Contrato de arrendamiento de local comercial

PLANTILLA GRATUITA · FIRMACLARA

Cómo usar esta plantilla

- Para qué sirve: arrendar un local o inmueble para desarrollar una actividad comercial (tienda, oficina, consultorio), con reglas sobre uso del suelo, prima comercial y enajenación del establecimiento.
- 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 inmueble identificado con **[DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE]** (en adelante, el "Inmueble").
2. Que el Inmueble se encuentra ubicado en **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]** en la ciudad de **[CIUDAD]**.
3. Que el Arrendatario tiene el interés de arrendar el inmueble para la **[DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL QUE SE VA A DESARROLLAR EN EL INMUEBLE]**.

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.

"Fecha de Entrega" es **[FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE]**.

"Impuestos" significa todos los impuestos, tasas, contribuciones, sobretasas tributarias, cargas u obligaciones fiscales y cualquier otra forma de tributación, directos o indirectos, nacionales, departamentales, municipales o de otro tipo, reales o determinados presuntivamente, exigidos o cuya retención o auto retención sea requerida por cualquier autoridad gubernamental.

"Inmueble" tiene el significado asignado en los considerandos del presente Contrato.

"Inventario" tiene el significado asignado en la Cláusula 14 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.

“Servicios Públicos” tiene el significado asignado en la Cláusula 16 del presente Contrato.

CLÁUSULA 2. OBJETO

El objeto del presente Contrato es la concesión por parte del Arrendador del uso y el goce del Inmueble al Arrendatario a título de arrendamiento.

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 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, 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 vencimiento del término del Contrato o la de sus prorrogas más **[NÚMERO DE]** puntos. En todo caso este porcentaje del incremento no podrá ser inferior al **[VALOR PORCENTUAL]** por ciento (**[PORCENTAJE]** %) sobre el valor del Canon.

CLÁUSULA 5. LUGAR Y FORMA DE PAGO

El Arrendatario se obliga a pagar el Canon mediante transferencia bancaria a la cuenta **[TIPO DE CUENTA]** a nombre del Arrendador, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes de ejecución, de acuerdo con la fecha de inicio del Contrato. 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, 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 Inmueble se destinará exclusivamente para la actividad comercial de **[LA ACTIVIDAD COMERCIAL]**.

CLÁUSULA 8. SUBARRIENDO Y CESIÓN

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

CLÁUSULA 9. ENAJENACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio, motivo por el cual, la enajenación a cualquier título del establecimiento de comercio que eventualmente se establezca en el Inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del Contrato.

Para los efectos legales a que haya lugar, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del Arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

CLÁUSULA 10. PROHIBICIÓN DE PRIMA COMERCIAL

Una vez terminado el presente Contrato, el Arrendatario no podrá condicionar la entrega del Inmueble o reclamar primas comerciales o Good Will, ni compensaciones o bonificaciones de ninguna índole, considerando que la devolución de la tenencia del Inmueble no tiene implicación respecto de ningún establecimiento comercial y debe entenderse que quedan prohibidas para eventuales cesiones del Contrato que se soliciten.

CLÁUSULA 11. PROHIBICIÓN ESPECIAL

El presente Contrato se otorga por parte del Arrendador únicamente para fines lícitos, por lo tanto, queda expresamente prohibido al Arrendatario utilizar el Inmueble 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.

Así mismo se obliga a no guardar, ni permitir que se guarden el Inmueble sustancias inflamables o explosivas que ponga en peligro la seguridad de las personas y de la edificación.

CLÁUSULA 12. REGLAMENTACIÓN URBANA DE USO

El Arrendatario declara conocer la reglamentación urbana en materia de uso sobre el Inmueble, así como las normas distritales en materia de salubridad, preventiva, de contaminación visual y auditiva, entre otras y se obliga a su cumplimiento estricto, junto con el pago de los Impuestos que deriven de su establecimiento de comercio.

