

## CONTRATO DE ALQUILER DE INMUEBLE

ENTRE: "URBANIZACION "LOS HIGOS, C. POR A.", sociedad Comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, Registro Nacional de Contribuyentes No. 103-0306967, con domicilio social en la Fantino Falco #57, Plaza Criscar I, Ens. Naco, Santo Domingo, D. N., debidamente representada por su Presidente SR. GUILLERMO GUIM, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de identidad y Electoral No. 001-0119030-4, domiciliado y residente en esta ciudad, empresa quien en lo que sigue del presente contrato se denominará LA PROPIETARIA.

Y de la otra parte, FEW GROUP, S.R.L., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes No. 130679967, con domicilio social en la Av. Anacaona #57, Residencial Deborah, Apto. 101, Santo Domingo, debidamente representada por el señor FAHIM ELIAS, venezolano, mayor de edad, casado, ingeniero, portador del Pasaporte Venezolano No.29284586, domiciliado y residente en Venezuela y accidentalmente esta ciudad de Santo Domingo, empresa que en lo que sigue del presente contrato se denominará EL INQUILINO.

Se entiende que, en lo que sigue de este contrato, al señalarse conjuntamente a LA PROPIETARIA y EL INQUILINO, en todo lo que signifique derechos y obligaciones comunes y reciprocas, los mismos se denominarán " LAS PARTES", o "AMBAS PARTES" o como fuere procedente, o por sus respectivos nombres completos.

### PREAMBULO

POR CUANTO: "LAS PARTES" convienen, de común acuerdo en concertar un contrato de alquiler, sujeto a los términos y condiciones señalados más adelante, sobre un área determinada comprendida por una Nave Industrial y sus áreas de parqueos para uso estrictamente comercial.

POR CUANTO: "LAS PARTES" convienen, de común acuerdo conferir de manera principal a las estipulaciones contenidas al presente contrato el alcance de lo pactado, otorgando sólo carácter supletorio a las disposiciones del Código Civil y a las leyes especiales sobre arrendamientos inmobiliarios que rigen la materia.

POR TANTO: Y, en el entendido de que el presente preámbulo forma parte integrante del presente contrato de arrendamiento, sin el cual "LAS PARTES" no hubiesen consentido en suscribir el mismo.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE, es propietaria de una nave industrial ubicada en la calle Principal, Los Guayabos, a la altura del Km 10 ½ de la Autopista Duarte, en la cual tiene un Almacén marcado con el No. 3, de aproximadamente 550 m<sup>2</sup> de construcción, con 9 m<sup>2</sup> de oficina y 3 m<sup>2</sup> de baño (aprox.), y LA SEGUNDA PARTE ha mostrado su interés de adquirir en condiciones de ALQUILER el espacio físico dentro de dicha nave. En el entendido de que el presente preámbulo es parte integrante del presente contrato, las partes:

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE**

**PRIMERO:** LA PROPIETARIA entrega en ALQUILER a EL INQUILINO que acepta una Nave Industrial, marcada con el No. 3 de la calle Principal, Los Guayabos, Santo Domingo, República Dominicana, en buen estado, que ha visto, examinado y ha encontrado a entera satisfacción, quien lo destinará para uso exclusivo del Almacén y/o Uso Comercial, no pudiendo dedicarlo a otro uso, ni cederlo o sub-alquilarlo ni en todo ni en partes; tampoco podrá cederlo gratuitamente ni por tolerancia, ni admitir que ningún tercero, aún pariente pueda ocuparlo.

**SEGUNDO:** EL INQUILINO se obliga además, a no producir o evitar que se produzcan en el inmueble alquilado eventos de cualquier naturaleza, que constituyan francas violaciones a las normas de convivencia con los demás inquilinos de la nave o signifiquen cierto grado actual o potencial de peligro para los mismos tales como: ruidos molestos, desórdenes o riñas, depósito de olores o pestilencias u otras situaciones similares. En caso de que LA PROPIETARIA compruebe la ocurrencia de hechos o circunstancias como las enunciadas, notificará a EL INQUILINO para que corrija dicha anomalía de inmediato, si EL INQUILINO no obtempera a dichos requerimientos, el presente contrato quedará rescindido automáticamente, sin ningún derecho para EL INQUILINO de reclamar la devolución de la Garantía de Pago a que se refiere la cláusula cuarta quinta de este contrato.

**TERCERO: PRECIO.** El precio del alquiler se conviene en la suma de RD\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS) moneda de circulación nacional, mensuales o fracción del mes, mas el importe del ITBIS. Esta suma será pagada sin requerimiento de la Administración del Propietario, el día lero. (primero) de cada mes durante la vigencia del presente contrato, o el día siguiente si éste fuera feriado en el domicilio de LA PROPIETARIA. A defecto del pago del precio mensual del Inmueble indicado y después que transcurran 10 (diez) días calendarios sucesivos, contados a partir de la fecha de vencimiento del indicado pago, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho sin necesidad de puesta en mora y se ejecutara el desalojo sin previa notificación de desahucio que prescribe - Artículo 1736 del Código Civil y sus modificaciones, renunciando EL INQUILINO de manera formal y expresa a todos y cada uno de los requisitos de procedimiento así como los plazos, derechos de acción y/o excepción que pudieren favorecerlo, incluyendo especialmente, de la falta de pago oportuno del precio de alquiler mensual del indicado inmueble.

**PARRAFO:** EL INQUILINO deberá ocupar por lo menos 1 (un) año el inmueble alquilado mediante el presente contrato, cumplido este requisito y previa comunicación al Propietario con (30) días de anticipación, podrá desocupado sin ninguna obligación que no sean las estipuladas en el contrato.

