Contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio

PLANTILLA GRATUITA · FIRMACLARA

Cómo usar esta plantilla

- Para qué sirve: arrendar un negocio en funcionamiento (el establecimiento de comercio con su matrícula mercantil y sus elementos), no solo el local donde opera.
- Reemplaza todo lo que aparece entre corchetes y en negrita, por ejemplo **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**. Cuando veas opciones separadas por «/», conserva solo la que aplique.
- Las cláusulas o frases marcadas **[OPCIONAL]** puedes conservarlas o eliminarlas según tu caso.
- Es un modelo de referencia: verifica que no haya cambios legales o jurisprudenciales y ajústalo a tu negocio. No constituye asesoría legal; si el negocio es importante, haz que un abogado lo revise.
- Borra este recuadro antes de firmar.

Entre los suscritos:

1. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Arrendador"); y
2. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Arrendatario" y, conjuntamente con el Arrendador, las "Partes" o, individualmente, una "Parte").

Hacen constar por el presente documento que han celebrado el presente contrato (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el Arrendador es el propietario del establecimiento de comercio denominado **[NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO]**, ubicado en el municipio de **[CIUDAD]**, en la dirección **[DIRECCIÓN]**; con matrícula mercantil número **[NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO]** del **[FECHA]** de la Cámara de Comercio **[CIUDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO]** (en adelante, el "Establecimiento de Comercio").
2. Que el Arrendatario tiene el interés de arrendar el Establecimiento de Comercio.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las Partes suscriben el presente Contrato que obra en las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Las definiciones contenidas en la presente cláusula se aplicarán al presente Contrato, a sus actas y a cualquier otrosí que se suscriba. Para todos los fines de este Contrato, excepto cuando expresamente se disponga de otra manera o en la medida en que el contexto así lo requiera:

a) Los términos definidos aquí incluyen tanto el plural como el singular y viceversa.

b) Las palabras que conlleven género incluyen todos los géneros.

c) Cualquier referencia a una “Cláusula” o “Anexo” se refiere a una cláusula o anexo de este Contrato, salvo que expresamente se disponga lo contrario.

d) Todas las referencias a este contrato significan este Contrato, incluyendo todos sus Anexos, y las palabras “en el presente”, “del presente”, “al presente” y “en virtud del presente” y otras palabras de tipo similar hacen referencia a este Contrato y a sus Anexos.

e) Los títulos y el orden de los Capítulos y las Cláusulas tienen propósitos de identificación y referencia y no condicionan su interpretación.

f) En caso de contradicción entre el cuerpo principal de este Contrato y sus Anexos, prevalecerá el cuerpo principal del Contrato.

1.1 Definiciones

Para todos los efectos de este Contrato, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

“Canon” tiene el significado asignado en la Cláusula 3 del presente Contrato.

“Establecimiento de Comercio” tiene el significado asignado en los considerandos del presente Contrato.

“Fecha de Entrega” tiene el significado asignado en la Cláusula 11 del presente Contrato.

“Inventario” tiene el significado asignado en la Cláusula 13 del presente Contrato.

“IPC”: índice de precios al consumidor.

“Gravamen” significa cualquier demanda, reclamación, investigación, auditoría, audiencia, queja, acción, mediación, litigio, acción popular, acción de grupo, tutela, medida cautelar, procedimiento arbitral o cualquier otro proceso, por parte de cualquier persona o cualquier autoridad gubernamental que esté en curso, suspendido, pendiente, por iniciarse o amenazado.

“Parte” o “Partes” tiene el significado asignado en el preámbulo de este Contrato.

“Pesos” significa la moneda de curso legal en la República de Colombia.

“Precio” tiene el significado asignado en la Cláusula 3 de este Contrato.

CLÁUSULA 2. OBJETO

El objeto del presente Contrato es la entrega a título de arrendamiento del Establecimiento de Comercio por parte del Arrendador al Arrendatario. El arrendamiento sobre el Establecimiento de Comercio incluye todos los derechos que del uso natural y obvio, de todos sus elementos integrantes pudieran derivarse.

