**1. En qué consiste el contrato de arrendamiento de local comercial en propiedad horizontal.**

El contrato de arrendamiento, en general, es aquel por el cual el propietario cede a favor del arrendatario, el uso y goce de una cosa, en este caso un local comercial que se ubica dentro de una propiedad horizontal, llámese edificio, centro comercial, centro empresarial o cualquiera similar.

**2. Riesgos para EL ARRENDADOR, (dueño del local).**

* Que el arrendatario (inquilino), no pague el valor acordado por el arrendamiento.
* Que el arrendatario obtenga cualquier clase de créditos para ser cobrados en las facturas de servicios públicos.
* Que el arrendatario realice actividades delictivas que pongan en riesgo la propiedad del inmueble, como por ejemplo narcotráfico y terrorismo.
* El arrendatario no paga los servicios públicos y resulta en facturas por valores desmesurados.
* Que el arrendatario demande al arrendador porque al desocupar, el local fue arrendado para actividad similar a la que realizaba el arrendatario.
* Que el arrendatario tenga cnnflictos con los demás arrendatarios, propietarios o consejo de administración, causando multas con cargo al local.

1. **Recomendaciones y precauciones:**

* Estudie detenidamente al arrendatario, realice un formato de solicitud de arrendamiento que le permita conocerlo detalladamente.
* Exija un coarrendatario con capacidad de pago y en el contrato (aquí ya está diseñado), especifique las responsabilidades de los arrendatarios.
* Preferiblemente contrate una empresa de abogados o investigadores que verifiquen en su totalidad la información aportada en la solicitud de arrendamiento, recuerde que los avivatos siempre se las arreglan para hacer que las cosas parezcan lo que no son.
* Cuando realice el contrato, elabore una carta dirigida a cada una de las empresas de servicios públicos, informado que el local está arrendado, solicitando que no se carguen facturas o cobros sin consentimiento expreso del propietario del inmueble, adjunte copia del contrato.
* De vez en cuando haga uso de su derecho de vigilancia a las actividades que se realizan en el inmueble, sepa que la venta de alucinogenos, narcoticos o de cualquier otra naturaleza similar, así como actividades de terrorismo y contrabando, son causa de extinción de dominio. Así que haga monitoreo a las actividades de su arrendatario; si observa cosas irregulares, denuncie inmediatamente.
* SE SUGIERE, que el valor de la administración quede incluido en el valor del arrendamiento y que sea EL ARRENDADOR quien pague ese concepto, de esa forma evita inconvenientes. (revisar y/o modificar este ítem en el parágrafo de la cláusula tercera)
* Tome las previsiones atinentes a los riesgos para EL ARRENDADOR, al momento de diligenciar este contrato, evite problemas.
* El arrendador debe tener presente que cuando el arrendatario cumple dos años o más en el mismo local, le asisten unos derechos, frente a la posibilidad que tiene el arrendador de pedir el local.

Estas limitaciones a los derechos del arrendador, nacen cuando el arrendatario lleva por lo menos dos años consecutivos en el inmueble con un mismo establecimiento de comercio. Eso le otorga el derecho a la renovación del contrato al momento de vencimiento, excepto en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 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.

Tenga presente también, que en casos como los descritos, debe avisar al arrendatario con SEIS MESES de anticipación. Y que si decide volver a arrendar el local, después de hechas las reparaciones, deberá llamar al antiguo arrendatario para darle la primera opción de tomar nuevamente el local.

