

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA
(Ley 820 de 2003 y normas concordantes)

Contrato No. _____

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

EL ARRENDADOR

Nombre o razón social: _____

C.C. / NIT No.: _____ Expedida en: _____

Domicilio (ciudad): _____

Dirección física para notificaciones: _____

Correo electrónico para notificaciones: _____

Teléfono celular: _____

Calidad en la que actúa: ☐ Propietario ☐ Poseedor ☐ Administrador o mandatario (se anexa el documento que acredita la facultad de arrendar)

EL ARRENDATARIO

Nombre completo: _____

C.C. No.: _____ Expedida en: _____

Domicilio (ciudad): _____

Dirección física para notificaciones: _____

Correo electrónico para notificaciones: _____

Teléfono celular: _____

Si concurren varios arrendadores o varios arrendatarios, todos se identificarán en este mismo formato en hoja adicional que hará parte del contrato, y sus derechos y obligaciones serán solidarios, conforme al artículo 7º de la Ley 820 de 2003.

Las partes, mayores de edad, plenamente capaces y obrando en su propio nombre o en la calidad indicada, celebran el presente contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en la modalidad individual prevista en el artículo 4º de la Ley 820 de 2003, el cual se registrará por dicha ley, por el Código Civil y por las demás normas que las modifiquen o complementen, así como por las siguientes consideraciones y cláusulas.

II. CONSIDERACIONES

1. El arrendador declara que está legalmente facultado para entregar el inmueble en arrendamiento, que sobre este no recae circunstancia que impida su uso como vivienda y que la información que suministra es veraz.
2. El arrendatario declara que visitó e inspeccionó previamente el inmueble, que este es apto para el uso de vivienda que le dará y que la información que suministra, incluida la relativa a su capacidad de pago, es veraz.
3. Las partes celebran este contrato de manera libre, informada y de buena fe, con vocación de equilibrio, y acuerdan que sus estipulaciones se interpretarán en armonía con las normas imperativas de la Ley 820 de 2003, cuyos derechos mínimos no se entienden renunciados.

III. CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. El arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que se identifica a continuación, y el arrendatario se obliga a pagar por ese goce el precio pactado en este contrato:

Tipo de inmueble: ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Otro: _____

Dirección: _____

Municipio o distrito y departamento: _____

¿Sometido al régimen de propiedad horizontal? ☐ Sí ☐ No

Nombre de la copropiedad: _____

El arrendamiento incluye además: ☐ Garaje o parqueadero No. _____ ☐ Depósito o cuarto útil No. _____ ☐ Otros: _____

PARÁGRAFO. Las estipulaciones de este contrato relativas a la propiedad horizontal solo se aplican cuando el inmueble esté sometido a dicho régimen.

SEGUNDA. DESTINACIÓN. El arrendatario destinará el inmueble única y exclusivamente a vivienda suya y de las personas que con él lo habiten. No podrá cambiar la destinación ni utilizar el inmueble, total o parcialmente, para fines comerciales, industriales o profesionales abiertos al público, ni para actividades contrarias a la ley, incluidas las que puedan dar lugar a la extinción del derecho de dominio. El cambio de destinación sin autorización expresa del arrendador es causal de terminación conforme al numeral 3 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

TERCERA. TÉRMINO DE DURACIÓN Y PRÓRROGAS. El término inicial del contrato es de _____ (____) meses, contados a partir del ____ de _____ de 20__ y hasta el ____ de _____ de 20__. Vencido el término inicial, el 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 del canon autorizados por la ley (artículo 6º, Ley 820 de 2003).

PARÁGRAFO. Si ninguna de las partes da el preaviso escrito de no continuidad en la forma y con la antelación previstas en los artículos 22 y 24 de la Ley 820 de 2003 y en este contrato, el contrato se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

CUARTA. CANON DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y MORA.

4.1. Canon mensual: _____ pesos moneda legal colombiana (\$ _____), que el arrendatario pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los _____ (____) primeros días calendario de cada período mensual.