CLÁUSULA 3. CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento mensual es la suma de **[VALOR DEL CANON]** (en adelante, el “Canon”).

Parágrafo 1. Las modificaciones del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se entenderá en ningún caso como novación del presente Contrato.

CLÁUSULA 4. AJUSTES

Vencido el plazo de vigencia de este Contrato y así sucesivamente en cada renovación, en caso de prórroga tácita o expresa, el valor del Canon se incrementará en forma automática y sin requerimiento alguno, al valor equivalente al cien por ciento (100%) del IPC del año inmediatamente anterior al del vencimiento del término del Contrato o la de sus prorrogas más **[NÚMERO DE]** puntos. En todo caso este porcentaje de incremento no podrá ser inferior al **[VALOR PORCENTUAL]** por ciento (**[PORCENTAJE]** %) sobre el valor del arrendamiento.

CLÁUSULA 5. LUGAR Y FORMA DE PAGO

El Arrendatario se obliga a pagar el Canon mediante transferencia a la cuenta **[TIPO DE CUENTA]** a nombre del Arrendador, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada nuevo mes de ejecución, de acuerdo con la fecha de inicio del mismo. Para tal efecto, el Arrendador se obliga a expedir factura de venta y/o cuenta de cobro a nombre del Arrendatario dentro del mismo término.

CLÁUSULA 6. DURACIÓN

El arrendamiento tendrá una duración de **[DURACIÓN]** meses, prorrogables automáticamente por el mismo término inicial del Contrato, si ninguna de las Partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación.

CLÁUSULA 7. DESTINACIÓN

El Establecimiento de Comercio materia de este Contrato se destinará exclusivamente para la actividad comercial de **[LA ACTIVIDAD COMERCIAL]**.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

CLÁUSULA 8. SUBARRIENDO Y CESIÓN

El Arrendatario no podrá dar uso distinto al Establecimiento de Comercio ni subarrendarlo en todo o en parte, ni ceder el Contrato, ni darle otra destinación sin previa autorización escrita del Arrendador, so pena de que este último pueda dar por terminado el presente Contrato y exigir la entrega inmediata del Establecimiento de Comercio, sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncia expresamente el Arrendatario con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA 9. PROHIBICIÓN DE PRIMA COMERCIAL

Una vez terminado el presente Contrato, el Arrendatario no podrá condicionar la entrega del Establecimiento de Comercio o reclamar primas comerciales o Good Will, ni compensaciones o bonificaciones de ninguna índole.

CLÁUSULA 10. PROHIBICIÓN ESPECIAL

El presente arrendamiento se otorga por parte del Arrendador únicamente para fines lícitos, por lo tanto, queda expresamente prohibido al Arrendatario utilizar el Establecimiento de Comercio para ocultamiento o depósito de armas, explosivos, dineros de procedencia ilegal o para fines de grupos terroristas o al margen de la ley, o para que se elabore, almacene, venda, distribuya o use drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas.

CLÁUSULA 11. ENTREGA

El Arrendador hará entrega material del Establecimiento de Comercio objeto de este Contrato el **[FECHA]**. El Arrendador se obliga a hacer entrega del Establecimiento de Comercio a paz y salvo respecto de los impuestos de industria y comercio causados, con su respectiva licencia de su funcionamiento actualizada, y a paz y salvo con el pago de los derechos de renovación ante la Cámara de Comercio.

CLÁUSULA 12. RECIBO Y ESTADO

El Arrendatario declara que ha recibido el Establecimiento de Comercio en buen estado, conforme al Inventario, obligándose a las reparaciones locativas que por ley les corresponde para garantizar dicha conservación.

