**MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS AZOTEAS DE UN CONDOMINIO PARA INSTALAR ANTENAS DE TELEFONÍA CELULAR**

Entre la Junta de Propietarios del CENTRO COMERCIAL \_\_\_\_\_\_\_\_\_, inmueble ubicado en la Avenida Henry Ford de la Zona Industrial Municipal (Z.I.M) de la ciudad de \_\_\_\_\_\_, jurisdicción del Municipio Autónomo \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_\_, en adelante denominado “LA ARRENDADORA”, condominio éste constituido según se evidencia de documentos debidamente protocolizados por ante la Oficina Subalterna del \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Circuito de Registro del Municipio \_\_\_\_\_\_ del Estado \_\_\_\_\_\_\_, así: CONDOMINIO DE LA PRIMERA ETAPA, (Colocar aquí los datos de registro del docum,ento de condominio que correspondan); representado en este acto por su administradora, ciudadana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad número: \_\_\_\_\_, representación que ejerce de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuadragésima Octava, literal “j” y en concordancia con la Cláusula Cuadragésima Novena, literal “n”, del Documento de Condominio y quien a los fines de este documento en lo sucesivo se denominará LA ARRENDADORA, por una parte y por la otra, la sociedad mercantil TELCEL, C.A., sociedad anónima mercantil, domiciliada en Caracas e inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 07 de mayo de 1991, bajo el No. 16, Tomo 67-A, en lo adelante se denominará “MOVISTAR”, representada en este acto por los señores \_\_\_\_\_\_\_\_\_, venezolanos, mayores de edad, de este domicilio, titulares de las cédulas de identidad Nos. V\_\_\_\_\_\_\_ y V-\_\_\_\_\_\_\_, actuando en este acto debidamente autorizados por la Junta Directiva de la Compañía en su sesión de fecha 11 de octubre de 2006, inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda en fecha 06 de noviembre de 2006, bajo el No. 26, Tomo 226-A-Sgdo., y quien para los efectos de este contrato se denominará en lo sucesivo LA ARRENDATARIA, se ha celebrado el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan:  
PRIMERA: Áreas comunes del Centro Comercial dadas en arrendamiento y su uso y destino: LA ARRENDADORA da en arrendamiento, un área común del condominio de \_\_\_\_\_ M2 ubicadas en la azotea \_\_\_\_\_\_ (señalar exactamente en cuál azotea del Centro Comercial se ubica esta área) que presenta las siguientes características: piso de cemento; no está delimitada por ningún elemento físico, siendo sus linderos referenciales inmediatos los siguientes: Norte:\_\_\_\_\_\_; Sur:\_\_\_\_\_\_\_; Este: \_\_\_\_\_\_\_ y Oeste: \_\_\_\_\_\_\_. LA ARRENDATARIA se compromete a utilizar este espacio que arrienda para la instalación de una antena para telefonía móvil celular que se ubicará en una torre metálica cuyas dimensiones y características son las siguientes: \_\_\_\_\_\_\_\_ (deben describirse la torre según su diseño y accesorios: cableado eléctrico; iluminación de seguridad; colores por tramos; escaleras de acceso y ascenso; etcétera. El plano de construcción y diseño de la torre constituirá el Anexo “A” del contrato); en la torre se instalarán equipos de antenas celulares y de micro ondas.. Además de la torre para la antena antes descrita, LA ARRENDATARIA construirá una caseta que contendrá equipos de telecomunicación celular. Este módulo de servicio tendrá las siguientes dimensiones y características:\_\_\_\_\_\_\_\_, lugar donde instalará los equipos electrónicos siguientes: \_\_\_\_\_\_\_\_ (señalar todos los equipos que servirán para la operación de la antena y el aire acondicionado). Estos equipos electrónicos representan un consumo de energía eléctrica de \_\_\_\_\_\_\_ Watios (señalar la carga eléctrica que requieren dichos equipos) energía que provendrá de un medidor independiente por cuenta y cargo exclusivo de LA ARRENDATARIA.  
