

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE COMERCIAL

CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO

ARRENDADOR: _____ C.C./NIT. _____

ARRENDATARIO: _____ C.C./NIT. _____

DEUDORES SOLIDARIOS: _____ C.C./NIT. _____
_____ C.C./NIT. _____

FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO: _____

FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: _____

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - Mediante el presente contrato que se rige por el Código de Comercio, el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado y que forma parte integral de este contrato.

SEGUNDA: DIRECCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE. - *(Se escribe la dirección completa y detallada del inmueble indicando según el caso: local No. __, Oficina __ piso __ Centro Comercial __, Edificio __, Propiedad Horizontal, Barrio __, etc. y la ciudad de ubicación),* _____; Este inmueble está identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ con la Matrícula Inmobiliaria número _____.

LINDEROS DEL INMUEBLE ARRENDADO: Los linderos se relacionan en hoja adjunta que se identifica como Anexo No.1, que hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO:** No obstante, el área y linderos, dicho inmueble se entrega como cuerpo cierto y no por su cabida.

TERCERA: DESTINACIÓN. - El arrendatario se compromete a destinar este

inmueble exclusivamente para el desarrollo de las siguientes actividades comerciales: _____.

PARÁGRAFO: No podrá el Arrendatario darle un uso diferente al aquí señalado so pena de responder por todos los daños, perjuicios e indemnizaciones que se causen a él Arrendador o a terceros.

CUARTA: CANON O PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. - El Arrendatario pagará al Arrendador mensualmente, por concepto de canon de arrendamiento la suma de ***(Escribir el valor en letras y números)*** _____ (\$_____) M/CTE, mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden. Excepto que la destinación de este inmueble sea para "Espacios de Exposiciones y Muestras Artesanales Nacionales, el arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de impuesto a las ventas, el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

QUINTA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento y las cuotas de administración al arrendador, en la forma expresa que se indica a continuación: _____. ***(Ejemplo: UNA VEZ EMITIDO EL LINK DE PAGO, SE REALIZA TRANSFERENCIA ELECTRONICA POR PSE, O PAGO DIRECTO EN LA ENTIDAD BANCARIA).***

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO. - El término de duración del presente contrato de arrendamiento será de _____ (____) meses, que comienzan a contarse el día ____ de _____ del año 20____, hasta el día ____ de _____ del año 20____.

SÉPTIMA: REAJUSTE EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO. - Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará anualmente en un porcentaje del _____ por ciento (____ %) ***(Escribir el incremento pactado por ejemplo cinco (5%) o IPC+2).*** Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia de este. La falta de notificación del reajuste por parte del Arrendador no se entenderá como la aceptación de

continuar el contrato sin el incremento del canon.

OCTAVA: PRÓRROGA y RENOVACIÓN. - Vencido el término inicial de vigencia de este contrato, si ninguna de las partes ha comunicado a la otra por escrito, su intención de darlo por terminado o de renovarlo, el término de vigencia del contrato se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de un (1) año.

NOVENA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. - Las partes se obligan a informar por medio de comunicación escrita, su decisión de dar por terminado el presente contrato de arrendamiento entregando el inmueble, con una antelación de seis (6) meses, a la fecha de finalización del plazo inicial o de la prórroga. ***(ESTE TÉRMINO PUEDE VARIAR SEGÚN EL PLAZO DEL CONTRATO Y EL ACUERDO DE LAS PARTES POR EJEMPLO 3 MESES O 1 MES, SI EL PLAZO ES MENOR A UN AÑO)***

DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS. - Todos los servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía, Gas, Telefonía, internet y demás servicios públicos) facturados por la entidad prestadora de los mismos desde la entrega material del inmueble y hasta el día de la restitución de éste estarán a cargo de el Arrendatario y/o Deudores Solidarios. **PARÁGRAFO 1.:** El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a el Arrendatario y/o Deudores Solidarios los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble. **PARÁGRAFO 2.-** El Arrendador no se hace responsable, en ningún caso, de las deficiencias en la prestación de los mencionados servicios públicos; y será obligación expresa del Arrendatario el estricto cumplimiento de las disposiciones y reglamentos de las empresas prestadores de tales servicios.

DÉCIMA PRIMERA: MEJORAS. - El Arrendatario y/o Deudores Solidarios dejan constancia que han recibido en las condiciones requeridas para los fines propuestos, por lo tanto, No podrán sin el permiso escrito del Arrendador efectuar en el inmueble mejoras, reformas o adiciones de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas; en caso de que el Arrendador acepte realizar las mejoras ellas accederán al propietario del inmueble sin derecho a retirarlas y/o cobrar el valor de estas. El Arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables no locativas, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003 por analogía.

