

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN

_____, a _____

COMPARECIENTES

Comparecen a la celebración del presente contrato, sujeto a la Ley 820 de 2003, las partes que a continuación se identifican:

I. ARRENDADOR — ☐ persona natural ☐ persona jurídica

Razón social (solo persona jurídica): _____

NIT (solo persona jurídica): _____

Nombre o representante legal: _____

Documento (tipo y n.º) — del titular o su representante: _____

Dirección para notificaciones: _____

Teléfono: _____

Correo: _____

II. ARRENDATARIO — ☐ persona natural ☐ persona jurídica

Razón social (solo persona jurídica): _____

NIT (solo persona jurídica): _____

Nombre o representante legal: _____

Documento (tipo y n.º) — del titular o su representante: _____

Dirección para notificaciones: _____

Teléfono: _____

Correo: _____

INMUEBLE Y HABITACIÓN OBJETO DEL CONTRATO

El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento y para destinarla exclusivamente a vivienda, la habitación ubicada dentro del inmueble situado en:

Dirección: _____

Matrícula inmobiliaria: _____

Habitaciones en la vivienda: _____

Habitación arrendada: _____

Área aproximada: _____

Estado de entrega: _____

☐ **Propiedad horizontal — el inmueble está sometido a propiedad horizontal**

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que el ARRENDATARIO se obliga a conocer y cumplir el reglamento de propiedad horizontal del edificio o conjunto, así como las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración, en lo que le sea aplicable como ocupante del inmueble.

☐ **Amoblado — el inmueble se arrienda con mobiliario y enseres**

La habitación se arrienda amoblada, conforme al inventario de mobiliario y enseres que las partes suscriben como anexo del presente contrato y que forma parte integral del mismo.

Inventario declarado:

ZONAS COMUNES Y CONVIVENCIA

☐ **Se especifican zonas comunes**

El ARRENDATARIO podrá hacer uso de las siguientes zonas comunes de la vivienda:

☐ **No se especifican zonas comunes**

El uso de zonas comunes de la vivienda no fue especificado por las partes en este contrato.

☐ **Otros ocupantes de la vivienda (opcional)**

☐ **Reglas de convivencia (opcional)**

Reglas de convivencia acordadas:

VIGENCIA

El presente contrato tendrá:

- ☐ un plazo fijo de ____ meses, con inicio el _____ y vencimiento el _____;
- ☐ tiempo indefinido a partir del _____.

☐ **Prórroga automática (solo con plazo fijo)**

Si ninguna de las partes preavisa con la antelación de ley, el contrato se entenderá prorrogado por el mismo período inicial, en los mismos términos y condiciones aquí pactados.

CANON Y FORMA DE PAGO

Canon mensual:

Día límite de pago:

Forma de pago:

- ☐ Transferencia bancaria ☐ Consignación bancaria ☐ Efectivo
- ☐ Cheque

Banco:

Cuenta:

- ☐ De ahorros ☐ Corriente N.º: _____

El canon pactado no podrá exceder del uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se da en arriendo —en este caso, la habitación—, conforme al artículo 18 de la Ley 820 de 2003.

El canon se reajustará anualmente dentro del límite que establece la ley para el arrendamiento de vivienda urbana (artículo 20, Ley 820 de 2003), tomando como referencia el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior. Se recomienda a las partes verificar el porcentaje vigente al momento de aplicar cualquier reajuste.

☐ **Con garantía — fiador o codeudor (si no hay garantía, omite esta sección y la firma del garante)**

GARANTÍA

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Dirección para notificaciones: _____

Teléfono: _____

☐ **Garantía: CODEUDOR**

El señor(a) _____, identificado(a) como se indica, actúa en calidad de CODEUDOR y se obliga solidariamente con el ARRENDATARIO desde la firma del presente contrato al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del mismo, incluyendo el pago del canon, servicios, reparaciones y cualquier otro adeudo. El ARRENDADOR podrá exigir el cumplimiento de dichas obligaciones directamente al CODEUDOR, sin necesidad de requerir previamente al ARRENDATARIO.

La obligación del CODEUDOR permanecerá vigente durante toda la duración del contrato y sus prórrogas. Para liberarse de esta obligación se requiere la suscripción de un otrosí, con el consentimiento expreso del ARRENDADOR y la vinculación de un codeudor sustituto a satisfacción del ARRENDADOR.

☐ **Garantía: FIADOR**

El señor(a) _____, identificado(a) como se indica, actúa en calidad de FIADOR del ARRENDATARIO respecto de las obligaciones derivadas del presente contrato. Conforme al artículo 2383 del Código Civil, el FIADOR goza del beneficio de excusión, por lo que el ARRENDADOR deberá perseguir en primer lugar los bienes del ARRENDATARIO antes de dirigirse contra el FIADOR, salvo renuncia expresa de este beneficio.

