

# ¿Quieres arrendar un local comercial?

Arrendar un local comercial puede ser desafiante. Aquí tienes la base legal clave para ayudarte.



**Marco legal** Los contratos de arrendamiento comercial están regulados por el Código Civil, particularmente encontrarás información desde el artículo **518 hasta el 523**.



**Especificaciones a tener en cuenta**



**Temporalidad**

El tiempo es a voluntad de las partes, pero la renovación y prórroga si está regulado por el **art. 518 del Código de Comercio**. El arrendamiento puede ser renovado o prorrogado por acuerdo de las partes, pero si el arrendatario **lleva 2 años o más**, por ley tiene derecho a que se le renueve. La terminación queda restringida y el contrato solo se podrá terminar si se configura alguna de las **3 excepciones**.



**Excepciones**

- 1 El arrendatario incumplió el contrato** (El incumplimiento permite que el contrato se termine en cualquier momento).
- 2 Cuando el propietario necesite el inmueble para su habitación o establecimiento suyo.** Pero, el nuevo establecimiento debe ser sustancialmente distinto al del arrendatario.
- 3 Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado** con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.



En el supuesto 2 y 3, el arrendatario no está obligado a devolver el inmueble **antes de que expire el plazo establecido en el contrato**.



**Precio**

El precio del canon de arrendamiento, al igual que el incremento de este puede ser fijado en el contrato de arrendamiento. Por lo general se aplica la ley que dicta el mercado, aunque cuando existe un desacuerdo por el precio, se puede recurrir a la justicia y el contrato puede ser revocado.



**Formas de contrato**

Por regla general puede ser verbal o escrito, **pero se recomienda hacerlo por escrito**.



**Terminación del contrato**

Puede ser terminado por las partes en **común acuerdo o de forma unilateral**, puede existir justa causa o no, y si no existe, se debe pagar una indemnización.



**Subarrendar / Subarriendo**

Se puede subarrendar solo si el arrendador lo ha autorizado. **Según el art. 523 del Código de Comercio**, debe existir una autorización expresa o tácita para subarrendar totalmente el local de manera que los derechos del arrendador no sufran. El arrendatario puede subarrendar hasta la mitad de los inmuebles, con la misma limitación. **Si no hay autorización** no es posible, y si hay, se debe tener en cuenta que se debe usar sí o sí para el propósito acordado en el local comercial.



## Derechos y deberes de las partes

### Arrendador



**Derecho** a recibir el canon de arrendamiento en el plazo acordado.

**Derecho** a recibir el local en las mismas condiciones que fue entregado.



**Deber** de realizar las reparaciones necesarias en el local comercial.

**Deber** de notificar con anticipación el deseo de finalizar el contrato de arrendamiento.

### Arrendatario



**Derecho** a usar el local comercial para el propósito acordado.

**Derecho** de recibir el local en buenas condiciones.

**Derecho** de renovar el contrato si así lo desea.

**Derecho** de recibir una notificación previa en caso de que el arrendador quiera finalizar el contrato.



**Deber** de pagar el canon en el plazo acordado y mantener el local en buenas condiciones.



## Documentos necesarios

1

Copia del documento de identidad del arrendatario y del fiador.

- El arrendatario debe ser mayor de edad y no puede estar en proceso de quiebra o liquidación.
- La figura de fiador es posible que la requieran pero no obligatoria.

2

Certificado laboral y extractos bancarios del arrendatario y del fiador.

3

Referencias personales \*Opcionales, no obligatorias,

4

Certificado de tradición y libertad del inmueble que se va a arrendar.

5

Contrato de arrendamiento.



## Indemnización

En caso de que el arrendador decida finalizar el contrato antes de la fecha acordada, **deberá pagarla al arrendatario 3 meses de canon de arrendamiento por adelantado**. En caso de que el arrendatario sea el que decida finalizar antes de la fecha acordada, **deberá pagarle al arrendador un canon de arrendamiento por adelantado**.



## Otros aspectos adicionales



### Administración

En algunos casos esto se incluye en el canon, si no, es obligación del arrendatario y es una cuota que cubre gastos de mantenimiento o limpieza en el edificio o conjunto.



### Depósito en garantía

Una suma de dinero que el arrendatario debe pagar al momento de firmar el contrato de arrendamiento, se utiliza como garantía ante un incumplimiento. Suele ser equivalente a uno o dos meses de canon.



### Póliza de arrendamiento

Se contrata con una compañía de seguros y cubre riesgos relacionados con el incumplimiento del arrendatario.



### Canon de arrendamiento

Cantidad de dinero que se paga al propietario del local.



### Servicios públicos

El arrendatario por lo general es el responsable de su pago, sin embargo, en los contratos de arrendamiento se deja estipulado quién debe pagar.



### Mantenimiento

El arrendatario es el responsable de mantener el local en buen estado y hacer reparaciones, igualmente el arrendador se puede encargar de algunas necesarias para mantener como se entregó el inmueble.



## Referencias

- Cámara de Comercio. (1971). Decreto 410 de 1971.
- Seguros AyS. (2023). Cómo arrendar un local comercial en Colombia: Requisitos y documentos. Recuperado de: <https://segurosays.com/blog/como-arrendar-unlocal-comercial-en-colombia-requisitos-y-documentos>