**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SUSCRITO ENTRE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ARREDADOR) Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ARREDATARIO)**

Entre los suscritos, a saber, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en adelante se denominará el ARRENDADOR y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado (a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, hemos realizado el presente **CONTRATO DE LOCAL COMERCIAL**, el cual se regirá por lo establecido en el Código de Comercio y demás normas reglamentarias y complementarias y estará regido por las cláusulas que se describen a continuación:

**PRIMERA. OBJETO.** El arrendador cede en arrendamiento con fines comerciales al arrendatario un inmueble ubicado en el municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con la siguiente nomenclatura \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicado en el barrio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el cual tiene un área aproximada de\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros y consta de lo siguiente (describir el inmueble): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ante esta descripción, el arrendatario se compromete a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, dándole el mantenimiento, cuidado y custodia de un buen padre de familia, con la diligencia y responsabilidad que esto conlleva y responderá por los daños ocasionados en él.

Deberá ser destinado únicamente en la actividad comercial señalada y por ninguna razón podrá cambiar la misma

**SEGUNDO. CANON DE ARRENDAMIENTO**. El canon de arrendamiento pactado se fija en la suma de \_\_\_\_( números) \_\_\_\_\_(\_\_letras \_\_\_\_\_\_\_\_\_), el cual se reajustará cada doce (12) meses (cada año), con el IPC (indicie de precios al consumidor) del año inmediatamente anterior más cinco (5) puntos o lo que llegue a establecer la ley.

El pago se realizará en moneda legal colombiana, directamente al arrendador o a quien este delegue y en la forma expresamente indicada. Deberá hacerse en los primeros cinco (5) días corridos de cada mes y de manera anticipada.

**TERCERO. DURACIÓN DEL CONTRATO**. El presente contrato se fija con una duración de \_\_\_\_\_\_ (meses), contados a partir del día \_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año 202\_\_ y hasta el día\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año 202\_\_\_.

**CUARTO. TERMINACIÓN Y PRÓRROGAS**. En el contrato inicial, si cualquiera de las partes decide terminarlo sin justa causa, deberá cancelar a la otra los meses que faltaren de expiración del contrato. Si desea no prorrogarlo, cualquiera de las partes podrá avisar a la otra, preavisando al menos con seis (6) meses de antelación a la expiración del mismo, mediante comunicación escrita que será remitida por cualquier medio o en la forma que establezca la ley.

En las prórrogas, en caso de terminarse anticipadamente, se deberá pagar lo equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento.

Las prórrogas podrán ser expresas o tácitas. Es decir, si el arrendador no hace el preaviso de ley, se entenderá prorrogado por el mismo período inicial.

**QUINTO. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** El arrendador podrá terminar el contrato de arrendamiento del local comercial por:

1. Expiración del plazo pactado.
2. Mora en el pago de arrendamiento, así sea por una vez.
3. El no pago de arrendamiento ni de servicios públicos.
4. Modificación de la actividad económica desarrollada.
5. Subarriendo sin autorización del arrendador.
6. Cesión del contrato sin autorización del arrendador.
7. Deterioro en la conservación del inmueble o modificación de éste, así sea leve sin autorización del arrendador.
8. Perturbación de la actividad comercial a la convivencia.
9. Cualquier actividad ilícita o que contraríe la moral, a juicio del arrendador.
10. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato.

**Parágrafo 1**. En caso de terminación con justa casusa no procederá ninguna indemnización. En ningún caso, el arrendatario podrá alegar el pago de primas comerciales o Good Will comercial, lo cual bajo ningún concepto será estimado con fines de indemnización.

**Parágrafo 2.** En caso de que las acciones u omisionesque devengan del arrendatario ocasionen al arrendador perjuicios en materia penal como sello del inmueble por problemas legales que implique extinción de dominio, sello de autoridades de policía, corte de servicios públicos por parte de las empresas correspondientes u otros, el arrendatario asume la responsabilidad anticipada para pagar todos los perjuicios que devengan y salir en defensa del arrendador.

