

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

Entre los suscritos a saber: \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_, propietario del local ubicado en \_\_\_\_\_ quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y quien para efectos de este contrato se denominará **arrendatario**, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. Objeto.** El arrendador se compromete a conceder el uso y el goce del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_.

**SEGUNDA: Precio del arrendamiento y Renta.** El presente contrato tendrá un valor de \_\_\_\_\_ el cual será pagado en rentas mensuales de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_) que se pagará dentro de los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) primeros días de cada mes.

**TERCERA Destinación.** El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollaran únicamente las siguientes actividades \_\_\_\_\_, y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el artículo 523 del C Co .

**CUARTA. Duración del contrato.** El término de este contrato es de \_\_\_\_\_ meses contados a partir del día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con treinta 6 meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas.

Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble 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 necesita los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba 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.

En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

**QUINTA. Indemnizaciones.** Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del C de Co.

**SEXTA. Subarriendo.** El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles con la misma limitación.

La cesión del contrato será valida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

#### **SEPTIMA. Obligaciones del arrendatario.**

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.
5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble.

#### **OCTAVA. Obligaciones del arrendador:**

1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a **EL ARRENDATARIO** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.

**NOVENA. Incumplimiento del contrato.** El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución

inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

Para constancia se firma en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_ días del mes de  
\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_).

---

C.C.

**ARRENDATARIO**

---

C.C.

ARRENDADOR