SEGUNDA: Duración del contrato: Este contrato tendrá una duración de cinco (05) años fijos contados a partir del día XXX (XX) del mes de XXX del año DOS MIL XXX (20XX) y expirará el día XXX (XX) del mes de XXX del año DOS MIL XXX (20XX) por lo que se concluye que éste es un contrato a tiempo determinado. Si LA ARRENDATARIA desea continuar arrendado el especio común antes identificado, deberá realizar un nuevo pacto arrendaticio con LA ARRENDADORA.  
TERCERA: Canon de arrendamiento: Las partes acuerdan lo siguiente: A) El canon que regirá para el primer año desde el día XX (XX) de \_\_\_\_\_\_ de DOS MIL \_\_\_\_\_ (20\_\_) hasta el XX (XX) de \_\_\_\_\_\_ de DOS MIL \_\_\_\_\_\_ (20\_\_) será de\_\_\_\_\_\_\_ BOLÍVARES EXACTOS (Bs. \_\_\_\_\_); B) El canon que regirá para el segundo año del contrato se incrementará en un veinte por ciento (20%) del valor establecido para el primer año, vale decir, en \_\_\_\_\_\_\_ BOLÍVARES EXACTOS (Bs. \_\_\_\_\_\_) por lo que el canon será de \_\_\_\_\_ BOLÍVARES EXACTOS (Bs.\_\_\_\_\_); y C) El canon que se acuerda para el tercer, cuarto y último año fijo se fijará de conforme al índice de inflación anual acumulado que indique el Banco Central de Venezuela o en su defecto, las publicaciones privadas especializadas en la materia económica, canon que se cobrará siempre y en estos períodos por mes adelantado, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes; entendiéndose aquí, que este momento será el que corresponde a los días que suceden inmediatamente al que da inicio a este contrato. A falta de pago de dos (02) mensualidades consecutivas LA ARRENDATARIA se obliga a entregar el área arrendada libre de bienes y personas; eliminando cualquier tipo de conexiones por ella instaladas, en fin, devolviendo el espacio en las mismas condiciones como lo recibe en este acto; debiendo a LA ARRENDADORA y además del canon de arrendamiento, una indemnización diaria por concepto de daños y perjuicios, equivalentes a diez (10) unidades tributarias vigentes a la fecha que sea exigible esta penalización, vale decir, desde que se verifica su falta de pago o mora del primer mes no pagado (y la cual variará según la estimación que haga el ejecutivo nacional) hasta la entrega efectiva y material del bien a favor de ésta y en perfecto estado de mantenimiento y conservación..  
CUARTA: Obligaciones de LA ARRENDATARIA: Aparte de las obligaciones indicadas en las cláusulas anteriores, ésta responderá y asumirá diligentemente y como un “buen padre de familia” las siguientes obligaciones, a saber:  
A) Servirse del bien inmueble dado en arrendamiento para el estricto uso de ella, no permitiéndose ningún uso distinto al indicado en la Cláusula Segunda.  
B) Mantener en buen estado de conservación las instalaciones del área arrendada tales como: pisos y su capa de impermeabilización. Asimismo, se compromete a la limpieza del mismo de forma periódica.  
C) El pago relativo al servicio de energía eléctrica; y suministro de agua (Hidrocentro) si lo tuviese.  
D) A no efectuar modificaciones estructurales, sino las que sean expresamente permitidas por la Junta de Propietarios.  
E) A observar las disposiciones de orden sanitario aplicables al inmueble, siendo por su sola cuenta las multas o perjuicios que pudiera ocasionar su falta de cumplimiento de esas disposiciones.  
F) Dará aviso oportuno por escrito a LA ARRENDADORA, sobre cualquier novedad dañosa  
o indicio que haga necesaria alguna reparación mayor en el inmueble. De no hacerlo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione su negligencia. En todo caso, se conviene en este contrato que LA ARRENDATARIA no será responsable bajo ningún concepto por los daños y perjuicios que pudiera sufrir el inmueble por casos fortuitos.  
