CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: CUARTO FRÍO DE CONGELACIÓN, OFICINA Y PARQUEADERO

CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO: .....

ARRENDADOR: ....., identificado(a) con cédula de ciudadanía No..... de .....

ARRENDATARIO: ....., identificado(a) con cédula de ciudadanía No. ..... de .....

TÍTULO I. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Por medio del presente contrato, el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce y uso temporal del inmueble comercial que se describe a continuación, a título de arrendamiento.

CLÁUSULA SEGUNDA. DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE.

Inmueble Arrendado: Un CUARTO FRÍO DE CONGELACIÓN, una OFICINA y un espacio de PARQUEADERO, ubicados dentro de un predio de mayor extensión.

Dirección:
.....

Área y Dimensiones: El inmueble cuenta con una extensión de ..... centímetros de fondo (……) y ..... de frente (…….).

Linderos Generales (Predio de Mayor Extensión): Los linderos generales del predio del cual forma parte el inmueble arrendado son los siguientes, según la Escritura Pública No. ..... del día ..... de....., otorgada en la Notaría ..... del Círculo de .....: Por el ORIENTE: .....; Por el OCCIDENTE: .....; Por el NORTE: .....; y Por el SUR: .....

Linderos Específicos (Inmueble Arrendado): Los linderos específicos del Cuarto Frío, Oficina y Parqueadero son: Por el NORTE: .....; Por el SUR: .....; Por el ORIENTE: .....; y Por el OCCIDENTE: .....

TÍTULO II. TÉRMINO Y VALOR DEL CANON

CLÁUSULA TERCERA. TÉRMINO Y VIGENCIA. El término de duración del presente contrato es de DOCE (12) MESES, que inician el ..... de ..... de ..... y finalizan el ..... de ..... de .....

CLÁUSULA CUARTA. PRÓRROGA. Si se acordare prorrogar el contrato, la prórroga deberá pactarse por escrito por voluntad de ambas partes, estipulando el nuevo canon, plazo, lugar de pago y demás cláusulas adicionales. La tácita reconducción de que trata el artículo 2014 del Código Civil queda expresamente limitada a períodos de un (1) mes.

CLÁUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.

Canon de Arrendamiento: El precio de la renta mensual es la suma de ..... PESOS MONEDA CORRIENTE ($.....).

Forma de Pago: El canon será pagadero en mesadas anticipadas dentro de los primeros CINCO (5) DÍAS de cada período mensual al ARRENDADOR o a su orden, en la ..... de ....., o en el sitio que el ARRENDADOR establezca por escrito. Si el pago se realiza con cheque que resulte sin fondos, el recibo expedido carecerá de valor.

CLÁUSULA SEXTA. INCREMENTO DEL CANON. El precio del canon de arrendamiento se aumentará en el ..... POR CIENTO (.....%) cada doce (12) meses de ejecución del contrato, a partir de la fecha de su firma.

TÍTULO III. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y CONDICIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. DESTINACIÓN. El ARRENDATARIO se compromete a utilizar el inmueble exclusivamente para: (i) CUARTO FRÍO, para almacenamiento de productos lácteos, conservas, carnes y afines; (ii) OFICINA, para asuntos relacionados con la administración y comercio de los productos del cuarto frío; y (iii) PARQUEADERO, para la guarda de un (1) vehículo.

CLÁUSULA OCTAVA. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Línea Telefónica No. ..... estarán a cargo del ARRENDATARIO. En caso de desconexión o suspensión por omisión en el pago, la reinstalación será por cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, quien además resarcirá al ARRENDADOR cualquier perjuicio. Si el ARRENDADOR realiza el pago de servicios correspondientes al ARRENDATARIO, podrá exigirlos por vía ejecutiva con la simple presentación de los comprobantes. El ARRENDATARIO entregará las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento y conservación a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO (Instalaciones): El ARRENDATARIO declara recibir las cañerías, desagües, redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado, y el sistema de refrigeración y congelación en buen estado, y será responsable ante las empresas respectivas por la violación de sus reglamentos y por los daños que pudiere causar en las instalaciones o aparatos.