Así mismo se compromete a devolverlo al Arrendador en el mismo estado en que ha sido recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo del Arrendatario. Si dichos arreglos no se hicieren, el Arrendador queda facultado para hacerlos por su cuenta a cargo del Arrendatario y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el presente Contrato, los cuales prestarán mérito ejecutivo.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

CLÁUSULA 13. INVENTARIO

Con la suscripción del presente Contrato, las Partes suscribirán un acta donde se establece una relación pormenorizada de todos los elementos que integran el Establecimiento de Comercio y del estado en que se encuentran (en adelante, el "Inventario").

Esta Acta hace parte del presente Contrato como Anexo 1.

CLÁUSULA 14. REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones y no podrá realizar ninguna mejora sin el consentimiento escrito del Arrendador. Las reparaciones serán por cuenta del Arrendatario y acrecerán el Establecimiento de Comercio sin perjuicio de que el Arrendador pueda exigir su retiro.

CLÁUSULA 15. 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 de Comercio y el estado y conservación del establecimiento de comercio, además de otras circunstancias que sean de su interés.

CLÁUSULA 16. SERVICIOS PÚBLICOS

El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Establecimiento de Comercio desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del mismo, incluidos, entre otros: telecomunicaciones, llamadas de larga distancia, nacional e internacional, telefonía celular, servicios especiales de telecomunicaciones, impuestos e IVA de telecomunicaciones, energía, agua, alcantarillado y saneamiento, tasa de aseo, alumbrado público, gas e internet, y todos los intereses de mora causados durante la vigencia del presente Contrato.

Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos.

El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos se tendrá como incumplimiento del Contrato. En consecuencia, el Arrendatario deberán cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El Arrendador se obliga a cumplir las siguientes obligaciones además de las demás obligaciones que les corresponden conforme a la naturaleza y esencia del Contrato:

a) Conservar en buen estado de funcionamiento todos los elementos integrantes del Establecimiento de Comercio;

b) Desplegar todas las acciones tendientes mantener el prestigio y reputación del Establecimiento de Comercio;

c) Pagar oportunamente los impuestos, tasas y servicios públicos que generen por su actividad y renovar anualmente la matrícula mercantil;

d) Cumplir con todas las obligaciones laborales de sus trabajadores;

e) Pagar todas las obligaciones comerciales contraídas durante el tiempo en que tenga el Establecimiento de Comercio, y en general todas las obligaciones que se por razón de su explotación económica.

CLÁUSULA 18. PROHIBICIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO

Al Arrendatario le está expresamente prohibido:

a) Cambiar la actividad comercial del Establecimiento de Comercio objeto del presente Contrato, ya sea total o parcialmente;

b) Subarrendar el Establecimiento de Comercio o ceder el Contrato ya sea total o parcialmente, salvo autorización expresa y por escrito del Arrendador;

c) Permitir que en el Establecimiento de Comercio funcionen negocios o actividades de otros comerciantes bien sea en forma permanente o transitoria;

d) Cambiar la ensena o nombre comercial del Establecimiento de Comercio;

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 de Comercio;

f) Cobrar estipendio, remuneración o prima comercial por haber mantenido o mejorado la clientela, reputación o prestigio del Establecimiento de Comercio.

CLÁUSULA 19. INDEMNIDAD

Cada Parte mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a la otra Parte, frente a cualquier reclamo, queja, pleito, demanda, sanción, condena o perjuicio iniciada por terceros, fundamentados en acciones u omisiones que le sean atribuibles en desarrollo de este Contrato.

CLÁUSULA 20. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

El presente Contrato podrá terminarse de manera extraordinaria en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por mutuo acuerdo entre las Partes;

b) Por parte del Vendedor, cuando el Comprador incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo;

c) Por parte del Comprador, cuando el Vendedor incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo.

Para hacer efectiva cualquiera de las causales antes mencionadas, la Parte cumplida enviará una notificación escrita a la otra parte, poniéndole de presente la ocurrencia de la causal o causales invocadas y la terminación se hará efectiva en la fecha que establezca la parte cumplida.