G) A cancelar el costo de las reparaciones menores del inmueble o de sus accesorios. Se estipulan como reparaciones menores, todas aquellas que no excedan de la cantidad equivalente al quince por ciento (15%) del monto del canon de arrendamiento vigente para la fecha cuando eventualmente ocurran los daños menores. Las reparaciones menores que se hagan mayores por la inadecuada o inoportuna ejecución de las primeras, así como los daños intencionales o culposos causados por LA ARRENDATARIA, por sus trabajadores o por las personas a las que le permite el acceso al inmueble dado en arrendamiento, correrán por su cuenta.  
Cualquier reparación cuyo monto exceda del referido porcentaje será asumido por LA ARRENDADORA siempre y cuando LA ARRENDATARIA le notifique con treinta (30) días de anticipación, y que los daños que dan origen a la reparación no hayan sido causados por ésta, bien sea por negligencia, impericia o imprudencia, o inobservancia de reglamentos técnicos que pudieran imputársele; y si este fuese el caso, entonces sí responderá y correrá por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA los costos de la reparación de los daños sufridos por LA ARRENDADORA. De la reparación que haga LA ARRENDATARIA deberá dejarse constancia escrita suscrita por LA ARRENDADORA de la satisfacción de los trabajos realizados a favor del condominio.  
Cuando le corresponda, LA ARRENDADORA se compromete a iniciar los trabajos de reparación dentro de los quince (15) días hábiles laborables siguientes a la notificación que reciba de LA ARRENDATARIA en sus oficinas. Vencido dicho lapso sin que LA ARRENDADORA de comienzo a las reparaciones, LA ARRENDATARIA podrá ejecutarlas, siendo que sus costos serán pagados por cuenta de LA ARRENDADORA, previa presentación de las facturas legales que le presente aquella-  
H) A pagar todos los honorarios profesionales causados por la redacción de este contrato que se estiman en la cantidad equivalente a un mes de arrendamiento del primer año de vigencia del contrato; pagaderos al abogado RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO; así como de los costos que resulten de su autenticación por ante la Notaría Pública competente. En caso de que LA ARRENDADORA adelantare y pagare tales gastos, LA ARRENDATARIA se compromete a pagárselos oportunamente mediante la presentación de los comprobantes de pago correspondientes a la erogación de los gastos.  
I) Otras obligaciones que asuma con escrito con LA ARRENDADORA.  
QUINTA: Obligaciones de LA ARRENDADORA: Por su parte, LA ARRENDADORA tendrá las siguientes:  
A) Realizará oportunamente las reparaciones mayores advertidas por LA ARRENDATARIA o las que sean necesarias realizar en el inmueble, que se les haya advertido oportunamente.  
B) El pago de los impuestos nacionales y municipales que graven el inmueble, o de cualquier deuda que se le atribuya al inmueble por razón de algún servicio público o privado.  
C) Otorgará oportunamente las autorizaciones que requiera LA ARRENDATARIA para las eventuales reclamaciones que pudieran surgir por la prestación de los servicios públicos.  
D) A permitir la realización de todos los trabajos que fueren necesarios para la instalación de los cables de energía eléctrica, o de transmisión de la caseta contentiva de los equipos de telecomunicación celular y las antenas celulares y de micro ondas; pudiendo también conceder a LA ARRENDATARIA autorización por escrito para que utilice temporalmente otros espacios o áreas comunes del condominio.  
E) Presentar ante las oficinas de LA ARRENDATARIA ubicadas en la dirección que más abajo se señala, la factura o documento equivalente cuya emisión y entrega constituyen una obligación legal y tributaria para LA ARRENDADORA, y que cumpla con lo establecido en el Código Orgánico Tributario y con las disposiciones establecidas por el Servicio Autónomo de Administración Tributaria (SENIAT) a través de la Resolución emanada de dicho organismo público No. 320 de fecha 29 de diciembre de 1.999, en las que se señala la normativa a seguir en todo lo relacionado con la impresión y emisión de facturas y otros documentos. Cabe destacar, que en caso de que LA ARRENDADORA realice actividades exentas o exoneradas del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) la factura emitida deberá cumplir con los requisitos exigidos en la providencia administrativa No. 1.677 de fecha 14 de marzo de 2003, también emanada del SENIAT, en donde se establecen las obligaciones que deben cumplir los contribuyentes formales de dicho impuesto.  