4.2. Medio y lugar de pago: ☐ transferencia o consignación en la cuenta ☐ de ahorros ☐ corriente No. _____ del banco _____, cuyo titular es _____, identificado con C.C./NIT No. _____; ☐ otro medio acordado: _____. El comprobante de la transferencia o consignación acreditará el pago. Cuando el pago se reciba directamente, el arrendador expedirá comprobante escrito con la fecha, la cuantía y el período correspondiente (artículo 11, Ley 820 de 2003).

4.3. Cambio de cuenta o de medio de pago: el arrendador lo comunicará por los canales pactados en la cláusula décima séptima, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha del siguiente pago; los pagos efectuados a la cuenta registrada antes de recibir el aviso se entenderán válidamente realizados.

4.4. Mora: el retardo en el pago del canon causará intereses de mora a la tasa de interés bancario corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, incrementada en una mitad, sin exceder en ningún caso el límite máximo legalmente permitido, desde el día siguiente al vencimiento del plazo pactado y hasta el pago efectivo. Si por la naturaleza civil de la obligación resultare aplicable un régimen distinto, se causarán los intereses moratorios que la ley señale para esa clase de obligaciones. Lo anterior sin necesidad de requerimiento judicial o privado, al

que las partes renuncian en cuanto la ley lo permite, y sin perjuicio de las demás consecuencias legales y contractuales del incumplimiento.

4.5. Negativa a recibir el pago: si el arrendador se rehúsa a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, el arrendatario podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, dando el aviso allí exigido.

QUINTA. REAJUSTE DEL CANON.

5.1. Reajuste pactado y aceptado desde ahora: las partes acuerdan que, cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el canon de arrendamiento se reajustará en una proporción equivalente al ciento por ciento (100 %) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste, sin exceder en ningún caso el límite previsto en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003. El arrendatario acepta expresamente y desde la celebración de este contrato el reajuste así pactado, cuyo valor es determinable con la sola certificación oficial del IPC, por lo que no se requerirá acuerdo adicional para cada anualidad.

5.2. Comunicación del nuevo canon: sin perjuicio de la aceptación anticipada, el arrendador comunicará al arrendatario el valor exacto del nuevo canon y la fecha desde la cual rige, a más tardar en la fecha en que el reajuste deba empezar a aplicarse, mediante el mecanismo de notificación personal pactado en la cláusula décima séptima o a través del servicio postal autorizado (artículo 20, Ley 820 de 2003).

5.3. Exigibilidad: comunicado el reajuste en oportunidad, el nuevo canon regirá desde la fecha indicada, que no podrá ser anterior al cumplimiento de los doce (12) meses. Si la comunicación se surte con posterioridad, el reajuste será exigible a partir de ella, sin efecto retroactivo. El pago del canon reajustado por parte del arrendatario no le dará derecho a solicitar reintegro alegando la falta de comunicación (artículo 20, Ley 820 de 2003).

SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

6.1. Estarán a cargo del arrendatario, desde la fecha de entrega del inmueble y hasta su restitución, los siguientes servicios públicos domiciliarios y conexos: ☐ acueducto ☐ alcantarillado ☐ aseo ☐ energía ☐ gas ☐ otros: _____, así como los servicios de telecomunicaciones que el arrendatario contrate para el inmueble.

6.2. El arrendador declara que a la fecha de entrega los servicios públicos del inmueble se encuentran al día y entregará al arrendatario el estado de cuenta o paz y salvo correspondiente. Las sumas causadas antes de la entrega serán de cargo del arrendador; las causadas entre la entrega y la restitución serán de cargo del arrendatario, aunque las facturas se expidan con posterioridad.

6.3. La no cancelación oportuna de los servicios a cargo del arrendatario que cause la desconexión o pérdida del servicio constituye causal de terminación (numeral 2, artículo 22, Ley 820 de 2003); el costo del restablecimiento será de su cargo. Si el arrendador paga sumas por servicios o expensas que correspondían al arrendatario, podrá repetir ejecutivamente contra este en los términos del artículo 14 de la misma ley.