El propietario debe informar al comerciante, por lo menos con SESENTA DÍAS de anticipación, la fecha en que puede entregar el local, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de TREINTA DIAS de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, dice la ley, que deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

Igualmente, debe saber que cualquier arrendatario estaría feliz de presentar una demanda en su contra por esas circunstancias y que además, la demanda se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

|  |
| --- |
| NOTA: Este contrato contiene una cláusula que pretende convencer al arrendatario que renuncia a esos derechos, sin embargo, es una cláusula ineficaz ante un juez. TÉNGALO PRESENTE. |

|  |
| --- |
| **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL,**  CELEBRADO ENTRE X.XX.X.X.X.X.X.X.X.X Y X.XX.X.X.X. X.X.X.X |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **DATOS DEL ARRENDADOR** | |
| NOMBRE DEL ARRENDADOR |  |
| IDENTIFICACIÓN |  |
| DIRECCIÓN, BARRIO Y TELÉFONO |  |
| CORREO ELECTRÓNICO |  |
| 1. **DATOS DEL INMUEBLE A ARRENDAR** | |
| MATRICULA INMOBILIARIA |  |
| CEDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE |  |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE |  |
| DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE |  |
| 1. **DATOS DE LOS ARRENDATARIOS** | |
| * 1. **ARRENDATARIO 1** | |
| NOMBRE COMPLETO |  |
| IDENTIFICACIÓN |  |
| DIRECCIÓN, BARRIO Y TELEFONO |  |
| * 1. **ARRENDATARIO 2** | |
| NOMBRE COMPLETO |  |
| IDENTIFICACIÓN |  |
| DIRECCIÓN, BARRIO Y TELEFONO |  |
| 1. **DATOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** | |
| DURACIÓN DEL CONTRATO |  |
| DESTINACIÓN QUE SE VA A DAR AL LOCAL ARRENDADO |  |
| FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO |  |
| FECHA DE TERMINACION DEL CONTRATO |  |
| VALOR MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO (números y letras) |  |
| VALOR DE LA ADMINISTRACIÓN (SI NO ESTÁ INCLUIDA EN EL VALOR DEL ARRENDAMIENTO) |  |

En la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_, a los \_\_\_ días del mes de ---- del año -----, los suscritos \_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. …….., expedida en ------, persona mayor de edad, en pleno uso de facultades físicas y mentales, que en adelante se denominará EL ARRENDADOR, de una parte, y por la otra los señores ------- y ------, ambos mayores de edad identificados con las cédulas de ciudadanías números ---- y -----, respectivamente , igualmente en pleno uso de facultades físicas, mentales y libres de todo apremio, domiciliados como indica en el encabezado de este documento, que en adelante se denominarán como LOS ARRENDATARIOS, hemos convenido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en propiedad horizontal. Este contrato se regirá en general por el código de comercio y en lo que sea aplicable, el código civil y leyes que le complementen, sustituyan o modifiquen y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO**. Por el presente documento, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a los arrendatarios un local comercial ubicado en la calle ------ número ….., centro comercial .x.x.x.x., local identificado con el número x.x del primer piso. **SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.** El inmueble objeto de este contrato se identifica con el número de matrícula y cédula catastral que se anotó en el acápite de este documento, sus linderos son los que describe la escritura pública No. x.x.x.x., de fecha x.x..xx. otorgada en la notaría x.x.x. del círculo de la ciudad de x.x.x.x.,. **TERCERA. INVENTARIO**. Adjuntamos a este contrato fotos e inventario físico del inmueble, que EL ARRENDATARIO, con su firma en el inventario, manifiesta haber recibido a satisfacción y así deberá devolverlo al momento de terminación del contrato. **Parágrafo.** El inventario contiene el avalúo de cada uno de los elementos accesorios que conforman el local, EL ARRENDATARIO deberá mantenerlos en esas condiciones y ante cualquier daño, deberá proceder inmediatamente a reparar y/o cambiar todos aquellos elementos que se dañen por causa imputable por culpa o dolo a EL ARRENDATARIO. CUARTA. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El precio de la renta del local comercial objeto del presente contrato es la suma de ........................................................................... PESOS MONEDA CORRIENTE ($ ....................................) M/cte., mensuales, pagaderos en mesadas anticipadas dentro de los .............................. (......................) primeros días de cada mes a EL ARRENDADOR o a su orden en el lugar que este señale (o a la cuenta bancaria No. corriente de ahorros), quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles. PARÁGRAFO. El valor de arrendamiento pactado (NO – SI) incluye el servicio de administración, servicio que deberá ser pagado por (Arrendador o arrendatario). (Cuando la obligación del pago de administración esté a cargo de LOS ARRENDATARIOS, estos deberán entregar mensualmente al ARRENDADOR, copia del recibo o comprobante de pago. La ausencia de cumplimiento de este requisito será causal para terminación unilateral e inmediata del contrato, por parte de EL ARRENDADOR). **CUARTA. AUMENTO:** El precio de la renta se aumentará el ......................................... por ciento (................%) cada doce meses, a partir de la firma de este contrato. **QUINTA. TÉRMINO:** El presente contrato tendrá una vigencia de ............................ (........) meses contados desde el día ................................................(.................) de .................................... del año ...................................................................... (...................) fecha de la entrega real y material por parte de los EL ARRENDADOR a los arrendatarios, hasta el ......................................... (.............) de .......................................... del año .................................................. (............................). **PARÁGRAFO.** Si se acordare prorrogar el presente contrato, el término de prórroga deberá estipularse por escrito, indicando renta, plazo, lugar de pago de la renta y demás cláusulas adicionales. Si dicha prórroga no fuere pactada expresamente, la renovación tácita de que trata el artículo 2014 del Código Civil quedará limitada al término de períodos de .................... (..........) mes, aún cuando los arrendatarios con aceptación expresa de los EL ARRENDADOR, hubiéremos pagado en forma anticipada el precio del arrendamiento correspondiente a dicho mes. **SEXTA: INICIO Y TERMINACIÓN.** De acuerdo con el artículo anterior, el contrato tendrá vigencia entre las siguientes fechas: **FECHA DE INICIACIÓN** : ............................................ (..............) de ............................ del año ......................................... (..................).

