Los contratos de arrendamiento comercial se rigen por las leyes estatales y locales, y la mayoría de las protecciones que tienen los inquilinos de vivienda no se aplican a los negocios: la renta, el depósito, las reparaciones y el derecho a terminar el contrato dependen en gran medida de lo que diga el contrato. Condiciones como el traslado de gastos operativos, las garantías personales y las restricciones de uso y zonificación implican un riesgo financiero real. Esta plantilla es solo un punto de partida general, no asesoría legal, y debe revisarla un abogado local antes de usarla.

Contrato de arrendamiento comercial

Arrendador: [Nombre de Arrendador], [Nombre legal del arrendador] **Arrendatario:** [Nombre de Arrendatario], [Razón social del negocio] **Fecha:** [Fecha]

1. Inmueble

El Arrendador arrienda al Arrendatario el espacio ubicado en [Calle y número, oficina o local, ciudad, estado, código postal], de unos [Número] pies cuadrados [según el plano adjunto] (el "Inmueble"), junto con el derecho no exclusivo de usar las áreas comunes del edificio, como estacionamiento, pasillos y baños, [y [Número] espacios de estacionamiento reservados].

2. Plazo

El arrendamiento comienza el [Fecha de inicio] y termina el [Fecha de terminación] ([Número] años). [Renovación opcional: "El Arrendatario podrá renovar por un plazo adicional de [Número] años avisando por escrito al menos [Número] meses antes de que termine el arrendamiento, con una renta de [Monto / la renta de mercado vigente / un aumento del [porcentaje]%]".]

3. Renta

La renta base es de [Monto] al mes, pagadera el día [1] de cada mes mediante [forma de pago], a partir del [Fecha de inicio de la renta, p. ej., después de un periodo sin renta]. La renta base aumenta un [porcentaje]% [o bien: "a [Monto]"] en cada aniversario de la fecha de inicio. La renta pagada con más de [Número] días de retraso genera un cargo por mora de [Monto].

4. Gastos operativos

[Elija una opción:] "Arrendamiento bruto: la renta base incluye el impuesto predial, el seguro del edificio y el mantenimiento de las áreas comunes." / "El Arrendatario también paga su parte ([porcentaje]%, según los pies cuadrados) del impuesto predial, el seguro y el mantenimiento de las áreas comunes del edificio (los 'gastos operativos'), estimada en [Monto] al mes y conciliada cada año contra los costos reales, con un estado de cuenta del Arrendador." [El traslado de gastos operativos puede ser un costo grande y variable: el Arrendatario debe pedir las cifras reales de años anteriores y considerar un tope al aumento anual.]

5. Depósito en garantía

El Arrendatario pagará un depósito en garantía de [Monto] al firmar. El Arrendador puede aplicarlo a renta impaga u otras cantidades que el Arrendatario deba, y devolverá el saldo dentro de los [Número] días siguientes a que termine el arrendamiento y el Arrendatario desocupe.

6. Uso

El Arrendatario usará el Inmueble únicamente para [uso permitido, p. ej., "un consultorio dental"] y no para ningún otro fin sin el consentimiento por escrito del Arrendador. El Arrendatario es responsable de confirmar que la zonificación y los permisos necesarios permiten su uso, y de obtener sus propias licencias de funcionamiento.

7. Servicios

El Arrendatario paga [p. ej., "electricidad, internet y teléfono"], [con medidor independiente]. El Arrendador proporciona [p. ej., "agua, drenaje y basura, incluidos en la renta / en los gastos operativos"].

8. Reparaciones y mantenimiento

El Arrendador mantiene el techo, la estructura, los cimientos y los sistemas y áreas comunes del edificio [y el sistema de calefacción y aire acondicionado del Inmueble]. El Arrendatario mantiene el interior del Inmueble, sus propias instalaciones y equipo, [y el sistema de aire acondicionado que sirve solo al Inmueble], y repara los daños que causen él, sus empleados o sus clientes.

9. Modificaciones y letreros

El Arrendatario no puede hacer cambios estructurales, ni otras modificaciones que cuesten más de [Monto], sin el consentimiento por escrito del Arrendador, quien no lo negará sin motivo razonable. El Arrendatario puede instalar letreros [en el directorio del edificio y en la fachada] que cumplan la ley y las reglas del edificio. Al final del arrendamiento, el Arrendatario retira sus instalaciones comerciales y letreros y repara cualquier daño; las demás mejoras se quedan [salvo que el Arrendador pida retirarlas al dar su consentimiento].

10. Seguro y responsabilidad

El Arrendatario tendrá un seguro de responsabilidad civil general comercial de al menos [Monto] por evento, con el Arrendador como asegurado adicional, además de un seguro sobre sus propios bienes. El Arrendador asegura el edificio. Cada parte responde por las reclamaciones derivadas de su propia negligencia o la de sus empleados y contratistas.

11. Cesión y subarrendamiento

El Arrendatario no puede ceder este contrato ni subarrendar ninguna parte del Inmueble sin el consentimiento por escrito del Arrendador, quien no lo negará sin motivo razonable. El Arrendatario sigue siendo responsable conforme al contrato, salvo que el Arrendador lo libere por escrito.

12. Incumplimiento

Si el Arrendatario no paga la renta dentro de los [Número] días siguientes a un aviso por escrito, o no corrige otro incumplimiento dentro de los [Número] días siguientes a un aviso por escrito, el Arrendador puede terminar el arrendamiento y recuperar la posesión mediante el proceso legal, y cobrar la renta impaga y los daños que permita la ley. El Arrendador intentará reducir sus daños volviendo a arrendar el Inmueble cuando la ley lo exija.

13. Garantía personal

[Opcional:] [Nombre del garante] garantiza personalmente las obligaciones del Arrendatario conforme a este contrato [durante los primeros [Número] años / hasta [Monto]], según la garantía separada adjunta. [Una garantía personal pone en riesgo los bienes personales del dueño; negocie un tope o un límite de tiempo.]

14. Terminación, notificaciones y ley aplicable

Al terminar el arrendamiento, el Arrendatario devuelve el Inmueble barrido y en buen estado, salvo el desgaste normal y los daños que deba reparar el Arrendador. Las notificaciones se envían a las direcciones indicadas arriba [y por correo electrónico]. Este contrato, con sus anexos, es el acuerdo completo; cualquier cambio debe hacerse por escrito y estar firmado por ambas partes. Se rige por las leyes de [Estado donde se encuentra el Inmueble].

Firmas

Al firmar abajo, cada parte acepta estos términos.

[Nombre de Arrendador] ("Arrendador")

Firma: _____ Nombre: _____ Fecha: _____

[Nombre de Arrendatario] ("Arrendatario")

Firma: _____ Nombre: _____ Fecha: _____

Esta plantilla es un punto de partida general, no asesoría legal: debe personalizarse y revisarse según cada situación.