**SEXTO. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**. Los servicios públicos del inmueble correrán por cuenta del arrendatario. A la terminación del contrato, el arrendatario deberá entregar el inmueble libre de toda deuda por estos conceptos, para lo cual este contrato prestará mérito ejecutivo y sin necesidad de requerimiento previo. En caso de pagar cuotas de administración, estas serán pagadas por el arrendador o en la forma pactada entre las partes.

El inmueble no cuenta con línea telefónica. La suscripción al paquete de internet, televisión y telefonía será por cuenta del arrendatario y por ende, deberá se pagado por éste.

**SÉPTIMO. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE**. El inmueble deberá ser devuelto con todo el inventario de bienes muebles descrito y en perfecto estado, tal como fue recibido, en estado de pintura, mantenimiento de paredes, pisos y techos, instalaciones eléctricas, aseo, muebles en madera, chapas, griferías de baños, cocina, pocetas, iluminación eléctrica, citofonías, timbres, entre otros, so pena de que deba responder por el estado de éstos y por su reposición, guardando la misma estética y calidad, para lo cual el contrato prestará mérito ejecutivo, cuantificación que realizará el arrendador con una mera cotización.

**OCTAVO**. **OBLIGACIONES DE LAS PARTES. A) DEL ARRENDATARIO:** 1) Recibir, conservar y restituir el inmueble en el mismo estado en que fue recibido. Es decir, no cambiará colores, diseños, ni muebles de lo que originalmente fue recibido por el arrendatario, sin autorización expresa del arrendador y deberá responder por cualquier modificación realizada sin su autorización. 2) Pagar el canon en la cuantía y plazos señalados, constituyéndose en mora por el retardo, así sea por una sola vez. 3) Pagar los servicios públicos que le corresponden y en los períodos establecidos. En caso de desconexión por no pago, deberá asumir los gastos de reconexión correspondientes. 4) Dar el uso adecuado al inmueble y destinado en este contrato solo para vivienda. No podrá constituir locales comerciales, arrendamiento por plataformas, estudios webcam, ni ninguna actividad comercial u otra diferente a lo acá establecido. 5) No realizar actividades que menoscaben la paz y la convivencia en la edificación y la vecindad. 6) No guardar, conservar, tolerar actividades que contraríen la seguridad, el orden, público, la moral, y las buenas costumbres. 7) Conservar los bienes muebles adheridos al inmueble en perfecto estado y responsabilizarse por su reposición en caso de daños. 8) En caso de abandono del inmueble, se autoriza al arrendador para que transcurridos, al menos, veinte días calendario, sin que sea posible contactar al arrendatario, retire los bienes muebles ubicados dentro del inmueble de propiedad de éste, pagando los costos de custodia y bodegaje que impliquen para obtener su devolución. 9) En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento por espacios mayores a 30 días, autoriza al arrendador a realizar directamente el desahucio y lanzamiento y realizar las acciones, derechos de retención que garanticen el pago de las obligaciones incumplidas. 10) Informar al arrendador sobre cualquier daño que se presente en el inmueble y permitir el ingreso de quienes deban repararlo, cuando se trate de mejoras necesarias para su funcionamiento y habitabilidad. El arrendatario será responsable siempre de reparar los daños que se presenten en chapas, sanitarios, luces, muebles, puertas, rejas, pinturas, paredes, y todo lo que obedezca al mal uso y desgaste ordinario, que devenga de su habitación, pues en todo caso, estará obligado siempre a devolver el inmueble en perfecto estado y en todos los aspectos denotados. 11) No subarrendar el inmueble ni parcial ni totalmente, ni hacer cesión del contrato, sin autorización expresa y escrita del arrendador. 12). Atender únicamente las indicaciones del arrendador y no de personas ajenas no autorizadas por éste, e impedir el ingreso de personas no autorizadas por el arrendador. 13) No cambiar la destinación comercial ni subarrendar total ni parcialmente.

