

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

Por el presente documento nosotros de una parte \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio y quien para los efectos del presente contrato se denominará el ARRENDADOR y de otra parte \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio y quien para efectos legales de este documento se denominará el ARRENDATARIO, hemos celebrado el siguiente contrato de ARRENDAMIENTO de un establecimiento de comercio que se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Mediante el presente contrato, el arrendador concede a título de arrendamiento a el arrendatario el goce del bien mueble establecimiento de comercio denominado \_\_\_\_\_ ubicado en la \_\_\_\_\_ del municipio de \_\_\_\_\_ matriculado en la Cámara de Comercio de Villavicencio, bajo el No. \_\_\_\_\_ **SEGUNDA:** El arrendatario se obliga a pagar a el arrendador la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), dentro de los primeros \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días de cada mes o período contractual, a el arrendador por concepto de arrendamiento y a su orden. El precio se aumentará \_\_\_\_\_ en un \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%). **TERCERA:** El presente contrato tendrá una vigencia de \_\_\_\_\_ contados a partir del \_\_\_\_\_. **CUARTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN.** El arrendatario no podrá ni subarrendar totalmente el establecimiento, ni ceder el contrato sin la autorización previa del arrendador. **INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho a el arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del establecimiento, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. Además lo constituirá deudor de la otra parte por la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **CLÁUSULA COMPROMISORIA:** "Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, el cual decidirá en derecho y se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes"

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

NOMBRE  
ARRENDADOR

NOMBRE  
ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Lugar y fecha del contrato: .....  
Arrendador: .....  
Arrendatario: .....  
Coarrendatario (s): .....  
Objeto: Conceder el goce de un Establecimiento de Comercio, que consta de .....  
Dirección: .....  
Linderos: .....  
Canon: .....Pesos (\$).....) M/cte, mensuales, pagaderos dentro de los ..... (.....) días de cada periodo mensual, al arrendador a su orden.  
Registro Mercantil N° .....de la Cámara de Comercio de.....  
Término de duración: .....  
Fecha de iniciación: .....  
Servicios de: .....

Por cuenta de: ..... Además de las anteriores estipulaciones, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, acordamos celebrar contrato de arrendamiento de Establecimiento de Comercio, regido por las siguientes cláusulas.: Primera. EL ARRENDADOR da en arriendo al ARRENDATARIO, dentro de las condiciones a continuación acordadas, un establecimiento de comercio de propiedad de ..... actualmente en funcionamiento en ..... relación de local, mercaderías, muebles, útiles y demás componentes del establecimiento comercial y cuyas características se describen seguidamente, en cuanto hace a nombre comercial dado en arriendo: Nombre o enseña comercial ..... Lugar de funcionamiento: ..... lugar de ubicación: ..... maquinarias, máquinas, muebles y útiles comprendidos: ..... (se acompaña detalles). Clientela (datos primarios): ..... Personal se acuerda lo siguiente: ..... Segunda. El plazo de este arrendamiento es de ..... a contar desde ..... hasta ..... por lo cual la misma vencerá ..... quedando obligado EL ARRENDATARIO, para el uso de incumplimiento del arriendo a ..... lo que opera como cláusula penal sin necesidad de interpelación de ningún tipo así como que subsiste el derecho de desalojar y/o requerir lanzamiento anticipado contra el inquilino. Tercera. Este contrato contiene el derecho de disfrute del inmueble en que funciona el negocio que se da en arriendo, cuyo inmueble, es de propiedad de ..... y se encuentra ocupado por el arrendador del presente contrato en el carácter de ..... según resulta de ..... cuyos instrumentos en fotocopias, firmadas por las partes se agregan al presente. Contiene también el uso del Establecimiento de Comercio y sus instalaciones y todas las facultades necesarias para su explotación normal. Se considerará abusivo todo acto o abstención proveniente del ARRENDATARIO y/o sus dependientes o empleados que por su incidencia en el negocio y/o su clientela contribuya a desacreditarlo, depreciarlo, degradarlo, perjudicarlo o entorpecer sus normales cauces; y EL ARRENDADOR responde de los daños que se originen por dichos actos o abstenciones, negligencias, inoportunidades o abusos. Cuarta. El precio de este arriendo es de ..... pesos (\$).....) que se pagarán por ..... adelantado, del ..... al ..... de cada mes en ..... o donde en lo futuro por medio fehaciente indique EL ARRENDADOR. La falta de pago de dos períodos de alquiler da derecho al ARRENDADOR a pedir la rescisión del contrato con el consiguiente desalojo, con más los intereses de la deuda y los daños y perjuicios que se comprueben. El mismo derecho de la rescisión existe si concurre cualquiera de los demás incumplimientos específicos del Arriendo del Establecimiento Comercial de que se trata o de las cláusulas del presente contrato en cuanto hacen al ARRENDATARIO. El mantenimiento del local y elementos del establecimiento comercial queda a cargo del ..... según las partes así lo declaran en este instrumento. La parte obligada a ordenar los trabajos de reparación o mantenimiento y a cargar con los respectivos costos, debe efectuar las reparaciones o mantenimientos dentro de los .....(.....) días hábiles de serle requerido el acto por los medios auténticos de que se disponga, debiendo provenir dicho requerimiento, de la parte restante. Los impuestos, tasas y patentes propias del negocio quedan a cargo de ..... y los impuestos, tasas y demás contribuciones del inmueble serán de cargo de ..... Quinta. El inmueble, sus complementos y accesorios, los muebles y útiles, máquinas y maquinarias y demás objetos comprendidos en ese arrendamiento se encuentran actualmente en los estados que se describen: a) Inmueble, artefactos y complementos: ..... b) Máquinas y/o maquinarias: ..... c) Muebles y útiles: ..... d) otros objetos: ..... Los bienes y objetos comprendidos deben ser restituidos por el ARRENDATARIO al término de este arriendo o cuando debe desocupar el Establecimiento Comercial arrendado, con arreglo a las siguientes pautas y previsiones: ..... A los fines que legalmente corresponda y para dar solución a los supuestos de destrucción total de objetos se establecen los siguientes valores que las partes aceptan desde ya referidos a moneda que se supone constante, por lo cual ha de tenerse por valor al tiempo de restitución, el equivalente en nuestra moneda, de las cantidades que a continuación figuran: a) ..... b) ..... c) ..... d) ..... e) ..... f) ..... g) ..... h) ..... i) ..... Se acompaña nota del valor pormenorizado de otros objetos y de las mercaderías que deberán en su oportunidad restituirse con el Establecimiento de Comercio a que este arrendamiento se refiere. Separadamente las partes acuerdan, en instrumento separado que forma también parte de este contrato, las previsiones respecto de otros bienes y mercaderías que no se

