

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Ley 820 de 2003 · Uso Residencial · Colombia

---

## I. PARTES DEL CONTRATO

### ARRENDADOR

Nombre completo: \_\_\_\_\_  
C.C. / NIT: \_\_\_\_\_  
Ciudad de domicilio: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

### ARRENDATARIO

Nombre completo: \_\_\_\_\_  
C.C.: \_\_\_\_\_  
Ciudad de domicilio: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

### CODEUDOR SOLIDARIO (si aplica)

Nombre completo: \_\_\_\_\_  
C.C.: \_\_\_\_\_  
Ciudad de domicilio: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_

---

Las partes antes identificadas han convenido celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RESIDENCIAL, el cual se regirá por las normas del Código Civil colombiano, la Ley 820 de 2003 y sus disposiciones reglamentarias.

---

## II. CLÁUSULAS

---

### CLÁUSULA 1ª — IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO el inmueble residencial con las siguientes características:

**Dirección exacta:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Barrio / Urbanización:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Ciudad / Municipio:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Departamento:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Piso / Bloque (si aplica):** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Área aproximada (m²):** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Descripción adicional:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### CLÁUSULA 2ª — DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se destinará exclusiva y únicamente para uso RESIDENCIAL del ARRENDATARIO y su núcleo familiar. Queda expresamente prohibido destinarlo a actividades comerciales, industriales, de hospedaje colectivo o cualquier uso contrario a la ley o a las normas de convivencia del conjunto o urbanización.

### CLÁUSULA 3ª — VIGENCIA DEL CONTRATO

El contrato tendrá una vigencia de \_\_\_\_\_ meses, contados desde el \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_\_. Al vencimiento, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo con mínimo tres (3) meses de antelación, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos iguales.

### CLÁUSULA 4ª — VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon mensual es de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos M/cte.), pagadero dentro de los primeros \_\_\_\_\_ días de cada mes. El no pago oportuno causará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.

**Forma de pago:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Cuenta / Datos de pago:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### CLÁUSULA 5ª — REAJUSTE DEL CANON

A la finalización de cada período anual, el canon podrá incrementarse hasta en un 100% del IPC certificado por el DANE para los doce (12) meses anteriores al reajuste, de conformidad con el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

### CLÁUSULA 6ª — ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

Pago de administración a cargo de:  Arrendador  Arrendatario Valor: \$ \_\_\_\_\_

Los servicios públicos domiciliarios (energía, agua, gas, internet) estarán a cargo del ARRENDATARIO desde la fecha de entrega hasta la restitución efectiva.

### **CLÁUSULA 7ª — OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

- Pagar el canon en la forma y fechas pactadas.
- Usar el inmueble exclusivamente para vivienda, de manera diligente y cuidadosa.
- Mantener el inmueble en buen estado de aseo, conservación y salubridad.
- Efectuar oportunamente las reparaciones locativas a su cargo.
- No realizar modificaciones ni reformas sin autorización escrita del ARRENDADOR.
- Respetar las normas del reglamento de propiedad horizontal o de convivencia.
- No subarrendar ni ceder el contrato sin autorización escrita del ARRENDADOR.
- Permitir inspecciones del inmueble con al menos 48 horas de anticipación.
- Restituir el inmueble al vencimiento en las condiciones pactadas.

### **CLÁUSULA 8ª — OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

- Entregar el inmueble en buen estado de conservación, servicio y seguridad.
- Mantener al ARRENDATARIO en el goce pacífico del inmueble durante el contrato.
- Efectuar las reparaciones no locativas derivadas del deterioro normal del inmueble.
- Atender en tiempo legal las solicitudes y reclamos del ARRENDATARIO.
- Expedir el paz y salvo de cánones y servicios al momento de la restitución.

### **CLÁUSULA 9ª — GARANTÍA**

Tipo de garantía:  Codeudor solidario  Póliza de arrendamiento  Otra

### **CLÁUSULA 10ª — MASCOTAS**

Tenencia de mascotas:  Permitida  No permitida

### **CLÁUSULA 11ª — RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**

Al vencimiento o terminación del contrato, el ARRENDATARIO restituirá el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo el desgaste natural del uso ordinario. Se suscribirá Acta de Restitución con inventario detallado.

### **CLÁUSULA 12ª — CAUSALES DE TERMINACIÓN**

- Mutuo acuerdo entre las partes, por escrito.
- Vencimiento del término pactado sin prórroga.
- El no pago de dos (2) o más cánones de arrendamiento.
- La destinación del inmueble a uso distinto al residencial pactado.

- El subarrendamiento o cesión sin autorización.
- El incumplimiento grave de cualquier obligación de este contrato.

### **CLÁUSULA 13ª — PENALIZACIÓN POR TERMINACIÓN ANTICIPADA**

Si el ARRENDATARIO termina unilateralmente el contrato antes del plazo pactado, deberá pagar una indemnización equivalente a:

- 3 cánones mensuales, si el contrato lleva menos de 4 años de ejecución (Art. 22, Ley 820).
- 1.5 cánones mensuales, si el contrato lleva 4 años o más de ejecución (Art. 25, Ley 820).

El ARRENDADOR podrá condonar total o parcialmente esta penalización, pero no podrá exigir un monto superior.

### **CLÁUSULA 14ª — NOTIFICACIONES**

Toda notificación deberá realizarse por escrito a las direcciones o correos electrónicos indicados en el encabezado del contrato.

### **CLÁUSULA 15ª — CLÁUSULAS ADICIONALES**

Cláusula adicional 1: \_\_\_\_\_  
Cláusula adicional 2: \_\_\_\_\_  
Cláusula adicional 3: \_\_\_\_\_

### **CLÁUSULA 16ª — LEGISLACIÓN APLICABLE**

El presente contrato se regirá por la Ley 820 de 2003, el Código Civil colombiano y las demás normas aplicables en materia de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia.

### **CLÁUSULA 17ª — MÉRITO EJECUTIVO**

El presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro del canon, indemnizaciones y cualquier otra suma adeudada.

### **CLÁUSULA 18ª — INTEGRALIDAD**

Este contrato constituye el acuerdo completo entre las partes. Toda modificación deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes.

---

## **III. FIRMAS**

En constancia, las partes firman en la ciudad de \_\_\_\_\_ -  
, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

**EL ARRENDADOR**

Nombre completo: \_\_\_\_\_

C.C. / NIT: \_\_\_\_\_

Fecha de firma: \_\_\_\_\_

---

**EL ARRENDATARIO**

Nombre completo: \_\_\_\_\_

C.C. / NIT: \_\_\_\_\_

Fecha de firma: \_\_\_\_\_

---

**EL CODEUDOR (si aplica)**

Nombre completo: \_\_\_\_\_

C.C. / NIT: \_\_\_\_\_

Fecha de firma: \_\_\_\_\_

---