**Parágrafo**. El incumplimiento de estas obligaciones, así sea por una sola vez, dará al arrendador la facultad de terminar el contrato unilateralmente, preavisando, en los términos de ley, sin necesidad de desahucio o requerimiento previo y autoriza al arrendador para ejercer el derecho de retención sobre los bienes del arrendatario para garantizar el pago de las obligaciones pendientes, de cánones, servicios públicos y daños, entre otros. En todo caso, siempre deberá pagar lo adeudado, hasta el momento de la devolución real y material del inmueble al arrendador.

**B. DEL ARRENDADOR:** 1). Entregar el inmueble en condiciones que permitan su buen uso y la habitación del arrendatario en el inmueble entregado en tenencia. 2). Realizar las mejoras necesarias e indispensables para la habitación del inmueble, pues las que correspondan a daños que devengan de su uso, mal uso, o desgaste natural, serán realizadas siempre por el arrendatario siguiendo la estética y con las mismas condiciones de calidad de las que encontró en el inmueble.

**NOVENA. ABANDONO DEL INMUEBLE, INSPECCIÓN Y DERECHO DE RETENCIÓN.** El arrendatario autoriza al arrendador para ingresar al inmueble con el solo requisito de la presencia de un testigo, cuando sea abandonado por más de 15 días calendario. El arrendador podrá disponer de los bienes muebles allí encontrados y no responderá por su custodia. También facultad al arrendador para ingresar en cualquier momento al inmueble con el fin de constatar el estado y conservación del mismo.

Autoriza el derecho de retención de todo lo que se encuentre en el inmueble cuando deba ocuparlo, siempre que lleve al menos dos (2) en mora. Para esto faculta al arrendador a ocupar el inmueble, en cualquier momento y después de este incumplimiento o cuando el arrendador observe un deterioro en el inmueble por falta de cuidado y mantenimiento del arrendador que implique su intervención.

**DÉCIMA. MÉRITO EJECUTIVO.** Este contrato prestará mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones contraídas, sin necesidad de requerimiento previo por parte del arrendador.

**DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR SOLIDARIO.** El deudor solidario responderá en los mismos términos del arrendatario, como deudor principal. Su responsabilidad será durante toda la duración del contrato y las prórrogas y hasta que se realice la devolución real y material del inmueble al arrendador y se encuentre a paz y salvo por cánones de arrendamiento, servicios públicos y daños.

El arrendador podrá requerir o demandar en cualquier tiempo al deudor principal, al deudor solidario, separada o conjuntamente, pero queda claro, que cualquiera de los dos deudores, deberá responder completamente por las obligaciones pendientes de pago, a elección del arrendador. El deudor solidario, no podrá renunciar a tal calidad mientras el inmueble esté en calidad de arrendamiento con quien ha asumido la calidad de arrendatario. Solo cesará, con la devolución del inmueble y la cancelación de todas las obligaciones contraídas.

**DÉCIMA SEGUNDA. ANEXOS**. Hacen parte integral de este contrato: copia de las cédulas de ciudadanía del arrendatario y su deudor solidario y los demás documentos que sean exigibles por el arrendador.

**DÉCIMA TERCERA. NORMAS SUPLETORIAS**. Lo no regulado en este contrato, se regirá por la ley y particularmente por lo establecido en el Código de Comercio y demás normas y demás normas que la modifiquen y la complementen.

Dado en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_\_ días ( ) del mes de \_\_\_\_\_ del año 202\_\_\_, con firma y huella, por parte del arrendatario y los deudores solidario, con sus fotocopias de cédula de ciudadanía.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nombre: Nombre:

C.C. C.C.

EL DEUDOR SOLIDARIO EL DEUDOR SOLIDARIO

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nombre: Nombre:

C.C. C.C