Esta fianza ampara únicamente el período inicial del contrato. En caso de prórroga, las partes deberán suscribir la renovación correspondiente de la fianza para que esta continúe vigente.

CLÁUSULAS

PRIMERA. DESTINO DE LA HABITACIÓN.

La habitación objeto de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda del ARRENDATARIO, quedando prohibido destinarla a cualquier actividad comercial, industrial o de servicios, o a fines contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres. El uso de las zonas comunes de la vivienda se sujeta a lo indicado en la sección correspondiente de este contrato.

SEGUNDA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO.

El ARRENDATARIO no podrá subarrendar total ni parcialmente la habitación, ni cederla ni traspasarla, sin el consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR.

☐ **Restricción de uso — prohibir el subarriendo turístico (tipo Airbnb) y actividades comerciales no autorizadas (webcam)**

Queda expresamente prohibido para el ARRENDATARIO subarrendar, publicar o poner a disposición la habitación —en su totalidad o en parte— a través de plataformas de alquiler turístico o de corta estancia (tipo Airbnb u otras similares), así como destinarla a actividades comerciales no autorizadas por el ARRENDADOR, incluyendo estudios de transmisión o contenido en línea (tipo webcam). El incumplimiento de esta cláusula constituye causal de terminación del contrato.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO se obliga a:

- a) Pagar puntualmente el canon en la forma y términos convenidos.
- b) Cuidar la habitación y sus enseres, así como las zonas comunes que utilice, y responder por los daños causados por su culpa o la de las personas a su cargo.
- c) No realizar modificaciones ni obras sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR.
- d) Informar oportunamente al ARRENDADOR sobre daños o necesidad de reparaciones.
- e) Permitir el ingreso a la habitación, previo aviso razonable, para verificar su estado, salvo emergencia.
- f) Restituir la habitación al término del contrato en el estado en que la recibió, salvo el deterioro natural por el uso.
- g) Pagar oportunamente los servicios públicos y demás cargos a su cargo conforme a lo pactado.
- h) Respetar las reglas de convivencia acordadas para el uso de las zonas comunes de la vivienda.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR se obliga a:

- a) Entregar la habitación en el estado pactado y en condiciones de habitabilidad.
- b) Mantener al ARRENDATARIO en el goce pacífico de la habitación y de las zonas comunes pactadas durante la vigencia del contrato.
- c) Realizar las reparaciones necesarias que no sean imputables al ARRENDATARIO.
- d) Expedir recibo o comprobante de pago cuando el ARRENDATARIO lo solicite.

QUINTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato podrá darse por terminado por las causales previstas en los artículos 22 y 24 de la Ley 820 de 2003, mediante preaviso escrito a la otra parte con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha de terminación, salvo las causales que la ley permite invocar de forma inmediata.

SEXTA. MÉRITO EJECUTIVO.

Las partes acuerdan que el presente contrato, junto con los documentos que acrediten el incumplimiento (como la certificación de cánones adeudados o de servicios públicos no pagados), prestará mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones dinerarias aquí contenidas por la vía judicial ejecutiva correspondiente, sin necesidad de requerimiento previo. Esta cláusula agiliza el cobro judicial de sumas adeudadas y no sustituye ni exime del proceso judicial de restitución de inmueble arrendado, necesario cuando no exista entrega voluntaria del inmueble.

☐ **Pena convencional por mora (opcional)**

SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL.

En caso de mora en el pago del canon, el ARRENDATARIO reconoce como pena convencional (art. 1592 del Código Civil) una suma equivalente al ____% del canon mensual por cada mes o fracción de mes de mora. Esta pena no limita el derecho del ARRENDADOR a exigir el cumplimiento del contrato o su terminación, más el pago de los perjuicios a que haya lugar.

CONDICIONES ADICIONALES

☐ Mascotas autorizadas

• Se autoriza la tenencia de mascotas en el inmueble, siendo el ARRENDATARIO responsable de cualquier daño que estas ocasionen y de cumplir, cuando aplique, el reglamento de propiedad horizontal en la materia.

☐ Servicios incluidos en el canon (marque los que apliquen)

• Los siguientes conceptos están incluidos dentro del canon mensual: ☐ agua ☐ energía eléctrica ☐ gas natural ☐ internet ☐ cuota de administración ☐ otros _____

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se sujetan a la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los jueces competentes del lugar donde se ubica el inmueble.

FIRMAS

Leído el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y consecuencias legales, lo firman de conformidad en _____, a _____.

ARRENDADOR

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Repr. legal de (si aplica): _____

Huella
Índice derecho

ARRENDATARIO

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Repr. legal de (si aplica): _____

Huella
Índice derecho

CODEUDOR o FIADOR

(si hay garantía)

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Huella
Índice derecho

☐ Testigos (opcional)

TESTIGO

Nombre: _____

Domicilio: _____

TESTIGO 2

Nombre: _____

Domicilio: _____