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. - Se obliga también el Arrendatario a cancelar al Arrendador la suma de (\$_____) por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente en la fecha y proporción que establezca la asamblea de la copropiedad, sin necesidad de requerimiento alguno, el Arrendatario estará obligado a pagar el reajuste señalado por la copropiedad. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento por parte del Arrendatario y/o deudores Solidarios de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor del Arrendador por una suma equivalente a dos (2) cánones mensuales del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el Arrendatario y los Deudores Solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA CUARTA: REQUERIMIENTOS. - El Arrendatario y Deudores Solidarios renuncian expresamente a todos y cada uno de los requerimientos legales establecidos, artículo 2007 del Código Civil y en general a todos los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El Arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral cuando ocurran los siguientes hechos: a) La cesión o subarriendo sin autorización previa y expresa del arrendador. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El incumplimiento de la obligación de pagar el valor mensual del canon y/o los incrementos respectivos, dentro del término establecido. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos, ilegales o inmorales. e) La realización de mejoras, cambios, ampliaciones y en general cualquier modificación del inmueble, sin autorización expresa del arrendador. f) El incumplimiento del arrendatario en el pago de los servicios públicos, desconexión o pérdida definitiva del servicio por causa atribuible al arrendatario. g) Incumplir con el pago del valor establecido como cuota de administración. h) Que el arrendatario y/o deudores

solidarios aparezcan en listas vinculantes/restrictivas (ONU/OFA) o condenas asociadas a delitos de lavado de activos. i) Las demás causales previstas en la ley.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE LOS DERECHOS.- Las partes aquí contratantes, estipulan expresamente que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que por lo tanto, la enajenación o venta del establecimiento que eventualmente se establezca en el inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el Arrendatario y los Deudores Solidarios se obligan expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 y los deudores solidarios no cesará con la enajenación del establecimiento de comercio, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

PARÁGRAFO 1: Si a pesar de la prohibición aquí señalada se produce la venta de establecimiento de comercio, el comprador o adquirente del establecimiento de comercio será solidario en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, sin que signifique que el arrendatario inicial pueda renunciar a las obligaciones adquiridas. **PARÁGRAFO 2:** El Arrendatario y los deudores Solidarios conocen y aceptan desde ahora, que el Arrendador podrá ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios, a partir de la fecha de la notificación formal de la nota de cesión, enviada por correo certificado.

DÉCIMA SÉPTIMA: ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE: El Arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, y se compromete a restituirlo en las mismas condiciones que se registran en el inventario inicial de entrega que hace parte integral del presente contrato, a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales estipuladas, salvo el deterioro natural proveniente del paso del tiempo y del uso normal legítimo del inmueble. Las reparaciones locativas le corresponden al Arrendatario de conformidad con el artículo 1998 del Código Civil.

DÉCIMA OCTAVA: DEUDORES SOLIDARIOS. - Los suscritos: *(escribir los datos completos de todos los deudores solidarios aprobados en la solicitud de arrendamiento)*

_____ con C.C. N° _____ de _____

_____ con C.C. N° _____ de _____
_____ con C.C. N° _____ de _____

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario **(escribir el nombre completo del arrendatario)** _____ o su eventual cesionario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, durante el término inicialmente pactado y durante las prórrogas o renovaciones expresas o tácitas hasta la restitución o entrega formal del inmueble al Arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada de este contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a todos a algunos o a cualquiera de los aquí obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente el Arrendatario y sus respectivos causahabientes, hasta que hayan sido cumplidas en su totalidad. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el Arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato. **PARÁGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.** - Los Deudores Solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad para que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil, se surta con el envío de la correspondiente nota de cesión por correo certificado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

DÉCIMA NOVENA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y AUTORIZACIÓN.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, le informamos que los datos de carácter personal que Usted suministre en virtud del presente contrato de arrendamiento, serán objeto de tratamiento por parte de _____. **(aquí se escribe el nombre completo del arrendador)** con la finalidad de desarrollar el contrato durante todas las etapas del mismo y especialmente para: **a)** El desarrollo de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario. **b)** La actualización y consulta

de datos personales. **c)** El reporte y la consulta de obligaciones ante las centrales de riesgos. **d)** La realización de ofertas de asesoría y servicios. **e)** La realización de campañas comerciales y de mercado sobre servicios afines al arrendamiento. **f)** La medición de niveles de satisfacción. **g)** La realización de investigaciones de mercadeo. **h)** La confirmación de referencias personales y comerciales de conformidad con la información por usted suministrada. **i)** El envío de mensajes en torno al contrato de arrendamiento por medio físico o electrónico (correo electrónico, SMS, FAX, o a cualquier otro medio electrónico o al celular).
_____ **(escribir el nombre del arrendador)** se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones vigentes en la materia.