Es voluntad expresa de las Partes que una vez acaecida cualquiera de las causales previstas en esta cláusula, el Contrato terminará de pleno derecho sin que para ello se requiera la declaración de autoridades judiciales o administrativas o de particulares investidos con tales facultades.

CLÁUSULA 21. CLÁUSULA PENAL

En caso de incumplimiento total de las obligaciones contractuales, la parte que cumpla o se allane a cumplir podrá demandar de la parte incumplida, además del cumplimiento del Contrato o la resolución del mismo, el pago de esta cláusula penal que se fija en **[VALOR]**. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y que la Parte cumplida pueda reclamar por vía judicial o extrajudicial las sumas correspondientes a perjuicios causados. Para efectos de la presente cláusula, las Partes renuncian recíprocamente a la constitución en mora por incumplimiento.

Dicha suma se imputará al monto de los perjuicios que sufra la Parte cumplida, y su valor se podrá tomar directamente de cualquier saldo su favor, si lo hubiere. Si esto no fuere posible, la presente cláusula penal pecuniaria se cobrará por la vía ejecutiva, para lo cual el Contrato prestará el mérito de título ejecutivo.

CLÁUSULA 22. NOTIFICACIONES

Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo, fax o correo electrónico a las siguientes direcciones:

Comprador	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**
Vendedor	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**

Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) al día hábil siguiente a su remisión, si la entrega se hiciere personalmente; (ii) al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuse de recibo; y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo

electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

CLÁUSULA 23. DISPOSICIONES GENERALES

a) **Nulidad parcial.** Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en el Capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

b) **Ajuste Regulatorio.** Si con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, se expiden o promulgan disposiciones legales aplicables, que modifiquen con carácter obligatorio los términos, condiciones y derechos pactados en el presente Contrato, las Partes se obligan a realizar, en el menor tiempo posible, todas las modificaciones al Contrato y los demás ajustes que fueren necesarios.

c) **Desistimiento.** Salvo que en el presente Contrato se disponga expresamente lo contrario, las Partes convienen en que, el dejar de ejercer, o la demora en el ejercicio de un derecho, facultad o privilegio de una de las Partes, no se interpretará como un desistimiento o renuncia ni como un consentimiento a la modificación de los términos del presente Contrato.

d) **Colaboración entre las Partes.** Con el fin de cumplir plenamente con los fines perseguidos en el presente Contrato, cada una de las Partes se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para, en caso de que así se requiera, proveer, emitir y enviar cualquier información o documento requerido por la otra Parte o atender cualquier requerimiento que la otra Parte haga, siempre y cuando ello resulte necesario o razonable, no sea inconsistente con las provisiones del Contrato y no suponga la asunción de obligaciones nuevas o distintas a las allí estipuladas.

e) **Integridad del Contrato y prevalencia.** El presente Contrato con sus respectivos anexos, contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto.

f) **Modificaciones.** Todas las modificaciones, adiciones, y aclaraciones que se efectúen al presente Contrato sólo serán válidas cuando consten por escrito y estén debidamente firmadas por los representantes legales de las Partes.

g) **Esfuerzo Conjunto.** El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas.

h) **Domicilio.** Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de **[PAÍS Y CIUDAD]**.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

i) **Ley Aplicable.** El presente contrato se rige por la ley colombiana.

j) **Idioma.** Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. La versión en español de este Contrato y de cada uno de sus anexos se regirá y será fehaciente en cuanto al significado de cualesquiera términos y disposiciones de estos. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español o deberá estar acompañado por una traducción en español.

En constancia de lo anterior, las Partes firman en **[CIUDAD]**, el **[FECHA DE FIRMA]**.

Este Contrato se firma simultáneamente en **[NÚMERO]** ejemplares, constituyendo cada uno un original.

_____

EL ARRENDADOR

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]

_____

EL ARRENDATARIO

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.