

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL

GENERALES.

En el municipio (1) _____, a los (2) _____ días del mes de (3) _____ del año (4) _____, entre: (5) _____ domiciliado(a) y residente en la ciudad de (6) _____, departamento de (7) _____, de nacionalidad (8) _____, mayor de edad, identificado(a) con (9) C.C. _____ C.E. _____ NIT _____ número (10) _____ de (11) _____, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL ARRENDADOR; y (12) _____, domiciliado(a) y residente en la ciudad de (13) _____, departamento de (14) _____, de nacionalidad (15) _____ mayor de edad, identificado(a) con (16) C.C. _____ C.E. _____ NIT _____, número (17) _____ de (18) _____, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL ARRENDATARIO, acordamos mediante el presente documento perfeccionar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el área rural del municipio (19) _____, del departamento (20) _____, denominado: (21) _____ e identificado mediante folio de matrícula inmobiliaria (22) _____ y/o cédula catastral (23) _____, de acuerdo con la información contenida en la escritura pública no. (24) _____, de la notaría no. (25) _____ del círculo notarial de (26) _____ y debidamente matriculado en las oficinas de registro de instrumentos públicos, cuyos linderos se expresan de la siguiente manera:

(27) NORTE: _____

SUR: _____

ORIENTE: _____



Banco Agrario de Colombia



OCCIDENTE: _____

Que se registrá por las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO.

EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO (la totalidad () o una parte ()) del inmueble rural denominado ⁽²⁸⁾ _____, objeto de este contrato, ubicado en circunscripción del municipio ⁽²⁹⁾ _____, del departamento ⁽³⁰⁾ _____, identificado como figura en los generales de la presente minuta.

CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN.

El término de duración del arrendamiento es de (tiempo) ⁽³¹⁾ _____ ⁽³²⁾ () meses, contados desde el ⁽³³⁾ DÍA _____, MES _____ AÑO _____ hasta el ⁽³⁴⁾ DÍA _____, MES _____ AÑO _____, que se renovará por un periodo igual al pactado inicialmente, salvo que se disponga por EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO darlo por terminado por escrito, antes de la expiración del plazo indicado en la presente cláusula.

CLÁUSULA TERCERA. CANON Y FORMA DE PAGO.

El canon de arrendamiento se conviene en ⁽³⁵⁾ _____ pesos ⁽³⁶⁾ (\$) _____ moneda corriente, suma que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar ⁽³⁷⁾ semanalmente _____ quincenalmente _____ mensualmente _____ anualmente _____, dentro de los ⁽³⁸⁾ _____ ⁽³⁹⁾ () primeros días del respectivo periodo pactado (semanal, quincenal, mensual, anual).

CLÁUSULA CUARTA. DESTINACIÓN.

El inmueble se destinará exclusivamente para el desarrollo de las siguientes actividades: ⁽⁴⁰⁾ _____

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1. Entregar el inmueble rural en buen estado junto con las reparaciones o adecuaciones que se acuerden en el momento de suscribir el presente contrato. 2. De encontrarse el inmueble rural con servicios

básicos, es obligación de EL ARRENDADOR propender por el mantenimiento de los mismos. 3. De no encontrarse el inmueble rural con servicios básicos, es obligación de EL ARRENDADOR iniciar los trámites necesarios para la consecución de los mismos. 4. Es obligación de EL ARRENDADOR recibir el canon de arrendamiento cuando EL ARRENDATARIO no se encuentre incurso en alguna causal de terminación anticipada y/o unilateral del presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente a EL ARRENDADOR o a su orden, el canon de arrendamiento pactado, en los términos del presente contrato. 2. EL ARRENDATARIO, en la fecha de suscripción de este documento, declara recibir el Inmueble de manos de EL ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes. 3. Los daños que se ocasionen al inmueble por EL ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por EL ARRENDATARIO. 4. EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito de EL ARRENDADOR. 5. EL ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del inmueble. 6. EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente para las actividades descritas en el presente contrato. 7. EL ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y, en consecuencia, EL ARRENDATARIO se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas. 8. Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, EL ARRENDATARIO (i) restituirá el inmueble a EL ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibió de EL ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará a EL ARRENDADOR los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por EL ARRENDATARIO, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio de EL ARRENDADOR con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del inmueble a EL ARRENDADOR. 9. La responsabilidad de EL ARRENDATARIO subsistirá aún después de restituido el inmueble, mientras EL ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a EL ARRENDATARIO. 10. Las demás que estén a cargo de EL ARRENDATARIO, de conformidad con el presente contrato y la ley.

