

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de _____, entre los suscritos _____, _____, identificados como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, denominados en adelante Arrendador y Arrendatario, acordamos celebrar el presente 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 _____, y cuyas características se describen seguidamente, en cuanto hace a nombre comercial, relación de local, mercaderías, muebles, útiles y demás componentes del establecimiento comercial dado en Arriendo:

Nombre o enseña comercial: _____.

Lugar de funcionamiento: _____.

Lugar de ubicación: _____.

SEGUNDA: El plazo de este Arrendamiento es de _____ a contar desde _____ hasta _____, por lo cual el mismo vencerá _____ quedando obligado el Arrendatario, para el caso de incumplimiento del arriendo a _____, la que opera como cláusula penal sin necesidad de interpelación de ningún tipo así como que subsiste el derecho de desalojar y/o requerir por anticipado al 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 incidencia en el negocio y/o su clientela contribuya a desacreditarlo, depreciarlo, degradarlo, perjudicarlo o entorpecer sus normales cauces; y el Arrendatario 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 _____ adelantando, del _____ al _____ de cada mes en _____ o donde en el futuro por medio fehaciente indique el arrendador.

La falta de pago de dos períodos de alquiler da derecho al arrendador para pedir la terminación del contrato con el consiguiente desalojo, el cobro de los cánones adeudados, más los intereses de la deuda y los daños y perjuicios que se comprueben. El mismo derecho de la terminación 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.

QUINTA: El inmueble, sus complementos y accesorios, los muebles, útiles, y demás objetos comprendidos en ese arrendamiento se encuentran actualmente en los estados que se describen:

- a) Inmueble, artefactos y complementos: _____.
- b) Muebles y útiles: _____.
- c) Otros objetos: _____.

Los bienes y objetos comprendidos deben ser restituidos por el arrendatario al término del contrato o cuando deba 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 _____, por lo cual ha de tenerse por valor al tiempo de restitución, el equivalente en nuestra moneda, de las cantidades que a continuación figuran: _____.

SEXTA: Las cuentas de servicios de luz, agua, gas, teléfono, etc., deberán puntualmente ser pagadas por el arrendatario y los recibos deberán siempre estar a disposición y vista del 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 del _____ traspaso al arrendatario y siendo a cargo del _____ 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 arrendatario por daños y perjuicios hasta 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 conste los antecedentes de la pérdida de que se habla.

OCTAVA: Si al finiquito del contrato hubiere destrucción sólo parcial de elementos del establecimiento de comercio, se evaluarán porcentualmente las pérdidas existentes respecto de cada objeto en función de sus deterioros respectivos.

NOVENA: La parte arrendadora se compromete a suministrar cuantas firmas sean precisas para ante la autoridad y a comparecer por sí o por apoderado ante ellas, si fuere oficialmente requerido para el funcionamiento normal del establecimiento comercial dado en arriendo o el normal disfrute de los servicios que hacen al mismo.

DÉCIMA: El fin comercial corresponde ser el centro de reuniones de campañas electorales quedando prohibido expresamente, que el mismo sea utilizado con fines diferentes al establecido o aquellos que vayan en contra de la Ley en Colombia vigente.

DÉCIMA PRIMERA: 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 involuntarios, producidos por el arrendatario, sus familiares, dependientes, colaboradores, los objetos, bienes o maquinarias del establecimiento de comercio, el local o sus partes, así sucedieran 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 consiguientes reparaciones.

DÉCIMA SEGUNDA: 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 el incumplimiento de los aludidos deberes. Se deja constancia de que el arrendatario no podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna, cualquiera sea el grado de mejoramiento del

establecimiento de comercio nacido de su gestión en la explotación del mismo bajo invocación de que dicho establecimiento se ha valorizado por su obra propia, y que suma alguna o retribución alguna corresponde o podrá corresponder al arrendador por ese concepto.

DÉCIMA TERCERA: Sin perjuicio de las obligaciones legales del arrendatario, de sus deberes contractuales y sin perjuicio también de sus obligaciones especiales en las cláusulas DÉCIMA a DÉCIMA SEGUNDA 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 factores 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 CUARTA- Narcotráfico o lavado de activos. Las **PARTES** manifiestan de manera expresa que no tiene o ha tenido relación alguna con actividades prohibidas o calificadas por la ley como delictivas. Cualquiera de las **PARTES** podrá dar por terminada la relación comercial en cualquier tiempo, sin previo aviso y sin que haya lugar al reconocimiento de ningún tipo de indemnización o pago por dicho concepto, en caso que cualquiera de las partes llegare a ser: (i) incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; o (ii) condenado en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos y/o conexos.

Parágrafo 1º. El **ARRENDADOR** manifiesta que el origen del inmueble puesto arrendamiento es lícito y no tiene conexión alguna con actividades relacionadas con lavados de activos y financiación del terrorismo.

DECIMA QUINTA- Cumplimiento de la ley, corrupción y antisoborno. **EL ARRENDADOR** se obliga a no realizar ninguna acción que esté vinculada o pueda vincularse a su relación con **EL ARRENDATARIO**, que implique una violación de las leyes de la República de Colombia, así como **EL CONTRATANTE** ha no solicitar ninguna acción o servicio que implique una violación a la normativa colombiana vigente.

DÉCIMA SEXTA: 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.

EL ARRENDADOR

C.C. N° _____ de _____.

EL ARRENDATARIO

C.C. N° _____ de _____.