canon de arrendamiento utilizando los mismos parámetros.

**CAPITULO III.- DEL RECIBO DEL INMUEBLE, SU USO Y LOS SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE ADMINISTRACION.-**

**SEPTIMO.- RECIBO Y ENTREGA DEL INMUEBLE**.- EL ARRENDATARIO manifiesta que conoció previamente el inmueble objeto de este contrato y la naturaleza y características del sector en donde está ubicado, lo mismo que las normas municipales sobre uso del suelo. Igualmente declara que recibió el inmueble en perfecto estado y a su entera satisfacción, de conformidad con el video que recibe, que contiene el inventario del mismo y hará parte integrante de este contrato. Manifiesta además que al devolver el inmueble, como consecuencia de la terminación de este contrato por cualquier causa, lo entregara a entera satisfacción del ARRENDADOR, en el mismo estado en que lo recibió, con la pintura de las paredes perfectamente limpia, sin manchones, puntillas, chazos o resanes, todo de conformidad con el video que recibió y el inventario correspondiente, salvo el deterioro causado por el transcurso del tiempo y el uso legítimo del inmueble. Para la restitución del Inmueble el ARRENDATARIO deberá haber cancelado previamente los cánones causados, los servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos inherentes a aquel hasta el día de la fecha de entrega.

**OCTAVO.- CUOTAS DE ADMINISTRACION**.- En atención a que el Inmueble arrendado está ubicado en un conjunto inmobiliario sometido a régimen de la propiedad horizontal, EL ARRENDATARIO manifiesta que conoce el Reglamento de Propiedad Horizontal y acepta expresamente las normas del mismo y se compromete a acatarlas. Igualmente se compromete a cancelar las cuotas de administración ordinarias que decrete la Asamblea General de Copropietarios del Edificio, así como los ajustes que de la misma haga periódicamente esta Asamblea. Además se compromete a pagar dichas cuotas en los mismos periodos y términos con lo que se cancela el canon de arrendamiento del Inmueble objeto de este contrato.

**NOVENO. SERVICIOS PUBLICOS**.- El ARRENDATARIO declara que al recibir el Inmueble recibió también las instalaciones de servicios públicos completas y funcionando perfectamente. Por lo tanto se compromete a asumir el pago de estos servicios durante el término en que ocupe el Inmueble arrendado. Estos servicios públicos son Acueducto, Alcantarillado, aseo público, Energía Eléctrica para el Inmueble y para el alumbrado público, teléfono fijo y gas domiciliario.

Si por incumplimiento del ARRENDATARIO cualquiera de estos servicios es desconectado, será de cuenta y riesgo del mismo su reconexión.

**DECIMO.- SERVICIOS ADICIONALES**. En el evento que el ARRENDATARIO instale el Inmueble servicios adicionales, tales como TV por cable, Internet, publicidad en el Directorio Telefónico, energía trifásica, etc., será de su cuenta y riesgo la instalación de esos servicios y su pago. Igualmente estará obligado a la desconexión de los mismos cuando por la terminación de este contrato tenga que devolver el inmueble.

**CAPITULO I V.- REPARACIONES Y REFORMAS**

**UNDECIMO.- REPARACIONES Y MANTENIMIENTO.**  De acuerdo con lo determinado en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil, El ARRENDATARIO está obligado a realizar las reparaciones locativas del Inmueble, entendiéndose por estas la obligación de mantener el inmueble en el estado en que lo recibió. Sin embargo, está obligado especialmente a conservar la integridad de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponer las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen; a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques; a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras, a utilizar cuidadosamente y dar mantenimiento a los conductos de alcantarillado, baños, tanques, grifos, apagadores, controlar el tratamiento de los residuos para que no se arrojen en los ductos internos y produzcan taponamientos, a realizar las reparaciones de estos elementos cuando su daño provenga del uso legítimo, de su culpa o de la de sus dependientes y en general a darle buen uso al inmueble que ha recibido en perfecto estado, y en general a emplear en la conservación del inmueble el cuidado de un buen padre de familia.

**DECIMO SEGUNDO.- REFORMAS.**  Si EL ARRENDATARIO necesitare hacer reformas o modificaciones en el inmueble para su mejor comodidad, deberá previamente solicitar autorización al ARRENDADOR, no pudiendo iniciarlas sin la previa autorización escrita. En todo caso, no obstante la autorización por escrito, cualquier reforma o modificación que se haga en el inmueble será por cuenta del ARRENDATARIO y quedaran de propiedad del dueño del inmueble, sin que este o el ARRENDADOR estén obligados a pagar tales mejoras, reformas o modificaciones, ni el ARRENDATARIO podrá retirar o llevarse los materiales incorporados y cerraduras, cuando deba devolver el inmueble.

**CAPITULO V.- CESION DEL CONTRATO**.-

**DECIMO TERCERO.- CESION DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO.-** El ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato sin la autorización expresa del ARRENDADOR. La cesión del contrato sin esta autorización será justa causa para dar por terminado el presente contrato y solicitar la devolución judicial o extrajudicial del Inmueble arrendado.

**DECIMO CUARTO.- SUBARRIENDO Y CAMBIO DE DESTINACION DEL INMUEBLE**.- EL ARRENDATARIO no podrá, sin la autorización expresa del ARRENDADOR, subarrendar el inmueble objeto de este contrato, ni darle una destinación distinta a la prevista en este contrato.

**DECIMO QUINTO.- CESION DEL CONTRATO POR EL ARRENDADOR.-** EL ARRENDADOR podrá ceder sin autorización alguna los derechos que se derivan de este contrato y su calidad de ARRENDADOR. Esta cesión producirá efectos a partir de la fecha en que el ARRENDATARIO reciba la comunicación certificada o sea notificado personalmente de la misma.

