

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

[§ 3121] Entre los suscritos a saber: ..... mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° ..... de ....., domiciliado y residente en ....., actuando en nombre y representación de ..... y quien en adelante se denominará el ARRENDADOR, por una parte y, por la otra ....., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° ..... de ....., domiciliado y residente en ..... , quien para los efectos del presente documento se denominará el ARRENDATARIO, han acordado celebrar un contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio que se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.**—El arrendador concede al arrendatario el goce del establecimiento de comercio denominado ..... con N° de matrícula mercantil .... de la Cámara de Comercio de ..., ubicado en ....., barrio ....., de la ciudad de ....., como unidad económica en los términos del artículo 525 del Código de Comercio. Este contrato incluye el derecho a disfrutar el inmueble en donde funciona el establecimiento, a título de arrendamiento, inmueble que pertenece al arrendador y cuyos linderos se especifican más adelante (1). **SEGUNDA. Actividad comercial.**—El establecimiento de comercio está dedicado a las siguientes actividades: ..... **TERCERA. Término del contrato.**—El término de duración del presente contrato es de .... meses o años contados a partir de la fecha de entrega del establecimiento que será el día ..... Lo anterior, sin perjuicio del derecho a la renovación previsto en el artículo 518 del Código de Comercio (2). **CUARTA. Precio del arrendamiento.**—Las partes de este contrato acuerdan como precio mensual la suma de ..... (\$.....) moneda corriente, que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador o a su orden en la ciudad de ..... los cinco (5) primeros días de cada mes de la siguiente forma: (indicar el medio de pago) . **PARÁGRAFO. Terminación por mora.**—La falta de pago de dos periodos de alquiler ocasionará la terminación del contrato con el consiguiente desalojo, sin perjuicio del cobro de las mensualidades adeudadas, más los intereses y demás perjuicios que se generen. **QUINTA. Reajuste automático del precio.**—Cada vez que se cumpla un nuevo periodo anual de vigencia de este contrato, se reajustará automáticamente su precio en el mismo porcentaje en que se haya incrementado el salario mínimo legal durante el año inmediatamente anterior. Este reajuste procederá, en las oportunidades dichas, durante todo el tiempo en que el arrendatario, por cualquier causa, tenga el establecimiento en su poder. **SEXTA. Obligaciones del arrendatario.**— Son obligaciones especiales del arrendatario las siguientes: a) Conservar en buen estado de funcionamiento todos los elementos integrantes del establecimiento y efectuar, a su cargo, las reparaciones y el mantenimiento que sean necesarios para tal fin. b) Observar las instrucciones del arrendador tendientes a mantener el prestigio y reputación del establecimiento. c) Pagar oportunamente los impuestos, tasas y servicios públicos que se generen por su actividad y renovar anualmente la matrícula mercantil. d) Cumplir en los términos legales las obligaciones laborales con sus trabajadores. e) Pagar todas las obligaciones comerciales contraídas durante el tiempo en que tenga el establecimiento de comercio en su poder, y en general todas las obligaciones que se causen en el mismo periodo por razón de su explotación económica. f) Pagar a su cargo los siguientes seguros: ..... **SÉPTIMA. Prohibiciones al arrendatario.**— El arrendatario tendrá siguientes prohibiciones especiales: a) Cambiar la actividad comercial descrita en este contrato, ya sea total o parcialmente. b) Subarrendar el establecimiento o ceder el contrato, ya sea total o parcialmente, salvo que obtenga el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. c) Permitir que en el establecimiento funcionen negocios o actividades de otros comerciantes, bien sea en forma permanente o transitoria. d) Cambiar la enseña o nombre comercial del establecimiento. e) Revelar cualquier secreto comercial que con este carácter le haya sido comunicado por el arrendador por razón de la explotación de la actividad que se desarrolla en el establecimiento(3). f) Cobrar estipendio, remuneración o prima comercial por haber mantenido o

mejorado la clientela, reputación o prestigio del establecimiento. **OCTAVA. Inspección.**—El arrendatario permitirá en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el correcto funcionamiento del establecimiento y el estado y conservación del inmueble, además de otras circunstancias que sean de su interés. **NOVENA. Restitución.**—El arrendatario restituirá el establecimiento de comercio al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural. **DÉCIMA. Subarriendo y cesión.**—El arrendatario únicamente podrá subarrendar o ceder el contrato en las condiciones y con la limitaciones que dispone el artículo 523 de Código de Comercio (4). En todo caso, en el subarriendo permitido por la ley se deberá respetar el término de duración y las obligaciones a cargo del arrendatario pactadas en el presente contrato. **UNDÉCIMA. Terminación y prórroga del contrato.**—Este contrato terminará por el vencimiento del término estipulado. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante acuerdo por escrito celebrado dentro del mes de anterior a su vencimiento. **DUODÉCIMA. Incumplimiento.**—El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones y prohibiciones del arrendatario dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato sin necesidad de los requerimientos previstos en la ley. **DÉCIMA TERCERA. Inventario.**— En escrito anexo a este contrato, y formando parte de él, se adjunta la relación pormenorizada de todos los elementos que integran el establecimiento de comercio y del estado en que se encuentran, los cuales serán devueltos por el arrendatario al arrendador a la terminación del contrato, en las mismas condiciones, salvo el deterioro natural causado por su uso adecuado. **DÉCIMA CUARTA. Cláusula penal.**— El incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del arrendador por la suma de \$..... a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DÉCIMA QUINTA. Linderos del inmueble.**—El inmueble en donde funciona el establecimiento de comercio objeto de este contrato se encuentra delimitado por los siguientes linderos: ....

En constancia se firma en .... ejemplares en la ciudad de ... a los ... días del mes de ... del año ....

Arrendador: \_\_\_\_\_ Arrendatario: \_\_\_\_\_

Testigos: \_\_\_\_\_

## NOTAS GENERALES

[§ 3122] **Descripción.**—Mediante este contrato se concede el uso y explotación de un establecimiento de comercio, con todos los elementos que lo integran, por un tiempo determinado y a cambio de un precio.

En la práctica, no todo establecimiento de comercio permite su entrega en arrendamiento, pues por la complejidad de algunos negocios y el conocimiento y habilidades propias de su propietario, no es fácil encontrar un arrendatario que asegure la continuidad de las actividades comerciales con los mismos o superiores resultados.

## [§ 3127] LLAMADAS

(1) **Arrendamiento del inmueble.**—Este modelo está redactado para cuando el arrendador del establecimiento de comercio es propietario del inmueble en donde funciona. En caso contrario, cuando el arrendador del establecimiento tiene la calidad de arrendatario del inmueble, se requiere el consentimiento del propietario del inmueble para subarrendarlo.

(2) **Derecho a la renovación.**—De acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio, el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario; y
3. Cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

(3) **Secretos empresariales.**—Es posible que en actividades comerciales de alguna complejidad existan secretos que deban ser comunicados al arrendatario con el fin de mantener al establecimiento de comercio funcionando de la misma manera como lo explotaba el arrendador. En tal caso, se debe pactar una cláusula de confidencialidad.

(4) **Subarriendo y cesión.**—El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente el inmueble, ni darle, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. Sin embargo, el arrendatario podrá subarrendar el inmueble hasta la mitad, con la misma limitación (C. Co., art. 523). Para subarrendar la totalidad del local se requiere la autorización del arrendador.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio, es decir, cuando la cesión del arrendamiento del local no es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio es indispensable que el arrendador la autorice de forma expresa o tácita.