6.4. La suspensión de los servicios por acción premeditada del arrendador o por mora en pagos a su cargo dará al arrendatario los derechos del numeral 1 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, incluida la opción de asumir el costo del restablecimiento y descontarlo de los pagos a su cargo.

SÉPTIMA. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, IMPUESTOS Y OTROS GRAVÁMENES.

7.1. Si el inmueble está sometido a propiedad horizontal, las expensas comunes ordinarias (cuota de administración), cuyo valor mensual actual es de \$ _____, estarán a cargo de:

☐ el arrendatario ☐ el arrendador, y se pagarán directamente a la administración de la copropiedad dentro del plazo que esta fije. El pacto entre las partes no modifica la responsabilidad del propietario frente a la persona jurídica de la copropiedad; el no pago de las cuotas pactadas a cargo del arrendatario constituirá incumplimiento contractual frente al arrendador (numeral 2, artículo 22, Ley 820 de 2003).

7.2. Las expensas comunes extraordinarias y las cuotas destinadas a obras, reforzamientos o mejoras de la copropiedad serán de cargo exclusivo del arrendador.

7.3. El impuesto predial, la contribución de valorización y los demás gravámenes o cargas que recaigan sobre la propiedad del inmueble serán de cargo exclusivo del arrendador.

OCTAVA. ENTREGA, ESTADO DEL INMUEBLE E INVENTARIO. El arrendador entrega y el arrendatario recibe el inmueble en la fecha de inicio del contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, junto con sus llaves, controles, medidores y demás elementos, servicios, cosas y usos conexos y adicionales, según consta en el acta de entrega e inventario con registro fotográfico que se suscribe como Anexo 1 y que hace parte integral de este contrato. El arrendatario restituirá el inmueble y sus elementos en el mismo estado en que los recibió, salvo el deterioro proveniente del uso normal y de la acción del tiempo.

NOVENA. REPARACIONES.

9.1. Reparaciones locativas: serán de cargo del arrendatario las reparaciones locativas y las derivadas de daños o deterioros distintos del uso normal o de la acción del tiempo que le sean imputables, conforme al numeral 2 del artículo 9º de la Ley 820 de 2003 y a los artículos 2028 a 2030 del Código Civil.

9.2. Reparaciones necesarias: serán de cargo del arrendador las reparaciones necesarias, estructurales y, en general, las indispensables para mantener el inmueble en estado de servir para su destinación, que no provengan de culpa del arrendatario. El arrendatario dará aviso de su necesidad por los canales pactados y el arrendador las atenderá dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al aviso o en el menor tiempo que la situación exija; las urgencias que comprometan la seguridad de las personas o la habitabilidad del inmueble se atenderán de inmediato.

9.3. Si el arrendador no efectúa las reparaciones indispensables no locativas, el arrendatario podrá efectuarlas y descontar su costo del valor de la renta en los términos del artículo 27 de la Ley 820 de 2003, sin que los descuentos periódicos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de cada canon, hasta completar el costo total; el saldo insoluto a la terminación del contrato dará lugar al derecho de retención previsto en los artículos 26 y 27 de la misma ley.

9.4. Los daños causados por culpa del arrendatario o de las personas que habiten el inmueble o a las que este permita el ingreso serán reparados oportunamente por el arrendatario y a su costa.

DÉCIMA. MEJORAS Y MODIFICACIONES. El arrendatario no podrá efectuar mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del arrendador; su realización no autorizada, o la destrucción total o parcial del inmueble, es causal de terminación (numeral 5, artículo 22, Ley 820 de 2003). Las mejoras autorizadas accederán al inmueble y quedarán de propiedad del arrendador sin obligación de reconocimiento o indemnización, salvo pacto escrito en contrario, y no darán derecho de retención. Lo anterior no limita el derecho de retención que los artículos 26 y 27 de la Ley 820 de 2003 reconocen al arrendatario para las indemnizaciones y saldos allí previstos.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Además de las previstas en el artículo 8º de la Ley 820 de 2003 y en el Código Civil, el arrendador se obliga a:

- a) Entregar el inmueble en la fecha convenida, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, con los servicios, cosas y usos conexos y adicionales convenidos, y mantenerlos en ese estado durante el contrato.
- b) Garantizar al arrendatario el goce pacífico del inmueble y abstenerse de perturbarlo. El ingreso del arrendador o de personas autorizadas por él requerirá coordinación previa con el arrendatario por los canales pactados, con antelación mínima de dos (2) días y en horarios razonables, salvo urgencia que amenace la seguridad de las personas o del inmueble.
- c) Suministrar al arrendatario y al deudor solidario, cuando lo haya, copia del contrato con firmas originales, dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración (numeral 3, artículo 8º, Ley 820 de 2003).
- d) Entregar al arrendatario copia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, cuando el inmueble esté sometido a ese régimen (numeral 4, artículo 8º, Ley 820 de 2003).
- e) Expedir el comprobante escrito de los pagos que reciba directamente (artículo 11, Ley 820 de 2003).
- f) Atender oportunamente las reparaciones a su cargo, conforme a la cláusula novena.
- g) Pagar el impuesto predial, la contribución de valorización, las expensas comunes extraordinarias y las demás cargas propias del derecho de dominio.
- h) Recibir el inmueble a la terminación del contrato sin dilaciones injustificadas, suscribiendo el acta de restitución.
- i) Informar oportunamente cualquier cambio en la titularidad del inmueble o en los datos de pago y de contacto.

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Además de las previstas en el artículo 9º de la Ley 820 de 2003 y en el Código Civil, el arrendatario se obliga a:

- a) Pagar el canon y los demás conceptos a su cargo dentro de los plazos y en la forma pactados.
- b) Cuidar el inmueble y las cosas recibidas y efectuar oportunamente, por su cuenta, las reparaciones locativas y las derivadas de daños que le sean imputables.
- c) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales a su cargo y, cuando así se pacte, las expensas comunes ordinarias.
- d) Cumplir las normas del reglamento de propiedad horizontal y de convivencia cuando apliquen, y responder por su infracción y por las conductas de quienes habiten el inmueble o ingresen a él con su permiso.
- e) Dar aviso al arrendador, por los canales pactados y dentro de los cinco (5) días siguientes a su conocimiento, de los daños, novedades o perturbaciones que afecten el inmueble.
- f) Abstenerse de destinar el inmueble a fines distintos de la vivienda o a actividades ilícitas, y de ceder o subarrendar sin autorización.
- g) Permitir el ingreso coordinado en los términos del literal b) de la cláusula décima primera y, cuando el arrendador ofrezca el inmueble en venta o en arrendamiento para el período siguiente, permitir visitas razonables previamente acordadas.
- h) Restituir el inmueble a la terminación del contrato en los términos de este contrato y de la ley.

DÉCIMA TERCERA. PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el inmueble esté sometido al régimen de propiedad horizontal, el arrendatario declara que recibe copia de la parte normativa del reglamento y, si existe, del manual de convivencia (Anexo 2), se obliga a cumplirlos, a respetar el uso de los bienes comunes y a atender las decisiones válidas de los órganos de administración de la copropiedad, conforme a la Ley 675 de 2001. La violación de las normas del reglamento por el arrendatario es causal de terminación del contrato (numeral 6, artículo 22, Ley 820 de 2003).