F) A permitir el uso compartido del espacio arrendado por otra persona calificada y habilitada para la prestación de los servicios de telecomunicaciones, pero siendo de la exclusiva responsabilidad de LA ARRENDATARIA el cumplimiento de las obligaciones y deberes que este contrato establece, destacando que esta autorización del uso del espacio arrendado no constituye ni representa en modo alguno una cesión, traspaso o subarrendamiento del área común del condominio que aquí se arrienda. Las personas que fueren habilitadas por LA ARRENDATARIA para usar sus instalaciones y equipos deberán en todo caso, ser habilitadas y autorizadas por escrito por parte de LA ARRENDADORA para poder tener acceso al Nivel Azotea donde se ubican tales los mismos.  
G) Otras obligaciones que asuma con escrito con LA ARRENDADORA.  
SEXTA: Consecuencias ante los casos fortuitos y de fuerza mayor: Las partes no se deberán responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan ocasionar incendios, terremotos o cualquier otra causa de fuerza mayor o caso fortuito.  
SÉPTIMA: De la forma de resolver los conflictos entre las partes contratantes: En caso de que surgiera algún conflicto por la interpretación o ejecución de este contrato, las partes se comprometen a dirimirlo a través del procedimiento especial de arbitraje contenido en el Libro Cuarto (De los Procedimientos Especiales); Parte Primera (De los Procedimientos Especiales Contenciosos); Título I (Del Arbitramiento) artículo 608 y siguientes del Código de Procedimiento Civil vigente.  
En consecuencia las partes acuerdan:  
1) Alcance del arbitraje: todo el contenido del presente contrato queda sujeto al arbitramiento, sin que quede excluida alguna de sus partes o anexos aquí identificados.  
2) Formalidad del compromiso arbitral: con la autenticación de este instrumento legal las  
partes autentican también el compromiso arbitral en él contenido; aunque la no autenticación de igual forma obliga a las partes al arbitramiento sin que se puedan escudar en la falta de esta formalidad para no realizarlo.  
3) Clases de árbitros, su número, elección y gastos del arbitraje: Mediante este contrato las partes establecen que los árbitros que realizarán el arbitraje que resolverá sus conflictos lo serán del tipo “árbitros arbitradores”, según lo establecido en el artículo 618 del Código antes citado.  
El número de árbitros arbitradores que decidirán la controversia será de tres (03) pudiendo cada una de las partes nombrar a uno y luego, los dos árbitros escogidos nombrar al tercero. Cada parte pagará los honorarios profesionales del árbitro por ella seleccionado y cancelarás de por mitad, los honorarios estimados por el tercer árbitro seleccionado de común acuerdo por los dos árbitros.  
4) Procedimiento a seguir por los árbitros arbitradores: una vez nombrados con todas las formalidades legales del caso, los árbitros seguirán estas reglas: a) realizarán un informe de acuerdo a una estructura que resuma objetivamente todos los puntos conflictivos existentes entre las partes. Dicho informe deberá también contener una síntesis presentada por cada una de las partes, así como la propuesta sugerida que resolvería el conflicto. Tanto el informe como la síntesis hecha por cada una de las partes no deberán contener juicios de valor. Este informe deberá presentarlo ante el Tribunal competente dentro de los quince (15) días continuos y siguientes al cumplimiento de la última formalidad legal para el nombramiento del tercer árbitro; b) A los ocho (08) días continuos y siguientes de haberse consignado en el expediente respectivo el informe antes comentado, todos los árbitros arbitradores deberán consignar ante el Tribunal sus conclusiones sobre el conflicto planteado y por separado. Ese mismo día se distribuirán entre ellos sus conclusiones y deberán nombrar a un relator que objetivamente consignará dentro de los siguientes cinco (05) días continuos y siguientes al vencimiento del plazo anterior, un informe que revele los puntos en los cuales los árbitros están de acuerdos; en los que están en desacuerdos y en las alternativas que cada uno presenta para resolver la cuestión. El informe del relator deberá ser firmado por el resto de los árbitros con las observaciones que estos deseen indicar; c) En caso de que los otros dos árbitros estén en total desacuerdo con el informe de relatoría general del conflicto, no se procederá a realizar otro informe, o si estando de  
acuerdo con el mismo, se fijará al décimo día siguiente y continuo al vencimiento del plazo anterior para que los árbitros arbitradores sentencien de forma definitiva la causa, tomando en cuenta el informe señalado en el literal “a” o en su caso, el informe de relatoría general del conflicto, indicado anteriormente.  
