

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL

Lugar y fecha de celebración del contrato:

Arrendador: Identificación (C.C. o NIT)

Arrendatario: Identificación (C.C. o NIT).....

Ubicación del predio: Vereda Municipio de Departamento de

Nombre del predio: Dirección:

Canon o precio: Pesos (\$) m/cte. mensuales.

Avalúo catastral: Matrícula inmobiliaria N.º

Término de duración:

Fecha de iniciación: Fecha de terminación:

Las partes contratantes. (1) de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas sujetas al Código Civil y demás normas concordantes:

PRIMERA. Objeto del Contrato.—Mediante el presente contrato, el arrendador concede al arrendatario o colono el goce del predio rural denominado, ubicado en el vereda....., municipio....., Departamento de....., inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos con el número de matrícula inmobiliaria N°....., adquirido mediante escritura pública número(), de la Notaría..... (...), de la ciudad de....., tiene un área de (...) hectáreas (fanegadas) y sus linderos son los siguientes.....

SEGUNDA. Término de duración.—El término de duración del arrendamiento es de (...) año(s), contado (s) desde el día(...), de de dos mil.....(...), hasta el día..... (...) de....., de dos mil..... (...). Si cumplido este término las partes guardan silencio, se entenderá prorrogado por un término igual al inicialmente pactado.

TERCERA. Precio del canon de arrendamiento y forma de pago.—El canon de arrendamiento es de (\$) ... mensuales, suma que el arrendatario o colono se obliga a pagar al arrendador durante los primeros cinco (5) días de cada mes, en el predio arrendado o en el siguiente lugar.....de la ciudad de Si el canon es pagado en cheque, este se considerará satisfecho solo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago.

CUARTA. Destinación del predio.—El arrendatario o colono se obliga a destinar el predio para vivienda rural y explotación agrícola (ganadera o silvopastoril) no podrá darle otro uso distinto al acordado, ni ceder o transferir el contrato de arrendamiento sin la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio. En caso de cesión o subarriendo por parte del arrendatario o colono, el arrendador podrá celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales.

QUINTA. Obligaciones especiales de las partes.—Son obligaciones de las partes las siguientes: a) Del arrendador: 1. Entregar al arrendatario o colono en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos. 2. Mantener en el predio los servicios, las cosas y los usos conexos en buen estado para el fin convenido en el contrato. b) Del arrendatario o colono: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en este contrato. 2. El canon podrá ser incrementado anualmente por el arrendador de acuerdo con el

porcentaje autorizado legalmente. 3. Cuidar el predio, conservar los árboles, plantaciones y demás cosas recibidas en arrendamiento. 4. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del predio o a su propia culpa deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 5. Pagar a tiempo los servicios públicos, cosas o usos conexos. **SEXTA. Obligaciones especiales del arrendatario o colono.**—Cuidar que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado y será responsable de su omisión en avisar al arrendador. 2. Conservar los árboles y bosques. **SÉPTIMA. Prohibiciones.**—El arrendatario o colono no podrá talar los árboles y bosques que se encuentran plantados en el predio, cortarlos para la venta de madera, leña o carbón, su facultad de uso se limita a usar del predio para la explotación agrícola pactada en este contrato. 2. No podrá ceder el arriendo ni subarrendarlo. 3. No usar o guardar sustancias químicas o explosivos que atenten contra la seguridad y conservación del predio o para actividades ilícitas. **OCTAVA. Mora.**—1. Cuando el arrendatario incumpliere el pago del canon mensual en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula tercera, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir la restitución del predio. 2. El arrendatario o colono no tendrá derecho para pedir rebaja del canon alegando pérdida de la cosecha por caso fortuito o extraordinario. **NOVENA. Reparaciones.**—El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (C.C., arts. 2028, 2029 y 2030) y no podrá realizar otras sin el consentimiento previo, expreso y escrito del arrendador. El arrendador se obliga a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en el predio materia del presente contrato, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa. Salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. **DÉCIMA. Recibo y estado.**—El arrendatario o colono declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta y a la terminación del contrato se obliga a devolver al arrendador el predio en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del bien arrendado. **DÉCIMA PRIMERA. Terminación del contrato.**—Por mutuo acuerdo. Las partes arrendadora y arrendataria, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato. Terminación unilateral del contrato. **a) Por parte del arrendador:** 1. La no cancelación por parte del arrendatario del canon y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio. 3. El subarriendo total o parcial del predio, la cesión del contrato o cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario o colono, sin expresa autorización del arrendador. 4. Destrucción o tala de árboles y bosques. 5. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 6. La realización de mejoras, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del predio o área arrendada por parte del arrendatario. 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses de la referida fecha de vencimiento, invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, a) Cuando el propietario o poseedor del predio necesitare ocuparlo para su propia habitación. b) Cuando el predio haya de demolerse para efectuar nueva construcción de la vivienda rural, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato. **b) Por parte del arrendatario.** 1. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación

no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. 2. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **DÉCIMA SEGUNDA. Cláusula penal.**—El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, se constituirá en deudora de la otra por la suma de (Se puede pactar en salarios mínimos mensuales vigentes) a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento (10). **DÉCIMA TERCERA. Gastos.**—Los gastos que cause este instrumento serán a cargo de**DÉCIMA CUARTA. Coarrendatario(s).**—Para garantizar al arrendador el cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario tiene como coarrendatario (o como sus coarrendatarios) a mayor y vecino de identificado con de quien declara que se obliga solidariamente con el arrendador durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por tanto el tiempo que permanezca el predio en poder de éste. En constancia de lo anterior se firma por las partes el día.....(...) de dos mil (...), en la ciudad (municipio)..... **DÉCIMA QUINTA. Lugar para recibir notificaciones.**—, para efectos de recibir notificaciones judiciales o extrajudiciales, las partes firmantes (arrendador(es), coarrendatario(s)), indicamos a continuación las siguientes direcciones:

Arrendador: _____

Arrendatario: _____

Coarrendatario: _____

NOTAS GENERALES

[§ 0501] Descripción.—El contrato de arrendamiento de predios rústicos es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble rural destinado a vivienda y explotación agrícola o pecuaria, total o parcialmente, y la otra a pagar por este un precio determinado.

Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del predio y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo.

[§ 0502] Requisitos formales.—El contrato de arrendamiento de predios rurales puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes.
- b) Identificación del predio objeto del contrato.
- c) Identificación de la parte del predio que se arrienda, con indicación nombre, vereda, municipio, departamento, determinación de área y linderos.
- d) Precio y forma de pago.
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos.
- f) Término de duración del contrato.

[§ 0503] Solidaridad.—Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios.

[§ 0504] Notificaciones.—En todo contrato de arrendamiento, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento.

La dirección suministrada conservará plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. Los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que estos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

[§ 0505] Exigibilidad.—Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y General del Proceso. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios

públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas.

[§ 0506] LLAMADAS

(1) Partes contratantes.— La parte que da el goce del predio se llama arrendador y la parte que paga el precio se llama arrendatario (C.C., art. 1977).

(2) Arrendamiento.— En el contrato de arrendamiento las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra y la otra a pagar un precio determinado (C.C., art. 1973).

El arrendatario o colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la extensión y linderos del predio (C.C., art. 2040).

(3) Duración.—El plazo para el cumplimiento de la obligación es la época que fijan las partes para el cumplimiento de la obligación.

(4) Precio y pago del canon o renta.— El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada. (C.C., art. 2000).

El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre, no habiendo estipulación ni costumbre fija según las siguientes reglas: 1. La renta de predios rústicos por años. 2. Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. 3. Si se arrienda por una sola suma, se deberá esta luego que termine el arrendamiento (C.C., art. 2002).

(5) Destinación del predio.—El arrendatario o colono está obligado a usar el predio según los términos estipulados en el contrato y no podrá usarla para otros fines (C.C., art. 1996).

(6) Obligaciones del arrendatario.— El arrendatario o colono es particularmente obligado a la conservación de los árboles y bosques, limitando el goce de ellos a los términos estipulados, no podrá cortarlos para la venta de madera, leña o carbón (C.C., art. 2038).

La facultad que tiene el arrendatario colono para para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar, salvo que se haya expresado en el contrato (C.C., art. 2039).

(7) Prohibiciones.— El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendamiento directo (C.C., art. 2004).

(8) Mora.— El arrendatario o colono está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado (C.C., art. 1608)

Intranscendencia sobre el canon de la pérdida de la Cosecha. El arrendatario o colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta alegando casos fortuitos extraordinario que deterioren o destruyan la cosecha (C.C. art. 2041).

(9) Reparaciones.— El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas para mantener el predio en el estado en que lo recibió. (C.C., arts. 2028, 2029 y 2030).

(10) Cláusula penal.— Tratándose de un contrato civil la pena y la obligación en conjunto, no pueden exceder del doble de la segunda (C.C., art. 1601). En el evento de un contrato mercantil la pena no podrá ser superior al monto de la prestación principal (C.C., art. 1861).

La cláusula penal ha sido definida por el artículo 1592 del Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.