DÉCIMA CUARTA. ANIMALES DE COMPAÑÍA. La tenencia de animales de compañía en el inmueble se sujeta a las reglas de tenencia responsable de la Ley 1801 de 2016 y de las normas de protección animal y, cuando aplique, a las del reglamento de propiedad horizontal. El arrendatario mantendrá las condiciones de higiene, seguridad y convivencia, y responderá por los daños que sus animales causen al inmueble, a los bienes comunes o a terceros.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO. El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar total o parcialmente el inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del arrendador (artículo 17, Ley 820 de 2003). La contravención facultará al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o para celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, comunicándolo por escrito al arrendatario. A su turno, el arrendador informará al arrendatario cualquier cesión de su posición contractual o cambio del titular del derecho de dominio, con los nuevos datos de pago y de contacto; mientras el aviso no se surta, los pagos hechos de buena fe al arrendador original se entenderán válidos.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍAS DEL CONTRATO. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, comparecen en calidad de deudores solidarios:

Deudor solidario 1. Nombre: _____
C.C. No.: _____ Expedida en: _____ Domicilio: _____
Dirección física para notificaciones: _____
Correo electrónico: _____ Teléfono celular: _____

Deudor solidario 2. Nombre: _____
C.C. No.: _____ Expedida en: _____ Domicilio: _____
Dirección física para notificaciones: _____
Correo electrónico: _____ Teléfono celular: _____

Los deudores solidarios se obligan solidaria e indivisiblemente con el arrendatario, a favor del arrendador, por todas las obligaciones derivadas de este contrato —cánones, reajustes legales, servicios públicos, expensas pactadas, indemnizaciones y cláusula penal—, durante el término inicial, sus prórrogas y renovaciones y hasta la restitución real y material del inmueble. Declaran que conocen el contrato y que recibirán copia de este con firmas originales (numeral 3, artículo 8º, Ley 820 de 2003). Las modificaciones que agraven sus obligaciones les serán inoponibles si no las suscriben.

DÉCIMA SÉPTIMA. COMUNICACIONES, NOTIFICACIONES Y CANALES DIGITALES.

17.1. Direcciones: para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relacionados directa o indirectamente con este contrato, las partes y los deudores solidarios señalan como suyas las direcciones físicas y electrónicas y los teléfonos registrados en este contrato (artículo 12, Ley 820 de 2003).

17.2. Validez de los mensajes de datos: las comunicaciones cursadas por correo electrónico y por los demás medios electrónicos aquí pactados tienen plena validez y fuerza probatoria, conforme a la Ley 527 de 1999.

17.3. Mecanismo de notificación personal: las partes y los deudores solidarios pactan expresamente el correo electrónico registrado como mecanismo de notificación personal para los efectos de este contrato, incluido el aviso de reajuste del canon previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

17.4. Momento de recepción: la comunicación enviada por correo electrónico se entenderá recibida en la fecha del acuse de recibo o de la respuesta del destinatario y, a falta de estos, al

vencimiento del tercer (3º) día hábil siguiente al envío, siempre que el remitente no haya recibido constancia automática de falla en la entrega.

17.5. Mensajería instantánea: los mensajes enviados al número celular registrado, incluida la mensajería instantánea asociada a dicho número, serán válidos para la coordinación operativa del contrato: reparaciones, visitas, avisos de pago y asuntos análogos. Los actos con efectos jurídicos sustanciales —reajustes del canon, autorizaciones, modificaciones, preavisos y terminación— constarán por correo electrónico o en documento suscrito.

17.6. Preavisos de terminación: los preavisos y comunicaciones previstos en los artículos 22 a 25 de la Ley 820 de 2003 se remitirán a través de servicio postal autorizado, en cualquiera de sus modalidades, física o electrónica certificada, prestada por el Operador Postal Oficial u operador postal habilitado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. La constancia o prueba de entrega expedida por el operador acreditará el cumplimiento del preaviso. Adicionalmente, y solo como refuerzo probatorio, la comunicación podrá remitirse al correo electrónico registrado.

17.7. Actualización de datos: el cambio de la dirección física de notificaciones se informará a la otra parte a través de servicio postal autorizado, en cualquiera de sus modalidades, física o electrónica certificada (artículo 12, Ley 820 de 2003); el cambio de correo electrónico o de número celular podrá informarse por los propios canales digitales pactados, con confirmación de recibo. Mientras el cambio no sea informado, las comunicaciones enviadas a los datos registrados conservarán plena validez.