CLÁUSULA SÉPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS.

El pago por el uso de servicios públicos esenciales, tales como acueducto, energía eléctrica, gas y aseo, estarán a cargo de EL ARRENDATARIO, salvo estipulación en contrario dispuesta en el presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. PROHIBICIONES.

EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin el previo consentimiento escrito de EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA NOVENA. ENTREGA Y REPACIONES.

EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble a satisfacción, en el estado que puntualiza el inventario que por separado se firma en la fecha y se considera parte integral de este contrato. EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que por ley le corresponde.

CLÁUSULA DÉCIMA. CONOCIMIENTO E INFORMACIÓN.

Las partes declaran se comprometen, por razón del presente contrato, a conocer las restricciones ambientales, de usos del suelo y de buenas prácticas agropecuarias para las cuales será destinado, de conformidad con la CLÁUSULA CUARTA, y se obligan a adecuar todas sus actividades a lo dispuesto por las autoridades ambientales y el plan de ordenamiento territorial respectivo. **Parágrafo.** EL ARRENDATARIO se compromete, y así lo acepta al firmar el presente contrato, a realizar una adecuada destinación final de los residuos generados por las actividades realizadas en el inmueble. Esto implica efectuar adecuadamente las socas, contar con un sitio donde se entierren los residuos sólidos y realizar prácticas de reciclaje.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIA.

EL ARRENDATARIO declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del inmueble, y (ii) que renuncia, en beneficio de EL ARRENDADOR o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN.

EL ARRENDATARIO faculta a EL ARRENDADOR a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, es decir a EL ARRENDADOR, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. PREAVISO.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato durante cualquiera de sus prórrogas mediante preaviso dado a EL ARRENDATARIO con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado este contrato durante el término inicial o el de sus prórrogas, previo aviso escrito a EL ARRENDADOR, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este contrato. Cumplidas estas condiciones, EL ARRENDADOR estará obligado a recibir el inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. CLÁUSULA PENAL.

Si alguna de las partes incumpliere injustificadamente cualquier obligación que esté a su cargo, deberá pagar a la otra la suma de (41) _____ pesos (42) (\$ _____).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo, podrán dar por terminado el presente contrato. Para constancia de lo anterior expuesto, suscribimos el presente contrato a los (43) _____ día(s), del mes de (44) _____ del año (45) _____.

(46)

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO
C.C. ___ C.E. ___ NIT ___	C.C. ___ C.E. ___ NIT ___
# _____	# _____
Expedida en _____	Expedida en _____
TESTIGO UNO	TESTIGO DOS
Nombre: _____	Nombre: _____
C.C. ___ C.E. ___ NIT ___	C.C. ___ C.E. ___ NIT ___
# _____	# _____
Expedida en _____	Expedida en _____

(47) Inventario: _____

(48) Observaciones: _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL

Esta proforma de contrato de arrendamiento se puede usar cuando un propietario o poseedor de un inmueble lo entrega a otra persona para que esta lo use, lo habite o se apropie de los frutos que produce, a cambio de pagar un precio.

Instructivo de diligenciamiento

Generales:

1. Escribir el nombre del municipio donde se firma el contrato de arrendamiento.
2. Escribir en números el día en que se firma el contrato de arrendamiento.
3. Escribir en letras el mes en que se firma el contrato de arrendamiento.
4. Escribir en números el año en que se firma el contrato de arrendamiento.
5. Escribir el nombre completo de la persona que concede el arriendo del inmueble objeto de del presente contrato, que a partir de ahora se denominará EL ARRENDADOR.
6. Escribir el nombre de la ciudad donde reside EL ARRENDADOR.
7. Escribir el nombre del departamento del cual forma parte la ciudad de residencia de EL ARRENDADOR.
8. Escribir la nacionalidad de EL ARRENDADOR.
9. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL ARRENDADOR. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
10. Escribir el número de identificación de EL ARRENDADOR, según la opción marcada en el numeral 9.
11. Escribir la ciudad de donde se expide el documento de identificación marcado en el numeral 9.
12. Escribir el nombre completo de la persona que tomará en arriendo el inmueble objeto de este contrato, que a partir de ahora se denominará EL ARRENDATARIO.
13. Escribir el nombre de la ciudad donde reside EL ARRENDATARIO.
14. Escribir el nombre del departamento del que forma parte la ciudad de residencia de EL ARRENDATARIO.
15. Escribir la nacionalidad de EL ARRENDATARIO.
16. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL ARRENDATARIO. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
17. Escribir el número de identificación de EL ARRENDATARIO, según la opción marcada en el numeral 16.
18. Escribir la ciudad de donde se expide el documento de identificación de EL ARRENDATARIO marcado en el numeral 16.
19. Escribir el nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.
20. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato arrendamiento.
21. Escribir el nombre del inmueble como aparece registrado en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
22. Escribir el número de folio de matrícula inmobiliaria con el que aparece registrado el inmueble en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
23. Número de cédula catastral o código catastral, el cual se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
24. Escribir el número de escritura pública del inmueble.
25. Escribir el número de la notaría que elabora la escritura pública.
26. Escribir círculo notarial del que forma parte la notaría donde se elaboró la escritura pública.
27. Escribir el número de folio de matrícula inmobiliaria.
28. Describir los linderos (norte, sur, oriente y occidente) del inmueble objeto del presente contrato, tal como aparecen en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
29. Escribir el nombre del inmueble como aparece registrado en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
30. Escribir el nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de arrendamiento del presente contrato.
31. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de arrendamiento del presente contrato.
32. Escribir en letras el tiempo de duración del contrato de arrendamiento.

33. Escribir en números el tiempo de duración del contrato de arrendamiento.
34. Escribir en números el día, mes y año de la fecha en la que inicia el contrato de arrendamiento.
35. Escribir en números el día, mes y año de la fecha en la que finaliza el contrato de arrendamiento.
36. Escribir en letras el canon o valor del arrendamiento acordado entre las partes.
37. Escribir en números el canon o valor del arrendamiento acordado entre las partes.
38. Marcar con X una de las opciones de periodo de pago del canon de arrendamiento.
39. Escribir en letras el número del día de la fecha en la se acordó el pago del canon de arrendamiento según el periodo de pago.
40. Escribir en números el día de la fecha en la se acordó el pago del canon de arrendamiento, según el periodo de pago.
41. Escribir las actividades que acordaron las partes que desarrollará EL ARRENDATARIO en el inmueble rural objeto del arrendamiento.
42. Escribir en letras el valor de la multa, en caso de incumplimiento por alguna de las partes que celebran el presente contrato.
43. Escribir en números el valor de la multa, en caso de incumplimiento por alguna de las partes que celebran el presente contrato.
44. Escribir en números el día de la fecha en la que se suscribe el contrato de arrendamiento.
45. Escribir en letras el mes de la fecha en la que se suscribe el contrato de arrendamiento.
46. Escribir en número el año de la fecha en la que se suscribe el contrato de arrendamiento.
47. Registrar la firma, con número de identificación y lugar de expedición, de EL ARRENDADOR y de EL ARRENDATARIO que suscriben el presente contrato. De igual forma, registrar el nombre, firma, número de identificación y lugar de expedición de dos personas testigos de la suscripción del contrato de arrendamiento.
48. Describir al detalle el estado en el que se encuentra el inmueble rural en el momento de la firma del contrato y del inventario de los objetos muebles o inmuebles con los que cuenta.
49. Escribir cualquier observación adicional con respecto al estado del inmueble, servicios públicos, servidumbres existentes o en proceso, vías de acceso, etc., que consideren las partes que se debe aclarar en el presente contrato.

Explicación del clausulado del Contrato de Arrendamiento

CLÁUSULA PRIMERA: la cláusula da el objeto del contrato. Aquí solo se deben transcribir los sujetos o las partes del contrato, de conformidad con los generales, así como la denominación o nombre del inmueble rural y su ubicación. Se debe marcar con una X si el arrendamiento recae sobre la totalidad del inmueble o en parte del mismo; de ser parcial el arrendamiento, se debe delimitar la parte arrendada del inmueble en el acápite de observaciones.