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

Así mismo, declara conocer las disposiciones en materia de licencias distritales sobre reparaciones, construcciones o mejoras, renunciando a su ejecución sin la autorización del Arrendador y la solicitud y aprobación de la licencia respectiva ante cualquier Curaduría Urbana, quedando obligado al pago de las sanciones que por omisión de estos requisitos puedan provenir de la administración distrital.

En todo caso, en el evento de que las autoridades distritales no permitieran dar al Inmueble el uso para el cual ha sido arrendado, se entenderá que ambas Partes han sido afectadas con la medida y el Contrato se terminará sin lugar a reclamaciones o indemnizaciones.

CLÁUSULA 13. RECIBO Y ESTADO

El Arrendatario declara que ha recibido el Inmueble en buen estado, conforme al Inventario, obligándose a las reparaciones locativas que por ley le 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 a cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el presente Contrato, los cuales prestarán mérito ejecutivo.

CLÁUSULA 14. 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 Inmueble y del estado en que se encuentran (en adelante, el “Inventario”). Esta Acta hace parte del presente Contrato como Anexo 1.

CLÁUSULA 15. REPARACIONES Y MEJORAS

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

CLÁUSULA 16. SERVICIOS PÚBLICOS

El Arrendatario pagará oportunamente la totalidad de los servicios públicos del Inmueble desde la fecha de inicio del presente Contrato hasta la restitución del Inmueble, incluidos, entre otros: telecomunicaciones, llamadas de larga distancia, nacional e internacional, telefonía celular, servicios especiales de telecomunicaciones, Impuestos, energía, agua, alcantarillado y saneamiento, tasa de aseo, alumbrado público, gas e internet (en adelante, los “Servicios Públicos”), y todos los intereses de mora causados en el período que se ocupa el Inmueble.

Si el Arrendatario no paga los Servicios Públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar su suspensión. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los Servicios Públicos del Inmueble

se tendrá como incumplimiento grave del presente Contrato y el Arrendatario deberá pagar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador, las sumas que por este concepto haya tenido que asumir, incluyendo cualquier interés moratorio.

Este pago se deberá realizarse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador.

Parágrafo. El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los Servicios Públicos del Inmueble y que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador. Igualmente acepta y reconoce que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de Servicios Públicos. El Arrendatario reconoce y acepta que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de los Servicios Públicos del Inmueble.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

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

a) Pagar el Canon de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

b) Restituir el Inmueble al Arrendador al terminar el presente Contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.

c) Efectuar las reparaciones locativas.

d) Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos imputables al Arrendatario.

e) Pagar los Servicios Públicos del inmueble.

CLÁUSULA 18. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

a) Conceder el uso y goce del Inmueble y los elementos que lo integran al Arrendatario en la fecha y condiciones establecidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 19. REQUERIMIENTOS

Con la suscripción del presente Contrato, el Arrendatario y los deudores solidarios, renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y numeral 2.º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora y al derecho de retención sobre el inmueble, y para poder oponerse al Juicio se obligan a consignar el total de los cánones adeudados.

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

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 Arrendador cuando el Arrendatario incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo y específicamente las siguientes:

- **i)** El no pago del Canon;
- **ii)** La destinación del Inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el Inmueble;
- **iii)** La realización de mejoras o ampliaciones, sin expresa autorización del Arrendador y de las autoridades competentes;
- **iv)** El no pago de los Servicios Públicos y que origine la desconexión o pérdida del servicio;

c) Por parte del Arrendatario, cuando el Arrendador 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.

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

CLÁUSULA 22. ABANDONO DEL INMUEBLE

Con la suscripción del presente Contrato, el Arrendatario faculta expresamente al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del Inmueble, siempre que, por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más.

CLÁUSULA 23. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Una vez terminado el presente Contrato, el Arrendatario deberá entregarlo al Arrendador, a su entera satisfacción, la cual no se entenderá surtida mientras no se acredite el pago de los Servicios Públicos y cuotas de administración causados a cargo del Arrendatario hasta la fecha de entrega.

CLÁUSULA 24. 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:

Arrendador	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**
Arrendatario	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 25. 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) **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.

c) **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.

d) **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.

e) **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.

f) **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.

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

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

i) **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.

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

_____

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.