**DECIMA SEXTA.- ABANDONO DEL INMUEBLE**.- Si por cualquier circunstancia EL ARRENDATARIO abandona el Inmueble sin notificar al ARRENDADOR, pasados 15 días de enterarse este de esta circunstancia y no haber podido localizar al ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR podrá recuperar la tenencia del inmueble, para lo cual se hara acompañar de dos testigos. En esta circunstancia, si hubiere bienes muebles y documentos en el inmueble, EL ARRENDADOR hará un inventario de los mismos y los depositara en una Bodega por un término prudencial, pasado el cual no tendrá responsabilidad alguna por los mismos.

**CAPITULO VI.- TERMINACION DEL CONTRATO.-**

**DECIMA SEPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACION.-**  Las partes, de común acuerdo, en cualquier tiempo, podrán dar por terminado el presente contrato. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato y exigir la restitución del Inmueble en las siguientes circunstancias: a) Cuando el ARRENDATARIO no cancela el canon de arrendamiento en el término y condiciones estipuladas en las clausulas Tercera y Cuarta del presente contrato; b) La no cancelación oportuna de los servicios públicos que conlleve la desconexión o pérdida del servicio o el no pago oportuno de las cuotas de administración de la propiedad horizontal; c) Cuando el ARRENDATARIO, sin la autorización expresa del ARRENDADOR, ceda el contrato, subarrienda parcial o totalmente el inmueble o le cambia la destinación para el que fue contratado; d) Cuando el ARRENDATARIO hace modificaciones, mejoras o cambios en el Inmueble sin la autorización expresa del ARRENDADOR; e) Cuando el inmueble se destina a actividades ilícitas o peligrosas, contrarias a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de la comunidad; f); g) La incursión reiterada del ARRENDATARIO en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana o de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos que implique contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policial; h) La violación del ARRENDATARIO de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando el inmueble este sometido a este régimen **. PARAGRAFO.-**  Cuando el ARRENDATARIO incurra en la causal estipulada en el ordinal a) de esta cláusula, el ARRENDADOR podrá exigir judicial o extrajudicialmente la entrega del inmueble sin necesidad de reconvención alguna a o cual renuncia expresamente el ARRENDATARIO. También renuncia este a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y las demás disposiciones que las aclaren, modifiquen, reglamenten o sustituyan.

**DECIMA OCTAVA.- TERMINACION POR DESAHUCIO**.- Tanto el ARRENDADOR como el ARRENDATARIO podrán por terminado el presente contrato por desahucio, cuando cumplan con las condiciones establecidos en el numeral 8º. Del artículo 22 , el artículo 23, y el artículo 24, y el artículo 25 de la ley 620 de 1.993.

**DECIMA NOVENA.- TERMINACION POR EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO**.- Si el contrato termina por la extinción del derecho de propiedad del PROPIETARIO sobre el inmueble arrendado, el ARRENDADOR no estará obligado a indemnizar al ARRENDATARIO, sea cual fuera la causa que ha causado esta extinción.

**CAPITULO VII. AUTORIZACIONES Y SANCIONES.-**

**VIGESIMA.- AUTORIZACION A LOS BANCOS DE DATOS Y CENTRALES DE RIESGO.-**  EL ARRENDATARIO y sus CODEUDORES autorizan expresamente al ARRENDADOR y/o a su eventual Cesionario o subrogante para incorporar, reportar, procesar y consultar en los Bancos de Datos y en las Centrales de Riesgo toda la información que se relacione o derive del presente contrato.

**VIGESIMA PRIMERA.- INSPECCION DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO se obliga a permitir la visita del inmueble por su propietario o el ARRENDADOR o sus representantes, para que estos tengan a bien constatar el estado del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

**VIGESIMA SEGUNDA.- RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS LEGALES**.- El ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos legales y al derecho de retención del arrendamiento establecido en el artículo 27 de la ley 820 de 1.993.

**VIGESIMA TERCERA.- CLAUSULA PENAL.**  El incumplimiento del ARRENDATARIO de una cualquiera de las clausulas aquí pactadas, le causar como pena o multa una suma equivalente al doble del canon mensual de arrendamiento que estén pagando en el momento que tal incumplimiento se presente. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal.

**CAPITULO VIII.- GARANTIAS Y NOTIFICACIONES.-**

**VIGESIMA CUARTA.- CODEUDORES,.** Con el fin de garantizar las obligaciones que por medio de este contrato adquiere EL ARRENDATARIO, los suscritos --------------- y -----------------, por medio de este instrumento nos declaramos deudores solidarios, junto con EL ARRENDATARIO, del ARRENDADOR, de todos los cargos y obligaciones contenidas en el presente contrato, no solo por el término de duración inicial del mismo, sino por todas sus renovaciones expresas o tácitas hasta que se produzca la restitución del inmueble, de tal manera que responderemos solidaria e indivisiblemente por los arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños, intereses de mora, sanciones penales, honorarios judiciales y extrajudiciales y las costas procesales a que sea condenado el ARRENDATARIO, sumas o valores que podrán ser exigidos por el ARRENDADOR por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno.

**VIGESIMA QUINTA.- GASTOS.-** Todos los gastos que demande el otorgamiento del presente contrato estarán a cargo del ARRENDATARIO.

**VIGESIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES**. El AREENDATARIO y sus Codeudores recibirán notificaciones en el inmueble objeto dE este contrato. EL ARRENDADOR en sus oficina ubicadas en XXXXXXXXX, en la ciudad de XXXXXXXX.