Los derechos que le asisten como Titular son los establecidos en la Ley 1581 de 2012 (Ley General de Protección de Datos) y la Ley 1266 de 2008 (Ley Especial para el hábeas data financiero y crediticio), los cuales se resumen en actualización, rectificación, cancelación y oposición de información de conformidad con lo señalado en la normatividad vigente en la materia que le sea aplicable.

En consecuencia, al suscribir este contrato el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS confirman su plena voluntad de AUTORIZAR EXPRESAMENTE al ARRENDADOR para realizar el Tratamiento de los datos personales que han suministrado a éste, bien directamente o bien a través de alguna empresa evaluadora de riesgos.

Igualmente aceptan que conocen sus derechos en materia de protección de datos los cuales podrán ejercitar mediante correo físico dirigido a la _____ **(escribir la dirección y ciudad del arrendador)** de _____ – Colombia y a través del correo electrónico _____ **(escribir el correo electrónico del arrendador).**

VIGÉSIMA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el Arrendatario faculta expresamente al Arrendador para ingresar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes, o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituir al arrendador.

VIGÉSIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes

acuerdan que el documento que contiene el contrato presta mérito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de éste se deriven, sin importar que la exigibilidad de estas se haga con posterioridad a la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo del Arrendatario y Deudores Solidarios.

VIGÉSIMA SEGUNDA: VISITAS DE INSPECCIÓN: El arrendador o su representante debidamente autorizado, está facultado para realizar cuatro (4) visitas al inmueble en cada año calendario, con la finalidad de constatar la destinación, el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias relacionadas con el contrato de arrendamiento, igualmente durante el preaviso legal para la terminación del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: FIRMA ELECTRÓNICA: Las Partes de común acuerdo manifiestan que el presente documento puede suscribirse a través de la firma electrónica. Y para este fin utilizarán el servicio autorizado de la plataforma de firma electrónica (NOMBRE DE LA PLATAFORMA).

En esa medida, las Partes han convenido que conocen, entienden y aceptan que:

A. Es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet.

B. La firma electrónica emitida suscrita por las partes cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

C. La firma electrónica utilizada en el presente documento tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita. Lo anterior para todos los efectos o actos a que haya lugar.

D. Acatando lo estipulado por el artículo 244 del Código General del proceso y en aplicación del principio de equivalencia funcional, este documento suscrito

mediante firma electrónica es auténtico y original, sin que haya lugar a repudio, ni tacha de falsedad.

Con la firma del presente documento, las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

VIGÉSIMA TERCERA: CLAUSULAS ADICIONALES. - _____

Para constancia se firma por las partes hoy _____ () del mes de _____ del año 20__.

NOTA IMPORTANTE: CUANDO LAS FIRMAS QUEDEN EN UNA HOJA SOLO DE FIRMAS, ES DECIR, APARTE DEL CLAUSULADO DEL CONTRATO SE DEBE ENCABEZAR LA HOJA CON EL SIGUIENTE TEXTO:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL NÚMERO _____ CELEBRADO ENTRE _____ (***NOMBRE DEL ARRENDADOR***) Y _____ (***NOMBRE DEL ARRENDATARIO***)

Firma: EL ARRENDADOR

Nombre _____

Nit. / C.C. _____

Representante Legal _____

Dirección _____

Celular _____

Correo electrónico _____

Firma: EL ARRENDATARIO

Nombre _____
Nit. / C.C. _____
Representante Legal _____
Dirección _____
Celular _____
Correo electrónico _____

Firma: DEUDOR SOLIDARIO

Nombre _____
Nit. / C.C. _____
Representante Legal _____
Dirección _____
Celular _____
Correo electrónico _____

Firma: DEUDOR SOLIDARIO

Nombre _____
Nit. / C.C. _____
Representante Legal _____
Dirección _____
Teléfonos _____
Correo electrónico _____