**FECHA DE TERMINACIÓN** : .....................................(..........................) de ......................................................... del año ........................................ (...................). **SÉPTIMA. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**: Los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y (línea telefónica No. ..............................), estarán el pago en su totalidad a cargo de LOS ARRENDATARIOS. En caso de desconexión o suspensión de cualquiera de los servicios públicos domiciliarios por omisión de LOS ARRENDATARIOS en el pago, su reinstalación será por cuenta del mismo, quién además en caso de causar perjuicios AL ARRENDADOR, los resarcirá por completo, previa tasación y liquidación de esos daños. LOS ARRENDATARIOS responderán por el pago de las facturas de servicios públicos que causen, aún cuando ya hubieren entregado el inmueble, siempre y cuando los cargos en las facturas correspondan a LOS ARRENDATARIOS. Si EL ARRENDADOR en cualquier tiempo, hiciere el pago total de los servicios públicos domiciliarios, ese valor de podrá ser exigido A LOS ARRENDATARIOS por vía ejecutiva con la sola presentación de los comprobantes respectivos (facturas o recibos) de las correspondientes empresas y la manifestación que haga EL ARRENDADOR bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas o recibos fueron cancelados por EL ARRENDADOR, el cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda. LOS ARRENDATARIOS, entregarán a la terminación de este contrato, las instalaciones de los servicios públicos en perfecto estado de funcionamiento o en las mismas condiciones que los recibió. LOS ARRENDATARIOS se comprometen a pagar los impuestos de Industria y Comercio, patentes de funcionamiento y demás requisitos y sus renovaciones, mientras tengan a cargo el inmueble, responderán de cualquier suma que adeudada al (MUNICIPIO O CIUDAD DE -----), EL ARRENDADOR, no solicita, ni se obliga en forma alguna al pago de tales impuestos. LOS ARRENDATARIOS, mensualmente deberán entregar a EL ARRENDADOR copia de los recibos de servicios públicos pagados. La no presentación de esas copias, será causal para terminación unilateral inmediata del contrato de arrendamiento. **PARAGRAFO 1:** Nosotros los arrendatarios, hemos recibido las cañerías, desagües, como también las instalaciones y redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado, en buen estado de funcionamiento, las hemos ensayado, y no podremos hacer ninguna modificación de ellas, además seremos responsables ante las empresas respectivas por la violación de sus reglamentos y por los daños que pudiéremos causar en las instalaciones o aparatos. **PARÁGRAFO 2.** Queda totalmente prohibido a LOS ARRENDATARIOS, adquirir cualquier clase de crédito u obligación con cargo a los servicios públicos del inmueble o que de cualquier forma afecten el patrimonio de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO 3.** Los arrendatarios manifiestan que, previo a la suscripción de este contrato han verificado los usos del suelo, permisos, licencias y demás requisitos legales para operar el negocio en el local que han tomado en arrendamiento. Por lo tanto, no será excusa para terminación anticipada del contrato, tampoco servirá de excusa para el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento, el sellamiento temporal o definitivo. La terminación del contrato de manera anticipada, dará derecho al ARRENDATARIO para cobrar la CLÁUSULA PENAL establecida en este contrato. **OCTAVO. PENA POR INCUMPLIMIENTO:** Si los ARRENDATARIOS, incumplieren cualquiera de las obligaciones que por el presente contrato contraen, se obligan a cancelar a título de pena a favor de los EL ARRENDADOR la suma de ......................................... .......................................................................................PESOS MONEDA CORRIENTE ($ ..................................) Artículos 1601 del C. C.

