

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

_____, a _____

COMPARECIENTES

Comparecen a la celebración del presente contrato, sujeto a las reglas generales del arrendamiento de cosas del Código Civil, 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 OBJETO DEL CONTRATO

El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento y para destinarlo exclusivamente a vivienda, el inmueble rural ubicado en:

Ubicación: _____

Matrícula inmobiliaria: _____

Área construida: _____

Estado de entrega: _____

☐ Propiedad horizontal — el inmueble está sometido a propiedad horizontal

El inmueble se encuentra dentro de una parcelación o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que el ARRENDATARIO se obliga a conocer y cumplir el reglamento de propiedad horizontal correspondiente, 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

El inmueble se arrienda amoblado, 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:

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 manifiesta a la otra, antes del vencimiento, su voluntad de no continuar el contrato, este se entenderá prorrogado automáticamente por un período igual al inicial, en los mismos términos y condiciones aquí pactados.

☐ Plazo indefinido

Al no haberse pactado un plazo fijo, conforme al artículo 2009 del Código Civil, cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato mediante aviso previo a la otra, con una anticipación igual al período que regula los pagos del canon.

CANON Y FORMA DE PAGO

Canon mensual: _____

Día límite de pago: _____

Forma de pago:

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

Cuenta:

- ☐ De ahorros ☐ Corriente Banco y n.º: _____

Al tratarse de un inmueble rural, no aplica la Ley 820 de 2003 (exclusiva de vivienda urbana) — el canon y su reajuste se pactan libremente entre las partes conforme a las reglas generales del arrendamiento de cosas del Código Civil.

☐ Depósito de garantía (opcional)

DEPÓSITO DE GARANTÍA

El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR, a título de depósito en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, la suma de \$ _____ COP.

☐ Con garantía — fiador o codeudor (si no hay garantía, omita 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 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 DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda del ARRENDATARIO y su núcleo familiar, quedando prohibido destinarlo a explotación agrícola, pecuaria o de otra actividad productiva de la tierra, o a cualquier actividad comercial, industrial o de servicios, salvo autorización previa y escrita del ARRENDADOR.

SEGUNDA. SUBARRIENDO Y CESIÓN.

Conforme al artículo 2004 del Código Civil, el ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato ni subarrendar el inmueble, total ni parcialmente, sin autorización previa y expresa 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 el inmueble —en su totalidad o en parte— a través de plataformas de alquiler turístico o de corta estancia (tipo Airbnb u otras similares), así como destinarlo 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 el inmueble y sus enseres como buen padre de familia, 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 al inmueble, previo aviso razonable, para verificar su estado, salvo emergencia.
- f) Restituir el inmueble al término del contrato en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural por el uso.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR se obliga a:

- a) Entregar el inmueble en el estado pactado y en condiciones de habitabilidad.
- b) Mantener al ARRENDATARIO en el goce pacífico del inmueble 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. MÉRITO EJECUTIVO.

Las partes acuerdan que el presente contrato, junto con los documentos que acrediten el incumplimiento (como la certificación de cánones adeudados), 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)**

SEXTA. 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.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Este contrato no se rige por la Ley 820 de 2003 (arrendamiento de vivienda urbana), exclusiva de inmuebles urbanos — el inmueble objeto de este contrato está ubicado en zona rural y se destina a vivienda, no a explotación agrícola, pecuaria o mixta, por lo que tampoco le aplican las reglas particulares del arrendamiento de predios rústicos del Código Civil. Para todo lo no previsto aquí, las partes se sujetan a las reglas generales del arrendamiento de cosas del Código Civil (Título XXVI, arts. 1973 a 2009). 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: _____

Documento generado por contratodearrendamiento.com.co — Este contrato es informativo y no sustituye el asesoramiento de un abogado. Se recomienda verificar su validez con un profesional del derecho.