Contrato de arrendamiento de vivienda

PLANTILLA GRATUITA · FIRMACLARA

Cómo usar esta plantilla

• Para qué sirve: arrendar un inmueble (casa o apartamento) destinado exclusivamente a vivienda, con canon mensual, cuota de administración, servicios públicos e inventario.

• El arrendamiento de vivienda urbana se rige por la Ley 820 de 2003, que limita los incrementos del canon y otras cláusulas. Revisa la tabla de ajustes antes de usarlo.

• Reemplaza todo lo que aparece entre corchetes y en negrita, por ejemplo [**NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL**]. Cuando veas opciones separadas por «/», conserva solo la que aplique.

• Las cláusulas o frases marcadas **[OPCIONAL]** puedes conservarlas o eliminarlas según tu caso.

• Es un modelo de referencia: verifica que no haya cambios legales o jurisprudenciales y ajústalo a tu negocio. No constituye asesoría legal; si el negocio es importante, haz que un abogado lo revise.

• Borra este recuadro antes de firmar.

Entre los suscritos:

1. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Arrendador"); y
2. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Arrendatario" y, conjuntamente con el Arrendador, las "Partes" o, individualmente, una "Parte").

Hacen constar por el presente documento que han celebrado el presente contrato (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el Arrendador es el propietario del inmueble identificado con **[DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE]** (en adelante, el "Inmueble").
2. Que el Inmueble se encuentra ubicado en **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]** en la ciudad de **[CIUDAD]**.
3. Que el Arrendatario tiene el interés de arrendar el Inmueble.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las Partes suscriben el presente Contrato que obra en las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Las definiciones contenidas en la presente cláusula se aplicarán al presente Contrato, a sus actas y a cualquier otrosí que se suscriba. Para todos los fines de este Contrato, excepto cuando expresamente se disponga de otra manera o en la medida en que el contexto así lo requiera:

a) Los términos definidos aquí incluyen tanto el plural como el singular y viceversa.

b) Las palabras que conlleven género incluyen todos los géneros.

c) Cualquier referencia a una “Cláusula” o “Anexo” se refiere a una cláusula o anexo de este Contrato, salvo que expresamente se disponga lo contrario.

d) Todas las referencias a este contrato significan este Contrato, incluyendo todos sus Anexos, y las palabras “en el presente”, “del presente”, “al presente” y “en virtud del presente” y otras palabras de tipo similar hacen referencia a este Contrato y a sus Anexos.

e) Los títulos y el orden de los Capítulos y las Cláusulas tienen propósitos de identificación y referencia y no condicionan su interpretación.

f) En caso de contradicción entre el cuerpo principal de este Contrato y sus Anexos, prevalecerá el cuerpo principal del Contrato.

1.1 Definiciones

Para todos los efectos de este Contrato, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

“Canon” tiene el significado asignado en la Cláusula 3 del presente Contrato.

“Fecha de Entrega” es **[FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE]**.

“Inmueble” tiene el significado asignado en los considerandos del presente Contrato.

“Inventario” tiene el significado asignado en la Cláusula 12 del presente Contrato.

“IPC”: índice de precios al consumidor.

“Gravamen” significa cualquier demanda, reclamación, investigación, auditoría, audiencia, queja, acción, mediación, litigio, acción popular, acción de grupo, tutela, medida cautelar, procedimiento arbitral o cualquier otro proceso, por parte de cualquier persona o cualquier autoridad gubernamental que esté en curso, suspendido, pendiente, por iniciarse o amenazado.

“Parte” o “Partes” tiene el significado asignado en el preámbulo de este Contrato.

“Servicios Públicos” tiene el significado asignado en la Cláusula 14 del presente Contrato.

CLÁUSULA 2. OBJETO

El objeto del presente Contrato es la entrega por parte del Arrendador del uso y el goce del Inmueble al Arrendatario a título de arrendamiento.

CLÁUSULA 3. CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento mensual es la suma de **[VALOR DEL CANON]** (en adelante, el “Canon”).

Parágrafo 1. Las modificaciones del Canon durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se entenderá en ningún caso como novación del presente Contrato.

CLÁUSULA 4. AJUSTES

Vencido el plazo de vigencia de este Contrato, en caso de prórroga tácita o expresa, el valor del Canon se incrementará en forma automática y sin requerimiento alguno, al valor equivalente al cien por ciento (100%) del IPC del año inmediatamente anterior al vencimiento del término del Contrato o la de sus prorrogas más **[NÚMERO DE]** puntos. En todo caso este porcentaje del incremento no podrá ser inferior al **[VALOR PORCENTUAL]** por ciento (**[PORCENTAJE]** %) sobre el valor del Canon.

CLÁUSULA 5. LUGAR Y FORMA DE PAGO

El Arrendatario se obliga a pagar el Canon mediante transferencia bancaria a la cuenta **[TIPO DE CUENTA]** a nombre del Arrendador, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes de ejecución, de acuerdo con la fecha de inicio del Contrato. Para tal efecto, el Arrendador se obliga a expedir factura de venta y/o cuenta de cobro a nombre del Arrendatario dentro del mismo término.