encuentran específicamente mencionados en el texto del presente. Sexta. Las cuentas de servicios de luz, gas, teléfono, etc., deberán puntualmente ser pagadas por EL ARRENDATARIO y los recibos deberán siempre estar a disposición y vista EL ARRENDADOR a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos. Si fuere preciso transferir el permiso del local, de los servicios, del teléfono, etc., una vez concluido el arrendamiento deberá ser devuelta la figuración de dichos servicios o concesiones a su titularidad actual, siendo de cargo de ..... el traspaso al ARRENDATARIO y siendo a cargo de ..... el final traspaso a sus actuales titulares o al ARRENDADOR. Séptima. Para el caso de que actitudes pasivas del ARRENDATARIO perjudicaran los servicios o concesiones, o, el del caso del servicio telefónico, originaran la pérdida del derecho al número ..... queda pactado que EL ARRENDADOR podrá elegir entre demandar al ARRENDADOR y/o a su Fiador por daños y perjuicios hasta por la suma que judicialmente se acredite, o exigir el pago de la suma de..... pesos (\$.....) que se conviene como cláusula penal para el caso de la pérdida del teléfono; Cantidad que deberá resultar aumentada en un ..... por ciento (.....%) a la fecha de su efectivo pago. EL ARRENDADOR no necesita probar perjuicios de ninguna especie y tendrá para el cobro de la misma la vía ejecutiva mediante la adjunción del presente y certificación de la empresa respectiva donde consten los antecedentes de la pérdida de que se habla. Octavas. Si al finiquito del contrato hubiera destrucción sólo parcial de elementos del Establecimiento del Comercio, se evaluarán porcentualmente las pérdidas existentes respecto de cada objeto en función de sus deterioros respectivos, a cuyo efecto, desde ya, queda designado por ambas partes el señor ..... identificado con la cédula de ciudadanía N° .....con domicilio en ..... para formular las cuentas del deterioro. Los honorarios legales y gastos de estas diligencia serán a cargo de ..... Novena. La parte arrendadora se compromete a suministrar cuantas firmas sean precisas para ante la autoridad y a comparecer por si o por apoderado ante ellas, si tal fuese oficialmente requerido para funcionamiento normal del Establecimiento Comercial dado en arriendo o el normal disfrute de los servicios que hacen al mismo. Décima. Las cláusulas que pudieran disponerse por autoridad competente que impidieran temporaria o plenamente el funcionamiento del Establecimiento Comercial dado en arriendo, no suspenden ni interrumpen en forma alguna, los deberes establecidos en la ley, en el presente contrato, ni el deber de pago puntual del precio del alquiler. Décima primera. El fin comercial que podrá explotarse será ..... quedando prohibido expresamente, sea cual fuere la razón invocada, el cambio de rubro comercial, el cambio de destino o la supresión o adjunción de otras actividades comerciales, civiles, etc. Respecto de la posibilidad de ceder o transferir total o parcialmente este arriendo, se estipula: ..... en todo caso, EL ARRENDATARIO no podrá ingresar ni permitir el ingreso al local, de personas de cualquiera índole u oficio con carácter estable; y cabe el desalajo si se violara esta prohibición. Décima segunda. EL ARRENDADOR no responde lo que así se declara expresamente, de los daños o perjuicios directos o indirectos, existentes o cesantes, actuales o futuros, voluntarios o involuntario, producidos por EL ARRENDATARIO, sus familiares o dependientes, o los clientes, los objetos, bienes o maquinarias del Establecimiento de Comercio, el local o sus partes, así sucedieren dentro o fuera del local al propio inquilino, sus familiares, dependientes, clientes, responsables proveedores, terceros o aún elementos del Estado o vía pública, de todo lo cual asume plena responsabilidad EL ARRENDATARIO, quedando desde ya, legal y contractualmente obligado a las siguientes reparaciones. Décima tercera. Teniendo en cuenta que el establecimiento contiene valores que al ARRENDADOR le interesa mantener para cuando le corresponda recibir en devolución el Establecimiento de Comercio dado en arriendo, EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir puntualmente con todas las obligaciones inherentes al mantenimiento del permiso o habilitación del local y negocio que toma en arriendo haciéndose responsable ante EL ARRENDADOR, de todos los daños y perjuicios directos o indirectos que origine su incumplimiento de los aludidos deberes se deja constancia de que EL ARRENDATARIO no podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna cualquiera que sea el grado de mejoramiento del Establecimiento de Comercio nacido de su gestión en la explotación del mismo bajo invocación de que dicho establecimiento sea valorizado por su obra propia, y que suma alguna o retribución alguna corresponde o podrá corresponder al ARRENDADOR por ese concepto. Décima cuarta. Sin perjuicio de las obligaciones legales del ARRENDATARIO de sus deberes contractuales y sin perjuicio también de sus obligaciones especiales establecidas en las cláusulas DECIMA A DÉCIMA TERCERA del presente contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a dar aviso al ARRENDADOR dentro de las 24 horas hábiles de haberse producido, originado o hacer aparición, de cualquier evento dependiente de sí, de terceros o de las autoridades públicas o de la acción de los sectores climáticos o de la naturaleza, de todo evento que pueda afectar legal o materialmente al establecimiento de comercio que se da en arriendo, al inmueble en que funciona el mismo, a las partes, cosas, objetos o derechos del Establecimiento de Comercio, o a las condiciones estipuladas en el presente contrato DECIMA QUINTA: En Garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del ARRENDATARIO emergentes de este contrato y/o de la ley, dicho ARRENDATARIO entrega en depósito y como garantía en este acto al ARRENDADOR la suma de ..... pesos (\$ .....), sujeto a las siguientes condiciones: a. EL ARRENDADOR no podrá pretender compensarla con alquileres durante el curso del contrato; b. No devengará intereses; c. EL ARRENDATARIO no podrá exigir su actualización a la fecha de su restitución; d. Es obligación del ARRENDADOR devolverla a la finalización del contrato, siempre que el Establecimiento del Comercio haya sido restituido en forma y no existan reclamos contra EL ARRENDATARIO. Décima sexta: En garantía también, con los mismos fines previstos en la cláusula anterior del presente contrato, el señor ..... identificado con la cédula de ciudadanía N° .....de estado civil ..... con domicilio en ..... se constituye en Fiador con los alcances