Además de los requisitos generales del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS EL ARRENDADOR y LOS ARRENDATARIOS convienen las siguientes CLAUSULAS:

**Primera**. Pago.—Oportunidad y sitio. Los arrendatarios se obligan a pagar la suma del precio de la renta en mesadas anticipadas dentro de los ........................ (........) primeros días de cada período mensual, en .............................................................................................de la ciudad de ....................................., o en el sitio o consignación en cuenta bancaria de ahorros o corriente que se establezca por parte de EL ARRENDADOR. Si el pago se hace con cheque y saliere sin fondos suficientes, con cuenta cancelada, o su pago rechazado por cualquier causal de las que establece la ley por el Banco contra el cual se giró, el correspondiente recibo expedido por dicho pago, carecerá de valor con la simple nota del respectivo Banco puesta al pié o en anexo al instrumento girado, además de dar derecho al ARRENDATARIO para: a) terminar unilateral e inmediatamente el contrato; b) cobrar la multa del 20% a que hace referencia el código de comercio; c) Interponer las denuncias penales que estime necesarias por transferencia ilegal de cheque; d) Cobrar a LOS ARRENDATARIOS la cláusula penal por incumplimiento. **Segunda.** Destinación.— Los arrendatarios se comprometen a utilizar el inmueble objeto de este contrato para establecimiento comercial .......................................................... En todo caso, LOS ARRENDATARIOS, de forma solidaria e indivisible, responderán jurídicamente ante el ARRENDADOR, por las consecuencias derivadas del uso ilícito o ilegal del inmueble. PARÁGRAFO. Para tal efecto, los ARRENDATARIOS autorizan irrevocablemente al ARRENDADOR, para realizar visitas en las cuales velará por la licitud y legalidad de las actividades desarrolladas en su local. **Tercera.** Subarriendo y cesión.— Los arrendatarios no podrán subarrendar ni ceder total ni parcialmente el inmueble- local comercial- sin la autorización expresa por escrito de los EL ARRENDADOR. **Cuarta.** Lesión de los derechos de los EL ARRENDADOR.—Para los efectos del cambio de destinación del inmueble y del subarriendo, son lesivos de los derechos de EL ARRENDADOR: a) Subarrendar para cualquier objeto diferente al acordado en cláusulas anteriores. b) Usar el bien arrendado destinándolo a un objeto diferente al inicialmente acordado. **Quinta.** **Reparaciones.**—El arrendatario se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes, los daños que sean ajenos al ARRENDATARIO deben informarse inmediatamente al ARRENDADOR o a quien está a cargo de la administración del inmueble, de lo contrario, por su omisión, el ARRENDATARIO responderá. En cuanto a las mejoras, queda absolutamente prohibido ejecutarlas, sin previa autorización de EL ARRENDADOR, al momento de restituir el inmueble, podrá EL ARRENDADOR solicitar que las retire y entregue el bien inmueble objeto del presente contrato en el estado en que se recibió inicialmente, o perderlas a favor de EL ARRENDADOR, sin que pueda reclamar suma alguna por tal concepto el ARRENDATARIO. **Sexta.** Inspección.— Los arrendatarios permitirán en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes, apoderados o administradores, con la previa exhibición de la autorización, constataten el estado y conservación del inmueble, pago de los servicios públicos domiciliarios u otras circunstancias que sean de su interés. **Séptima.** Daños y Perjuicios.