

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

_____, a _____

COMPARECIENTES

Comparecen a la celebración del presente contrato, sujeto al Código de Comercio, 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, el inmueble ubicado en:

Dirección: _____

Matrícula inmobiliaria: _____

Área: _____

Destinación: _____

Estado de entrega: _____

☐ **Propiedad horizontal — el inmueble está sometido a propiedad horizontal**

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que el ARRENDATARIO se obliga a conocer y cumplir el reglamento de propiedad horizontal del edificio o conjunto, así como las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración, en lo que le sea aplicable como ocupante del inmueble.

VIGENCIA

El presente contrato tendrá:

- ☐ un plazo fijo de ____ meses, con inicio el _____ y vencimiento el _____;
- ☐ tiempo indefinido a partir del _____.

☐ **Prórroga automática**

Si ninguna de las partes preavisa con la antelación de ley, el contrato se entenderá prorrogado por el mismo período inicial, en los mismos términos y condiciones aquí pactados.

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: _____

El Código de Comercio no fija un límite legal para el canon de arrendamiento de un local comercial ni una fórmula de reajuste por defecto — su valor y ajuste se pactan libremente entre las partes.

☐ **Cláusula de reajuste pactada (opcional)**

Cláusula de reajuste pactada: _____

☐ **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, servicios, reparaciones 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 _____, quedando prohibido darle una destinación distinta a la aquí acordada sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR.

SEGUNDA. SUBARRIENDO Y CESIÓN.

☐ **Subarriendo total: exigir autorización expresa y escrita (descarta la autorización tácita)**

Conforme al artículo 523 del Código de Comercio, el ARRENDATARIO podrá subarrendar hasta la mitad del inmueble sin necesidad de autorización del ARRENDADOR, siempre que no lesione sus derechos ni cambie la destinación pactada — este derecho es de orden público (artículo 524 del Código de Comercio) y no puede ser excluido por pacto en contrario. El subarriendo total del inmueble requiere autorización previa y expresa por escrito del ARRENDADOR; las partes acuerdan expresamente descartar la autorización tácita para el subarriendo total, de modo que este no se entenderá permitido en ausencia de dicha autorización escrita. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el ARRENDADOR o cuando sea consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio del ARRENDATARIO.

☐ **Subarriendo total: autorización expresa o tácita (regla por defecto)**

Conforme al artículo 523 del Código de Comercio, el ARRENDATARIO podrá subarrendar hasta la mitad del inmueble sin necesidad de autorización del ARRENDADOR, siempre que no lesione sus derechos ni cambie la destinación pactada. El subarriendo total del inmueble sí requiere autorización del ARRENDADOR, la cual puede ser expresa o tácita — si el presente contrato no lo prohíbe expresamente, se entenderá permitido. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el ARRENDADOR o cuando sea consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio del ARRENDATARIO.

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, 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.
- g) Pagar oportunamente los servicios públicos y demás cargos a su cargo conforme a lo pactado.
- h) Ejercer en el inmueble únicamente la actividad correspondiente a la destinación pactada.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR se obliga a:

- a) Entregar el inmueble en el estado pactado, apto para la actividad comercial prevista.
- 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. DERECHO DE RENOVACIÓN Y TERMINACIÓN.

Conforme al artículo 518 del Código de Comercio, si el ARRENDATARIO ha ocupado el inmueble con un mismo establecimiento de comercio durante no menos de dos (2) años consecutivos, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del plazo, salvo que se configure alguna de las siguientes causales: (i) incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO; (ii) que el ARRENDADOR necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta; o (iii) que el inmueble deba ser reconstruido, reparado con obras que exijan su desocupación, o demolido. Si el ARRENDADOR invoca la causal (ii) o (iii), deberá dar aviso de desahucio al ARRENDATARIO con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación, conforme al artículo 520 — de lo contrario, el contrato se entenderá renovado o prorrogado en las mismas condiciones. Conforme al artículo 522, si el ARRENDADOR no da al inmueble el destino alegado dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrega, o lo arrienda a un tercero para una actividad similar a la del ARRENDATARIO, deberá indemnizar los perjuicios causados. Las disposiciones de esta cláusula son de orden público conforme al artículo 524 del Código de Comercio y no pueden ser desconocidas por acuerdo entre las partes.

SEXTA. MÉRITO EJECUTIVO.

Las partes acuerdan que el presente contrato, junto con los documentos que acrediten el incumplimiento (como la certificación de cánones adeudados o de servicios públicos no pagados), 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 que corresponda.

☐ **Pena convencional por mora (opcional)**

SÉPTIMA. 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

Servicios incluidos en el canon

Los siguientes conceptos están incluidos dentro del canon mensual: _____

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se sujetan al Código de Comercio (arts. 518 a 524) y demás normas concordantes. 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): _____

ARRENDATARIO

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Repr. legal de (si aplica): _____

CODEUDOR o FIADOR

(si hay garantía)

Nombre: _____

Documento (tipo y n.º): _____

Huella
índice derecho

Huella
índice derecho

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.