de pagador principal y con toda la extensión en que debe y se obliga EL ARRENDATARIO a todos los fines del presente contrato , sus consecuencias y hasta el momento de la devolución del Establecimiento Comercial, sus partes y accesorios en forma, que de conformidad reciba en ARRENDADOR. Se deja expresa constancia de que el Fiador principal pagador denuncia a todo beneficio de excusión y/o división y que no necesita ser notificado de las irregularidades en que vaya incurriendo el inquilino, como así queda acordado que la relación Fiador- Arrendatario es ajena al ARRENDADOR, habiendo el Fiador leído íntegramente el presente contrato y sus adjuntos partes del mismo. Décima Séptima: Se estipulan las siguientes reglas para actualizar cada ..... meses, por ..... el precio de alquiler de este establecimiento de comercio: ..... y la liquidación que dentro de estas reglas pase EL ARRENDADOR al ARRENDATARIO será la suma que formará el quantum a reclamar ejecutivamente del inquilino. Décima octava. Para todos los fines judiciales o extrajudiciales del presente contrato, las partes dejan constituidos como sus domicilios, los que figuran en el encabezamiento de este contrato. Se sujetan a la jurisdicción de ..... renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. La misma sumisión y renuncia es formulada por ..... el ..... Fiador ..... y ..... principal ..... pagador. Se firman ..... ejemplares para su fiel cumplimiento y cada parte recibe su ejemplar en este acto de conformidad.

ARRENDADOR ARRENDATARIO