— Los arrendatarios pagaran los daños y perjuicios ocasionados por incendio, inundaciones u otro cualquiera al local arrendado o al inmueble en su conjunto por su culpa o dolo, indistintamente de las acciones judiciales a que diere lugar.**Octava.** Restitución.— Los arrendatarios restituirán el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural. **Novena.** Entrega.— Los EL ARRENDADOR se obligan a entregar a los arrendatarios el inmueble el día ...................................... (....................) de ........................................... del año ............................................................. (.........................), junto con los elementos que lo integran, los que se detallarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. **Décima.** Incumplimiento.—El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de los arrendatarios dará derecho a los EL ARRENDADOR para resolver o dar por terminado el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos y avisos previstos en la ley, así como también para demandar la restitución del inmueble y la correspondiente indemnización de perjuicios. Los EL ARRENDADOR también tendrán el derecho estipulado en esta cláusula cuando fallezca uno cualquiera de los arrendatarios, pudiendo los EL ARRENDADOR adelantar los correspondientes procesos contra uno cualquiera de los herederos de los arrendatarios o arrendatario fallecidos o fallecido sin necesidad de notificar o demandar a los demás. En todo caso, los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento son solidarios entre los arrendatarios, en consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendatarios, a elección de EL ARRENDADOR. El arrendatario renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil. **Decimoprimera. Relación con los vecinos.** LOS ARRENDATARIOS deberán mantener buenas relaciones con los vecinos, respetar el reglamento de la copropiedad y las instrucciones que al respecto realice la administración de (el conjunto, parque industrial edificio). **PARÁGRAFO.** Las multas que se causen por incumplimientos al reglamento de la copropiedad, deberán ser pagadas en el momento en que sea facturadas por la administración de la copropiedad. El incumplimiento de esta cláusula, será causal de terminación unilateral del contrato y dará derecho al ARRENDADOR para exigir el pago de la cláusula penal descrita en este contrato, junto con las multas impagadas y con todos los valores que a la fecha de terminación del contrato, se adeuden al ARRENDADOR. **Décima segunda.** CLÁUSULA PENAL ESPECIAL. Violación a las Reglas de convivencia del código nacional de policía. El sellamiento del local, de manera permanente por parte de autoridades administrativas y/o de policía, dará lugar a que LOS ARRENDATARIOS paguen a favor de EL ARRENDADOR, una suma equivalente a …….. PESOS MCTE ($.......), como indemnización por los daños que sufrirá el ARRENDATARIO. El sellamiento temporal no será causal de terminación del contrato de arrendamiento, LOS ARRENDATARIOS continuarán pagando el valor del arrendamiento aunque el local no se encuentre en servicio.

**Decimotercera.** Cláusula penal.— El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor de EL ARRENDADOR por la suma de .................................................................................. PESOS MONEDA CORRIENTE ($ ......................................) a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta más los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **Décimocuarto.** Terminación y prórroga del contrato.—Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. **Décimoquinta.** Impuestos y derechos.—Los impuestos y derechos que cause este contrato estarán a cargo de los Arrendatarios.