CLÁUSULA 6. DURACIÓN

El arrendamiento tendrá una duración de **[DURACIÓN]** meses, prorrogables automáticamente por el mismo término inicial, si ninguna de las Partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación.

CLÁUSULA 7. DESTINACIÓN

El Inmueble se destinará exclusivamente para vivienda.

CLÁUSULA 8. SUBARRIENDO Y CESIÓN

El Arrendatario no podrá dar uso distinto al Inmueble ni subarrendarlo en todo o en parte, ni ceder el Contrato, ni darle otra destinación sin previa autorización escrita del Arrendador, so pena que este último pueda dar por terminado el presente Contrato y exigir la entrega inmediata del Inmueble sin necesidad de

requerimiento alguno, a los cuales renuncia expresamente el Arrendatario con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA 9. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador la suma de **[VALOR]** por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Este valor se reajustará automáticamente el **[FECHA]** de cada año calendario, sin necesidad de requerimiento alguno, de acuerdo con el IPC del año anterior. No obstante, si la copropiedad decide un aumento superior o inferior al indicado en esta cláusula, el Arrendatario estará obligado a pagar el reajuste señalado por la copropiedad. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

CLÁUSULA 10. PROHIBICIÓN ESPECIAL

El presente Contrato se otorga por parte del Arrendador únicamente para fines lícitos, por lo tanto, queda expresamente prohibido al Arrendatario utilizar el Inmueble para ocultamiento o depósito de armas, explosivos, dineros de procedencia ilegal o para fines de grupos terroristas o al margen de la ley, o para que se elabore, almacene, venda, distribuya o use drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.

Así mismo se obliga a no guardar, ni permitir que se guarden el Inmueble sustancias inflamables o explosivas que ponga en peligro la seguridad de las personas y de la edificación.

CLÁUSULA 11. RECIBO Y ESTADO

El Arrendatario declara que ha recibido el Inmueble en buen estado, conforme al Inventario, obligándose a las reparaciones locativas que por ley le corresponde para garantizar dicha conservación.

Así mismo se compromete a devolverlo al Arrendador en el mismo estado en que ha sido recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo del Arrendatario. Si dichos arreglos no se hicieren, el Arrendador queda facultado para hacerlos por su cuenta a cargo del Arrendatario y a cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el presente Contrato, los cuales prestarán mérito ejecutivo.

CLÁUSULA 12. INVENTARIO

Con la suscripción del presente Contrato, las Partes suscribirán un acta donde se establece una relación pormenorizada de todos los elementos que integran el Inmueble y del estado en que se encuentran (en adelante, el “Inventario”). Esta Acta hace parte del presente Contrato como Anexo 1.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

CLÁUSULA 13. REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas y no podrá realizar ninguna mejora sin el consentimiento escrito del Arrendador. Las reparaciones locativas serán por cuenta del Arrendatario y acrecerán el Inmueble sin perjuicio de que el Arrendador pueda exigir su retiro.

CLÁUSULA 14. SERVICIOS PÚBLICOS

El Arrendatario pagará oportunamente la totalidad de los servicios públicos del Inmueble desde la fecha de inicio del presente Contrato hasta la restitución del Inmueble, incluidos, entre otros: telecomunicaciones, llamadas de larga distancia, nacional e internacional, telefonía celular, servicios especiales de telecomunicaciones, Impuestos, energía, agua, alcantarillado y saneamiento, tasa de aseo, alumbrado público, gas e internet (en adelante, los “Servicios Públicos”), y todos los intereses de mora causados en el período que se ocupa el Inmueble.

Si el Arrendatario no paga los Servicios Públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar su suspensión. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los Servicios Públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento grave del presente Contrato y el Arrendatario deberá pagar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador, las sumas que por este concepto haya tenido que asumir, incluyendo cualquier interés moratorio.

Este pago se deberá realizarse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador.

Parágrafo. El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los Servicios Públicos del Inmueble y que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador. Igualmente acepta y reconoce que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de Servicios Públicos. El Arrendatario reconoce y acepta que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de los Servicios Públicos del Inmueble.

CLÁUSULA 15. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario se obliga a cumplir las siguientes obligaciones además de las demás obligaciones que les corresponden conforme a la naturaleza y esencia del Contrato:

a) Pagar el Canon de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

b) Restituir el Inmueble al Arrendador al terminar el presente Contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.

c) Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos imputables al Arrendatario.

d) Pagar los Servicios Públicos.

CLÁUSULA 16. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

a) Conceder el uso y goce del Inmueble y los elementos que lo integran al Arrendatario en la fecha y condiciones establecidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 17. REQUERIMIENTOS

Con la suscripción del presente Contrato, el Arrendatario y los deudores solidarios, renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y numeral 2.º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora y al derecho de retención sobre el inmueble, y para poder oponerse al Juicio se obligan a consignar el total de los cánones adeudados.