17.8. Firma electrónica: este contrato, sus anexos, otrosíes y actas podrán suscribirse mediante firma electrónica o digital, con plena validez y fuerza obligatoria, conforme a la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias. Cuando se emplee este medio, se utilizarán mecanismos que permitan identificar al firmante y detectar cualquier modificación posterior del documento, y que generen un registro de auditoría con la fecha, la hora, la dirección electrónica o el protocolo de origen y la constancia del consentimiento del firmante. Cada parte conservará copia del documento firmado y de su registro de auditoría.

17.9. Conservación: cada parte conservará los soportes de las comunicaciones cursadas, que servirán de prueba de su contenido, fecha y envío.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO. Hacen parte integral de este contrato, para todos los efectos legales y probatorios, los siguientes documentos, que las partes declaran conocer (marcar los que se anexan):

- ☐ Anexo 1. Acta de entrega e inventario del inmueble, con registro fotográfico.
- ☐ Anexo 2. Parte normativa del reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia, si aplica.
- ☐ Anexo 3. Autorización para el tratamiento de datos personales y, cuando se otorgue, para consulta y reporte ante operadores de información financiera.
- ☐ Anexo 4. Documento que acredita la calidad en la que actúa el arrendador, si no es el propietario.
- ☐ Anexo 5. Otros: _____.

PARÁGRAFO. En caso de contradicción entre un anexo y el cuerpo del contrato, prevalecerá el cuerpo del contrato, salvo en lo relativo al estado del inmueble y al inventario, materia en la cual prevalecerá el Anexo 1.

DÉCIMA NOVENA. INCUMPLIMIENTO, CLÁUSULA PENAL Y COBRO EJECUTIVO.

19.1. Cláusula penal: el incumplimiento grave de las obligaciones de este contrato por cualquiera de las partes la constituirá en deudora de la otra de una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales vigentes, a título de pena. Las partes declaran que este monto es proporcionado al valor de las prestaciones y no constituye pena enorme. Las partes acuerdan expresamente que

la parte cumplida podrá exigir, además de la pena, el cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de los perjuicios adicionales que pruebe, en cuanto excedan el valor de la pena (artículos 1594 y 1600 del Código Civil).

19.2. La pena no se causará cuando la terminación se produzca por el ejercicio legítimo de las facultades de terminación unilateral con preaviso previstas en los artículos 22, 23, 24 y 25 de la Ley 820 de 2003, eventos que se rigen por los preavisos, indemnizaciones y procedimientos allí establecidos.

19.3. Cobro ejecutivo: las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes derivadas de este contrato serán exigibles ejecutivamente con base en él (artículo 14, Ley 820 de 2003).

VIGÉSIMA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El contrato termina:

a) En cualquier tiempo, por mutuo acuerdo escrito de las partes (artículo 21, Ley 820 de 2003).

b) Por decisión del arrendador, con fundamento en las causales del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, entre ellas: la no cancelación de las rentas y de los reajustes dentro del término estipulado; la no cancelación de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, o de las expensas comunes, cuando su pago esté a cargo del arrendatario; el subarriendo total o parcial, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación sin autorización expresa; la incursión reiterada en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o contravencionales, debidamente comprobados ante la autoridad policiva; la realización de mejoras, cambios o ampliaciones sin autorización expresa, o la destrucción total o parcial del inmueble; y la violación de las normas del reglamento de propiedad horizontal.

c) Por decisión del arrendatario, con fundamento en las causales del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, entre ellas: la suspensión de los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o por mora en pagos a su cargo; la incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble, debidamente comprobada ante la autoridad policiva; y el desconocimiento de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o por el contrato.

d) Por terminación unilateral del arrendador durante las prórrogas, con preaviso escrito no menor a tres (3) meses y pago de la indemnización equivalente a tres (3) cánones, cumpliendo los requisitos del artículo 23 de la Ley 820 de 2003 (numeral 7, artículo 22).