CLÁUSULA NOVENA. IMPUESTOS Y PATENTES. El ARRENDATARIO pagará los impuestos de Industria y Comercio, patentes de funcionamiento, patentes de sanidad y demás requisitos y sus renovaciones, mientras tenga el inmueble a su cargo. Los impuestos y derechos que cause este contrato estarán a cargo del ARRENDATARIO.

CLÁUSULA DÉCIMA. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS. El ARRENDATARIO se compromete a almacenar en el Cuarto Frío productos previamente embalados o sellados en envases idóneos. El ARRENDATARIO se responsabiliza del contenido declarado al momento del recibo y no comprometerá al ARRENDADOR en ninguna forma penal o civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUBARRIENDO Y CESIÓN. El ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sino de conformidad con los términos del artículo 523 del Código de Comercio. Se considera lesivo de los derechos del ARRENDADOR subarrendar o usar el bien para un objeto diferente al acordado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. REPARACIONES Y MEJORAS. El ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas necesarias por hechos propios o de sus dependientes. Le queda absolutamente prohibido ejecutar mejoras sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. En caso de hacerlas, el ARRENDADOR podrá solicitar que las retire o perderlas a su favor, sin derecho a reclamar suma alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. INSPECCIÓN. El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o sus representantes para constatar el estado y conservación del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DAÑOS Y PERJUICIOS. El ARRENDATARIO pagará los daños y perjuicios ocasionados al local o al inmueble en su conjunto por incendio, inundaciones o cualquier otra causa atribuible a su culpa o dolo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. RESTITUCIÓN Y ENTREGA. El ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo

estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural. El ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble si existen requisitos pendientes de cumplimiento por parte del ARRENDATARIO, en cuyo caso el canon y la responsabilidad subsistirán. En caso de abandono, el ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a ocupar el inmueble sin orden judicial para salvaguardarlo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CESIÓN DE DERECHOS POR EL ARRENDADOR. El ARRENDADOR podrá transferir sus derechos a un tercero (CESIONARIO), obligándose el ARRENDATARIO a cumplir sus obligaciones con el CESIONARIO desde la fecha en que se le comunique por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. PRIMA COMERCIAL O GOODWILL. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá pedir al ARRENDADOR prima comercial o goodwill por la acreditación del establecimiento comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. EXPEDICIÓN DE RECIBOS DE PAGO. El ARRENDADOR se compromete a expedir un recibo de pago al ARRENDATARIO en el momento de la cancelación de la renta y los servicios públicos.

TÍTULO IV. INCUMPLIMIENTO Y CLÁUSULAS PENALES

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. CONSTITUCIÓN EN MORA. El ARRENDATARIO, por el hecho de no cumplir con el pago de la RENTA PACTADA en los términos convenidos, quedará constituido en mora sin necesidad de los requerimientos a que se refiere el artículo 2035 del C.C., a los cuales renuncia expresamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. CLÁUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por la suma de ..... PESOS MONEDA CORRIENTE ($.....) a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO. Esta cláusula penal prestará mérito ejecutivo. El ARRENDATARIO renuncia expresamente a la presentación para el pago, a los requerimientos de Ley, y a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.

TÍTULO V. NOTIFICACIONES Y FIRMAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES. Las partes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones, las cuales conservarán plena validez hasta que no se informe el cambio a la otra parte por el servicio postal autorizado:

ARRENDADOR: ..... de la ciudad de .....

ARRENDATARIO: ..... de la ciudad de .....

En constancia, se firma por las partes contratantes, ante testigos, en ..... a los ..... del mes del año ....., en dos (2) ejemplares de igual valor.

EL ARRENDADOR ..... C. C. No..... de .....

EL ARRENDATARIO ..... C. C. No. ..... de .....

TESTIGOS ..... C. C. No. .....