CLAUSULAS ADICIONALES:

**1) CONSTITUCION EN MORA:** LOS ARRENDATARIOS, por el hecho de no cumplir con el pago de la RENTA PACTADA en los términos convenidos, quedarán Constituidos en mora sin necesidad de los requerimientos referidos por el artículo 2035 del código civil, a los cuales renuncian en forma expresa. El hecho de recibir la renta por parte de los EL ARRENDADOR, SUS DEPENDIENTES O AUTORIZADOS después del término estipulado en el contrato, no se entenderá como subsanada la causal de incumplimiento. **2) ENTREGA:** A la terminación del contrato, LOS ARRENDATARIOS entregarán a EL ARRENDADOR o a su orden, el local comercial objeto del presente contrato en el mismo estado en que lo recibieron, conforme al inventario adjunto. EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble arrendado, si considera que existen requisitos pendientes de cumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS; en este caso, el precio del arrendamiento seguirá corriendo a cargo de los ARRENDATARIOS y su responsabilidad subsistirá para todo efecto, aún después de restituido el inmueble mientras que la parte arrendadora no haya finiquitado todas sus obligaciones y declare a paz y salvo al ARRENDATARIO, por todo concepto. En el evento o en el caso de que los arrendatarios abandonen el inmueble arrendado por este documento, desde ahora autorizan a la parte ARRENDADORA para ocuparlo sin necesidad de orden judicial, para salvaguardar en su integridad el bien inmueble y así evitar la posible ocupación violenta o clandestina de otras personas ajenas a este documento y/o la sustracción o el deterioro de los bienes que integran el inmueble. Entendido que el ARRENDATARIO al entregar el inmueble, pagará a EL ARRENDADOR el valor de los daños y perdidas o repondrá por otros elementos iguales y nuevas de lo deteriorado, dañado o sustraído que hace parte del bien arrendado. (**3) RESTITUCION ESPECIAL DEL INMUEBLE:** A la celebración del presente contrato, el bien inmueble se encuentra en venta, de formalizarse algún negocio de compraventa, el ARRENDATARIO estará obligado a restituir el bien inmueble local Comercial dentro de los ...................(.......) días siguientes a la notificación del contrato en mención, sin derecho a indemnización alguna). **4) CESION DE DERECHOS POR PARTE DEL ARRENDADOR:** EL ARRENDADOR podrá, en cualquier tiempo, transferir sus derechos a un tercero, obligándose los ARRENDATARIOS a cumplir sus obligaciones con el CESIONARIO, desde la fecha en que tal acto se comunique por escrito. **5) PRIMA COMERCIAL O GOOD WILL:** LOS ARRENDATARIOS renuncian al cobro de la prima comercial o good will; por lo tanto, en ningún caso LOS ARRENDATARIOS podrá pedir al ARRENDADOR prima comercial o Good will por acreencia del establecimiento comercial y autorizan EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE, AL ARRENDADOR, para que, una vez entregado el local, el ARRENDATARIO podrá arrendarlo a otro arrendatario aún cuando desarrolle la misma actividad o alguna parecida, renunciando expresamente al derecho consagrado en el artículo **6) EXPEDICION DE RECIBOS DE PAGO:** EL ARRENDADOR o través de sus autorizados se compromete con los ARRENDATARIOS en el momento del pago de la renta a expedir un recibo de pago. **7) LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES: Los EL ARRENDADOR** reciben notificaciones en ................................................................................ de la ciudad de ..................................... y los **ARRENDATARIOS** En ...............................................................................de la ciudad de .......................................... o en la dirección del inmueble objeto del presente contrato, las direcciones suministradas por los contratantes conservaran plena validez para los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado por la ley. **8) MÉRITO EJECUTIVO**. Las partes manifiestan este documento, en todas y cada una de sus partes, presta mérito ejecutivo. 9) RENUNCIA AL COBRO DE PERJUICIOS. Con su firma, LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a cualquier derecho que pudieran tener con fundamento en 518 del código de comercio.

En constancia se firma por las partes contratantes o sus representantes ante testigos, en la ciudad de ........................................, a los ................................................ (.......) del mes de ......................................................... del año ................................... (..........................), en dos (2) ejemplares.

LOS EL ARRENDADOR,

.................................................... .............................................................

C. C.

LOS ARRENDATARIOS,

....................................................... ...............................................................  
C. C. C. C.