e) Por terminación unilateral del arrendador a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, con preaviso escrito no menor a tres (3) meses, invocando las causales especiales del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y cumpliendo sus requisitos, incluida la caución equivalente a seis (6) meses de arrendamiento para las causales de los literales a), b) y c) de dicho numeral, o la indemnización de uno punto cinco (1.5) cánones cuando, cumplidos cuatro (4) años de ejecución, se invoque la plena voluntad de terminar.

f) Por terminación unilateral del arrendatario, dentro del término inicial o durante las prórrogas, con preaviso escrito no menor a tres (3) meses y pago de la indemnización equivalente a tres (3) cánones, cumpliendo los requisitos del artículo 25 de la Ley 820 de 2003 (numeral 4, artículo 24); o a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, con preaviso escrito no menor a tres (3) meses, sin indemnización y sin invocar causal distinta de su plena voluntad (numeral 5, artículo 24).

g) Por las demás causales legales.

PARÁGRAFO 1. Forma de los preavisos: los preavisos de esta cláusula se surtirán en la forma pactada en el numeral 17.6.

PARÁGRAFO 2. Derecho de retención del arrendatario: en los casos en que el arrendador deba indemnizar al arrendatario, este no podrá ser privado del inmueble sin el pago previo de la indemnización o sin que se le asegure debidamente su importe (artículo 26, Ley 820 de 2003).

PARÁGRAFO 3. Las partes no renuncian a los derechos que les reconocen las normas imperativas de la Ley 820 de 2003; cualquier estipulación que los desconozca se tendrá por no escrita.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. A la terminación del contrato, el arrendatario restituirá el inmueble desocupado y en el estado previsto en la cláusula octava, con todas las llaves, controles y elementos del inventario, y entregará los soportes de pago o paz y salvos de los servicios públicos y, cuando aplique, de las expensas de administración a su cargo, o la relación de los consumos pendientes de facturación, de los cuales responderá aunque se facturen después de la entrega. Las partes practicarán una verificación conjunta del inventario y suscribirán el acta de restitución; la restitución se entenderá perfeccionada con la suscripción del acta o mediante los mecanismos legales. Si el arrendador se rehúsa injustificadamente a recibir, el arrendatario podrá acudir a la entrega provisional con intervención de la autoridad competente (parágrafo, artículo 24, Ley 820 de 2003).

PARÁGRAFO. Presunción de abandono. Se presumirá el abandono del inmueble cuando concurren, entre otras, la falta de pago del canon, la ausencia prolongada de ocupación, el retiro de los enseres del arrendatario y la imposibilidad de contactarlo por los canales pactados durante quince (15) días calendario. Verificadas estas circunstancias, el arrendador podrá solicitar la intervención del inspector de policía o de la autoridad competente para que constate el estado del inmueble y adopte las medidas de protección que correspondan, de lo cual se levantará acta con registro fotográfico. Cuando exista riesgo inminente de ruina, incendio, inundación, afectación a la copropiedad o a terceros, u ocupación por personas ajenas al contrato, el arrendador podrá requerir de inmediato a la Policía Nacional y a la administración de la copropiedad, y adoptar desde el exterior las medidas necesarias para conjurar el riesgo, tales como la suspensión de los suministros, el aseguramiento de puertas y ventanas y el aviso a las empresas de servicios públicos. El ingreso al inmueble solo se efectuará con el acompañamiento de la autoridad competente o con autorización judicial, y la recuperación de la tenencia se surtirá conforme a los procedimientos legales.

VIGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD. Cada parte responderá por los perjuicios que cause a la otra por el incumplimiento de sus obligaciones legales o contractuales. El arrendador no responderá por los bienes del arrendatario ni por los hechos de terceros ajenos a su control, salvo que el daño provenga del incumplimiento de sus propias obligaciones. El arrendatario responderá por los hechos de las personas que habiten el inmueble o que ingresen a él con su autorización.