CLÁUSULA 18. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

El presente Contrato podrá terminarse de manera extraordinaria en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por mutuo acuerdo entre las Partes.

b) Por parte del Arrendador cuando el Arrendatario incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo y específicamente las siguientes:

- **i)** El no pago del Canon;
- **ii)** La destinación del Inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el Inmueble;
- **iii)** La realización de mejoras o ampliaciones, sin expresa autorización del Arrendador y de las autoridades competentes;
- **iv)** El no pago de los Servicios Públicos y que origine la desconexión o pérdida del servicio.

c) Por parte del Arrendatario, cuando el Arrendador incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo.

Para hacer efectiva cualquiera de las causales antes mencionadas, la Parte cumplida enviará una notificación escrita a la otra parte, poniéndole de presente la ocurrencia de la causal o causales invocadas y la terminación se hará efectiva en la fecha que establezca la parte cumplida.

Es voluntad expresa de las Partes que una vez acaecida cualquiera de las causales previstas en esta cláusula, el Contrato terminará de pleno derecho sin que para ello se requiera la declaración de autoridades judiciales o administrativas o de particulares investidos con tales facultades.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

CLÁUSULA 19. CLÁUSULA PENAL

En caso de incumplimiento total de las obligaciones contractuales, la parte que cumpla o se allane a cumplir podrá demandar de la parte incumplida, además del cumplimiento del Contrato o la resolución del mismo, el pago de esta cláusula penal que se fija en **[VALOR]**. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y que la Parte cumplida pueda reclamar por vía judicial o extrajudicial las sumas correspondientes a perjuicios causados. Para efectos de la presente cláusula, las Partes renuncian recíprocamente a la constitución en mora por incumplimiento.

Dicha suma se imputará al monto de los perjuicios que sufra la Parte cumplida, y su valor se podrá tomar directamente de cualquier saldo su favor, si lo hubiere. Si esto no fuere posible, la presente cláusula penal pecuniaria se cobrará por la vía ejecutiva, para lo cual el Contrato prestará el mérito de título ejecutivo.

CLÁUSULA 20. ABANDONO DEL INMUEBLE

Con la suscripción del presente Contrato, el Arrendatario faculta expresamente al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito 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.

CLÁUSULA 21. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Una vez terminado el presente Contrato, el Arrendatario deberá entregarlo al Arrendador, a su entera satisfacción, la cual no se entenderá surtida mientras no se acredite el pago de los Servicios Públicos y cuotas de administración causados a cargo del Arrendatario hasta la fecha de entrega.

CLÁUSULA 22. AUTORIZACIÓN

El Arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al Arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de datos la información que se relaciones con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas.

CLÁUSULA 23. NOTIFICACIONES

Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo, fax o correo electrónico a las siguientes direcciones:

Arrendador	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**
Arrendatario	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]**

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

	Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**

Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) al día hábil siguiente a su remisión, si la entrega se hiciere personalmente; (ii) al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuse de recibo; y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

CLÁUSULA 24. DISPOSICIONES GENERALES

a) **Nulidad parcial.** Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en el Capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

b) **Cesión del Contrato.** 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 acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

c) **Desistimiento.** Salvo que en el presente Contrato se disponga expresamente lo contrario, las Partes convienen en que, el dejar de ejercer, o la demora en el ejercicio de un derecho, facultad o privilegio de una de las Partes, no se interpretará como un desistimiento o renuncia ni como un consentimiento a la modificación de los términos del presente Contrato.

d) **Colaboración entre las Partes.** Con el fin de cumplir plenamente con los fines perseguidos en el presente Contrato, cada una de las Partes se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para, en caso de que así se requiera, proveer, emitir y enviar cualquier información o documento requerido por la otra Parte o atender cualquier requerimiento que la otra Parte haga, siempre y cuando ello resulte necesario o razonable, no sea inconsistente con las provisiones del Contrato y no suponga la asunción de obligaciones nuevas o distintas a las allí estipuladas.

e) **Integridad del Contrato y prevalencia.** El presente Contrato con sus respectivos anexos, contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto.

f) **Modificaciones.** Todas las modificaciones, adiciones, y aclaraciones que se efectúen al presente Contrato sólo serán válidas cuando consten por escrito y estén debidamente firmadas por los representantes legales de las Partes.

g) **Esfuerzo Conjunto.** El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas.

h) **Domicilio.** Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de **[PAÍS Y CIUDAD]**.

i) **Ley Aplicable.** El presente contrato se rige por la ley colombiana.

j) **Idioma.** Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. La versión en español de este Contrato y de cada uno de sus anexos se regirá y será fehaciente en cuanto al significado de cualesquiera términos y disposiciones de estos. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español o deberá estar acompañado por una traducción en español.

En constancia de lo anterior, las Partes firman en **[CIUDAD]**, el **[FECHA DE FIRMA]**.

Este Contrato se firma simultáneamente en **[NÚMERO]** ejemplares, constituyendo cada uno un original.

_____	_____
EL ARRENDADOR	**EL ARRENDATARIO**
Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**	Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**
C.C. / NIT: **[NÚMERO]**	C.C. / NIT: **[NÚMERO]**
[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]	[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.