CLÁUSULA SEGUNDA: se debe describir el tiempo o periodo de ejecución del contrato equivalente en meses. Es de anotarse que se debe observar bien el periodo por el cual se desea que sea ejecutado el contrato, teniendo en cuenta que este se renovará por un periodo igual al pactado inicialmente, salvo que se pacte darlo por terminado de común acuerdo.

CLÁUSULA TERCERA: en esta cláusula se describe el valor del arrendamiento, junto con los tiempos para su cancelación. De ser el pago del canon a través de consignación bancaria, los datos de la cuenta de ahorros o corriente y del banco deben ser completamente claros en el acápite de observaciones.

CLÁUSULA CUARTA: en esta cláusula se deben establecer qué actividades se llevarán a cabo dentro del inmueble rural objeto del arrendamiento.

CLÁUSULA QUINTA: se enuncian las obligaciones específicas de EL ARRENDADOR, a lo cual se llama la atención, teniendo en cuenta que el incumplimiento de estas genera consecuencias jurídicas en materia de responsabilidad civil, es decir, el incumplimiento de las obligaciones da paso al inicio de procesos judiciales.

CLÁUSULA SEXTA: se enuncian las obligaciones específicas de EL ARRENDATARIO, a lo cual se llama la atención, teniendo en cuenta que el incumplimiento de estas genera consecuencias jurídicas en materia de responsabilidad civil, es decir, el incumplimiento de las obligaciones da paso al inicio de procesos judiciales.

CLÁUSULA SÉPTIMA: se describe la obligación de pago por el uso de servicios públicos esenciales o básicos.

CLÁUSULA OCTAVA: se establece mediante esta cláusula la prohibición expresa de ceder o subarrendar el inmueble rural, salvo autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA NOVENA: con la firma del contrato, EL ARRENDATARIO se adhiere a esta cláusula, en la que se describe la aceptación de la entrega del inmueble en el estado que se encuentra descrito en el inventario; aunado a lo anterior, EL ARRENDATARIO se obliga a la realización de las reparaciones locativas a que haya lugar.

CLÁUSULA DÉCIMA: esta cláusula obliga a las partes a destinar el inmueble rural a actividades que no sean contrarias a lo establecido en los planes o esquemas de ordenamiento territorial en lo concerniente a usos del suelo, así como a todas y cada una de las restricciones ambientales existentes en la zona; de igual modo, al estricto cumplimiento de normas ambientales a las que haya lugar en la ejecución del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: esta cláusula describe, en primer lugar, que EL ARRENDATARIO reconoce dueño o propietario del inmueble, lo cual lo inhabilita para iniciar acciones posesorias. En segundo lugar, que no existe necesidad de que EL ARRENDADOR previamente tenga que requerir a EL ARRENDATARIO por incumplimiento del contrato en razón del pago, esto quiere decir que no es necesario que EL ARRENDADOR constituya a EL ARRENDATARIO en deudor moroso; inmediatamente se dé el incumplimiento EL ARRENDADOR puede dar inicio a dos acciones: 1. terminación unilateral del contrato por parte del arrendador o 2.

acciones judiciales de tipo ejecutivo tendientes a buscar el pago de las obligaciones.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Esta cláusula faculta a la EL ARRENDADOR a ceder total o parcialmente el contrato, previa comunicación a EL ARRENDATARIO. Es importante recalcar que esta posibilidad de cesión se da cuando EL ARRENDATARIO se encuentre en causal de incumplimiento del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: esta cláusula prevé la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato. Es importante que las partes, firmando el presente contrato, se obligan al pago de las indemnizaciones descritas; por consiguiente, es importante que en el momento de dar el preaviso de terminación del contrato se realicen los ajustes financieros necesarios con el objeto de que no se incumpla con el pago de la indemnización, ya que el no pago de la misma genera consecuencias jurídicas y da paso a procesos judiciales.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: independiente de las consecuencias jurídicas que acarrear el incumplimiento del contrato, se encuentra la cláusula penal, la cual debe ser cancelada por cualquiera de las partes que incumpla alguna de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: a diferencia de la terminación unilateral con preaviso se encuentra esta cláusula, que se justifica en el común acuerdo de las partes para dar por terminado el presente contrato.