VIGÉSIMA TERCERA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Las partes y los deudores solidarios autorizan el tratamiento de los datos personales que se recojan con ocasión de este contrato, con las finalidades exclusivas de celebrarlo, ejecutarlo y terminarlo, verificar la información suministrada, gestionar pagos, comunicaciones y garantías y cumplir deberes legales, conforme a la Ley 1581 de 2012 y a la autorización que se suscribe como Anexo 3. El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador para transmitir o transferir dichos datos, así como para ceder su posición contractual, a la persona natural o jurídica que asuma la administración del inmueble o que adquiera el derecho de dominio sobre este, con la única finalidad de dar continuidad a la ejecución del contrato; el cesionario quedará sujeto a las mismas finalidades y deberes aquí previstos y el hecho de la cesión se comunicará al arrendatario por los canales pactados. Los titulares podrán ejercer los derechos de conocimiento, actualización, rectificación y supresión previstos en la ley. La consulta y el reporte de información ante operadores de información financiera y crediticia se regirán por la Ley 1266 de 2008 y solo procederán con autorización previa, expresa y suficiente del titular y con la comunicación previa que exige dicha ley.

VIGÉSIMA CUARTA. DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO. Cada parte declara, bajo la gravedad del juramento, que sus recursos e ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra incluida en listas restrictivas o vinculantes en materia de lavado de activos o de financiación del terrorismo y que no adelanta ni conoce, respecto de sí misma o del inmueble, procesos de extinción de dominio. La falsedad comprobada de estas declaraciones o la inclusión sobreviniente en tales listas será causal de terminación del contrato con justa causa, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

VIGÉSIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de este contrato se intentarán resolver mediante arreglo directo dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación escrita de la inconformidad. De no lograrse acuerdo, cualquiera de las partes podrá acudir a la conciliación extrajudicial en derecho ante centro de conciliación o autoridad competente y, agotada esta cuando la ley la exija, a los jueces competentes del lugar de ubicación del inmueble.

VIGÉSIMA SEXTA. DISPOSICIONES FINALES.

26.1. Integridad: este contrato y sus anexos contienen el acuerdo íntegro de las partes sobre su objeto y sustituyen los acuerdos y comunicaciones anteriores.

26.2. Modificaciones: solo tendrán valor las modificaciones que consten por escrito, en documento físico o electrónico suscrito por ambas partes; las que agraven las obligaciones de los deudores solidarios requerirán, además, su firma.

26.3. No renuncia: la tolerancia de una parte frente a incumplimientos de la otra no constituye modificación del contrato ni renuncia al derecho de exigir su cumplimiento.

26.4. Nulidad parcial: la nulidad o ineficacia de una estipulación no afectará las demás; la estipulación afectada se entenderá reemplazada por la norma legal correspondiente.

26.5. Régimen aplicable: en lo no previsto, se aplicarán la Ley 820 de 2003, el Código Civil, la Ley 675 de 2001 cuando corresponda y las demás normas concordantes.

26.6. Ejemplares y copias: el contrato se suscribe en dos (2) o más ejemplares del mismo tenor, y el arrendador entregará copia con firmas originales al arrendatario y a los deudores solidarios dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración.

26.7. Gastos: los gastos que genere la suscripción del contrato, incluida la autenticación notarial si las partes optan por ella, serán asumidos por _____.

FIRMAS

Para constancia, se firma en la ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ de 20____.

EL ARRENDADOR

Firma: _____
Nombre: _____
C.C. No.: _____
Huella: _____

EL ARRENDATARIO

Firma: _____
Nombre: _____
C.C. No.: _____
Huella: _____

**LOS DEUDORES SOLIDARIOS
DEUDOR SOLIDARIO 1**

Firma: _____

DEUDOR SOLIDARIO 2

Firma: _____

Nombre: _____
C.C. No.: _____
Huella: _____

Nombre: _____
C.C. No.: _____
Huella: _____

CONSTANCIA DE RECIBO DE COPIA (numeral 3, artículo 8º, Ley 820 de 2003)

El arrendatario y los deudores solidarios declaran que recibieron copia de este contrato con firmas originales.

Fecha de recibo: _____

Firma del arrendatario: _____

Firma del (de los) deudor(es) solidario(s): _____