5) Del fallo arbitral: La sentencia de los árbitros será válida con el voto favorable de la mayoría simple, es decir, con el voto de dos de los tres árbitros y será inapelable de acuerdo a los establecido en el artículo 624 del Código Adjetivo.  
6) De la condenatoria en costas: los gastos del arbitraje, como antes se dijo, los sufragarán ambas partes, por lo que cualquier condenatoria en costas que se haga a alguna de ellas, debe excluir este concepto (el de gastos de arbitraje) en vista de que ambas son las que solicitan el arbitramiento. Otros conceptos que integren las costas serán definidos por los árbitros en su sentencia definitiva.  
7) Otras normas a seguir por los árbitros: Para todo lo no contemplado en el presente contrato sobre esta clase de arbitraje, se observarán las normas establecidas por el Código de Procedimiento Civil.  
Las partes acuerdan que el arbitraje se puede desarrollar también ante la Sala de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas a cuyas reglas se someterían en caso de que por mutua voluntad decidan no acudir a la vía jurisdiccional civil, con sede en lo mercantil para realizar el arbitraje antes señalado.  
OCTAVA: Causas de resolución unilateral del contrato:  
A) Son causas de resolución unilateral del presente pacto que pudiera alegar a favor LA ARRENDADORA y sin que surgiere para ella la obligación de pagar penalidad alguna, sin necesidad de pronunciamiento judicial previo alguno a favor de LA ARRENDATARIA, las siguientes:  
1) Atraso o quiebra de LA ARRENDATARIA.  
2) El atraso en el pago de dos (02) cánones de arrendamientos consecutivos.  
3) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se le señalan en este contrato.  
B) Son causas de resolución unilateral del presente pacto que pudiera alegar a favor LA ARRENDATARIA y sin que surgiere para ella la obligación de pagar penalidad alguna, sin necesidad de pronunciamiento judicial previo alguno a favor de LA ARRENDATARIA, la siguiente:  
Única: El incumplimiento por parte de LA ARRENDADORA de cualquiera de las obligaciones que asume por efecto de este contrato  
NOVENA: Direcciones y notificaciones entre las partes: Para todos los efectos del presente contrato, las partes declaran como domicilio especial a la ciudad de Caracas, a cuya jurisdicción de sus tribunales acuerdan en someterse.  
A los efectos de cualquier notificación, las partes señalan como sus direcciones las siguientes:  
LA ARRENDADORA: en la oficina de administración del Centro Comercial ubicadas en el piso: Nivel Mezzanina, oficina:\_\_\_\_\_\_\_  
LA ARRENDATARIA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (su sede comercial principal o sucursal).  
Cualquier notificación o comunicación escrita que una de las partes le haga a la otra, se considerará recibida, más no aceptada, a las veinte y cuatro (24) horas siguientes a la hora en que conste la consignación en las direcciones respectivas antes nombradas.  
DÉCIMA: Ineficacia y nulidad de pactos anteriores al presente: Este contrato contiene todas las estipulaciones acordadas entre las partes, no teniendo validez o eficacia cualquier acuerdo o convenio distinto al contemplado por este instrumento.  
Se hacen dos (02) ejemplares a un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Caracas al día XXX (XX) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año DOS MIL XXX (20XX). Firman conformes con su contenido,  
LA ARRENDADORA,

XXXXXXXXX  
LA ARRENDATARIA, sus representantes legales,

XXXXXXXXXXX y XXXXXXXX