

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

[§ 3130] En la ciudad de a los ..., nosotros, ... , mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía N° ..., quien será el arrendador, y ..., mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía N° ..., quien será el arrendatario, hemos celebrado mediante este documento el contrato de arrendamiento que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto.—El arrendador concede al arrendatario, a título de arrendamiento, el goce del inmueble ubicado en la ciudad de ..., con la nomenclatura urbana siguiente ..., y enmarcado por los linderos que se señalan en la cláusula final de este contrato. **SEGUNDA. Destinación.**—El arrendatario se obliga a utilizar el inmueble arrendado únicamente para la sede de un establecimiento de comercio de su propiedad, destinado exclusivamente a la actividad de ... **TERCERA. Precio.**—El valor mensual del canon de arrendamiento será de ... (\$...), que el arrendatario pagará anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, entregándolo al arrendador, o a su orden, en Si el precio se paga en cheque, se entenderá satisfecho el pago tan solo en la fecha en que el banco realice el abono correspondiente. **CUARTA. Término de duración.**—El término de este contrato es de ... (...) meses, contados a partir del día ... del mes de ... de Los contratantes podrán prorrogarlo por mutuo acuerdo, pactado con un mes, por lo menos, de antelación a su vencimiento, dejando constancia escrita de la aceptación de la prórroga, de su duración, y de cualquier otra circunstancia que pudieren acordar para modificar este contrato, modificaciones que no implicarán novación. Lo anterior, sin perjuicio del derecho a la renovación previsto en el artículo 518 del Código de Comercio (1). **QUINTA. Reajuste automático del precio.**—Cada vez que se cumpla un nuevo período 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 los trescientos sesenta y cinco (365) días anteriores. Este reajuste procederá, en las oportunidades dichas, durante todo el tiempo en que el arrendatario, por cualquier causa, tenga el inmueble en su poder (2). **SEXTA. Servicios públicos.**—El inmueble tiene los servicios públicos de ... , cuyo pago corresponde al arrendatario. **SÉPTIMA. Constancia de recibo del inmueble.**—El arrendatario manifiesta que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de conservación y funcionamiento, de acuerdo con el inventario de sus elementos e instalaciones que consta en escrito separado, el cual se considera parte integrante de este contrato. **OCTAVA. Mejoras.**—El arrendatario no podrá, sin autorización escrita del arrendador, hacerle mejoras a inmueble. En todo caso, a la terminación del contrato las mejoras quedarán de propiedad del arrendador. **NOVENA. Reparaciones.**—El arrendatario se obligan a hacer las reparaciones locativas. Las reparaciones necesarias son a cargo del arrendador (3). El arrendatario no podrá modificar la conformación arquitectónica del inmueble ni alterar sus fachadas o divisiones. **DÉCIMA. Inspección.**—El arrendatario permitirá, en cualquier tiempo, las visitas que el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **UNDÉCIMA. Pago de mayores valores por seguros.**—Estará a cargo del arrendatario pagar la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del inmueble si la prima se aumenta por causa de la destinación dada al inmueble. **DUODÉCIMA. Restitución.**—A la terminación del contrato el arrendatario restituirá el inmueble al arrendador en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por su uso normal. El arrendatario devolverá el inmueble con todos los servicios públicos y conexos funcionando y puesto al día en el pago con las empresas prestadoras; además, deberá pagar las facturas que lleguen posteriormente por servicios causados en vigencia del contrato. **DÉCIMATERCERA. 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. **DÉCIMACUARTA. Incumplimiento.**—El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones del arrendatario dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. **DÉCIMAQUINTA. Cláusula penal.**—El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituye en deudor de una cláusula penal a favor del arrendador por valor de ... (...) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento (5). **DÉCIMASEXTA. Impuestos.**— Si la celebración de este contrato fuere gravada con impuestos u otras contribuciones fiscales, su pago estará a cargo de ambas partes contratantes, asumido por mitades. **DÉCIMASÉPTIMA. Linderos del inmueble.**—El inmueble objeto de este contrato se encuentra delimitado por los siguientes linderos:

Para constancia se firma este contrato en dos (2) ejemplares, de igual valor probatorio cada uno, en la ciudad y fecha arriba mencionadas.

Arrendador: _____ Arrendatario: _____

Testigos: _____

NOTAS GENERALES

[§ 3131] **Descripción.**—Este contrato tiene por objeto dar la tenencia de un inmueble a título de arrendamiento para que un comerciante, que actúa como arrendatario, establezca allí su establecimiento de comercio. El Código de Comercio en los artículos 518 a 526 contiene la regulación de algunos aspectos del contrato, con la finalidad de proteger al arrendatario y establece que tales disposiciones tienen carácter imperativo, es decir, que no producirá efecto ninguna estipulación de las partes destinada a desconocerlas. Por lo demás, deberán aplicarse, en lo que fuere pertinente, las reglas generales del contrato de arrendamiento contenidas en el Código Civil.

Entre los elementos que forman parte de un establecimiento de comercio se encuentran: “Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario”. (C. Co., art. 516, ord. 5°).

[§ 3132] **Requisitos de forma.**—El contrato de arrendamiento de inmueble para establecimiento de comercio no requiere de ninguna solemnidad, pero se recomienda elaborarlo en un documento privado y proceder a su reconocimiento ante notario.

[§ 3141] LLAMADAS

(1) **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.

Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos (C. Co., art. 519).

(2) **Reajuste del precio.**—Es conveniente prever alguna modalidad de reajuste automático del precio pues si nada se pacta se presentarán seguramente diferencias al momento de acordarlo. Se debe tener en cuenta que no existen limitaciones legales en los reajustes del precio del arrendamiento de un local comercial, pues las establecidas en la Ley 820 de 2003 solo rigen para el arrendamiento de vivienda urbana, de manera que la modalidad sugerida en esta cláusula, atada al reajuste del salario mínimo, es apenas una sugerencia.

(3) **Reparaciones al inmueble arrendado.**—Son locativas las reparaciones a que es obligado el arrendatario para mantener el inmueble en el estado que lo recibió; mientras que las reparaciones necesarias son aquellas obras que son indispensables para darle solidez y firmeza a la edificación, con el fin de evitar su ruina parcial o total y que corresponde ejecutar al arrendador.

(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, que cuando la cesión del arrendamiento del local no es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio es indispensable que el arrendador la autorice expresa o tácitamente.

(5) **Cláusula penal.**—Tratándose de un contrato mercantil la pena no podrá ser superior al monto de la prestación principal (C. Co., art. 867).