**CUARTO: MORA.** En caso de incumplimiento del INQUILINO con el pago de la mensualidad del alquiler, éste se obliga y compromete a pagar un dos por ciento (2%) sobre el valor adeudado, como penalidad por la morosidad del pago.

**QUINTO: GARANTIA DE PAGO.** EL INQUILINO entrega en calidad de Garantía de Pago la suma de RD\$210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS) moneda legal de circulación nacional, que LA PROPIETARIA declara haber recibido, suma que repondrá y podrá aplicarla al pago de los alquileres cuando a ello falle EL INQUILINO, si a ello diere lugar y/o a las reparaciones previstas en la cláusula segunda, siempre que no hayan sido hechas o pagadas por EL INQUILINO. En consecuencia EL INQUILINO no podrá pretender, en ningún momento mientras ocupe el inmueble alquilado, aplicar la Garantía de Pago a los alquileres vencidos, ésta se destinará además a cubrir los gastos que ocasione el desalojo del inquilino, si a ello diere lugar o cualquier otro gasto o deuda dejada de pagar por el mismo.

**SEXTO: REPARACIONES.** EL INQUILINO queda obligado a mantener el inmueble alquilado en buen estado y todos los desperfectos en sus paredes, pisos, puertas, cristales, cerraduras, pestillos, instalaciones eléctricas y sanitarias, lavamanos, cambio de zapatillas, roturas de llaves, etc., serán reparados o repuestos a su sólo costo. También queda a cargo del Inquilino la pintura interior del inmueble alquilado. Además el Inquilino tendrá el inmueble libre de animales dañinos, alimañas y roedores.

**SEPTIMO: CAMBIOS O NUEVA DISTRIBUCION DEL INMUEBLE.** EL INQUILINO deberá solicitar por adelantado al PROPIETARIO y someterle a este por escrito, cualquier cambio, modificación o distribución en el interior de la nave. Las mejoras hechas serán de exclusiva propiedad de EL INQUILINO, y quedará a su opción dejarlas en la nave o no al llegar el término del presente contrato.

**OCTAVO: CASOS DE ENFERMEDAD.** Si durante el curso de éste contrato ocurriere en dicho inmueble, algún caso de enfermedad contagiosa y fuere menester, según la opinión de Sanidad efectuar la desinfección de la nave, todos los gastos correrán por cuenta del INQUILINO. Además queda obligado y comprometido a velar por el fiel cumplimiento de los Reglamentos de Salud e Higiene, Nacionales o Municipales, haciéndose responsable de las infracciones mientras se mantenga el contrato

**NOVENO: RESPONSABILIDAD DE LOS SERVICIOS.** Los servicios de luz, teléfono, recogida de basura, limpieza, ornato, vigilancia, guardianes y cualquier otro servicio, serán pagados por EL INQUILINO, debiendo demostrar al propietario mes por mes, las pruebas de los pagos realizados.

**PARRAFO:** EL INQUILINO se obliga al término del presente acuerdo o por cualquier causa que fuere, a entregar los últimos recibos de los servicios antes indicados debidamente pagados. Requisito indispensable para obtener la autorización de la devolución de la Garantía de Pago estipulada en el presente contrato.

**DECIMO: OTRAS RESPONSABILIDADES.** EL PROPIETARIO no se responsabiliza por cualquier pérdida o daño que EL INQUILINO, sus empleados o cualquier otra persona, como también de sus efectos, objetos o valores que se encuentren en el inmueble alquilado, con motivo de los vicios ocultos de la Nave, como tampoco se hace responsable el propietario de los daños y perjuicios que pueda sufrir el inquilino a causa de lluvias, inundaciones, terremotos, ciclones o cualquier otra causa.

**PARRAFO:** En caso de incendio o de cualquier otro siniestro, EL INQUILINO será responsable frente al PROPIETARIO de los daños totales o parciales que sufre el inmueble si se demuestra su falta, debiendo compensarlo por dichos daños.

**DECIMO PRIMERO: PUNTO COMERCIAL.** Queda entendido que el PROPIETARIO NO reconoce el Punto Comercial, y así lo acepta EL INQUILINO renuncia a cualquier reclamación por este concepto, quedando además tajantemente prohibido al inquilino vender a terceros la indicada figura jurídica.

**DECIMO SEGUNDO: DIFICULTADES.** Cualquier diferencia que surja entre EL INQUILINO con uno o más ocupantes de la Nave referente al uso o dominio de la estructura, sus dependencias, anexidades, será solucionada entre ellos conforme a las leyes vigentes.

**DECIMO TERCERO: TERMINO.** Este contrato tendrá una duración de Un (1) año calendario, contado a partir de la fecha de suscripción del mismo. Sin perjuicio de lo antes indicado; las obligaciones de EL INQUILINO persistirán hasta que real y efectivamente entregue de conformidad a EL PROPIETARIO.

**PARRAFO:** Treinta (30) días antes de llegado el término de un (1) año de vigencia del presente contrato, EL INQUILINO deberá manifestar a EL PROPIETARIO, por cualquier vía, su voluntad de permanecer o no ocupando el inmueble alquilado. En caso de que EL INQUILINO deseare permanecer ocupando la nave indicada, este contrato se prolongará por un (1) año más y EL INQUILINO pagará durante los subsiguientes doce (12) meses por alquiler, el monto del alquiler por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), según la publicación del Banco Central de la Republica Dominicana. Una vez haya expirado el presente contrato por la llegada del término de la fecha establecida en el presente artículo y luego de su prolongación por espacio de doce (12) meses más, ambas partes acuerdan que operará la tácita reconducción prevista en el artículo 1738 del Código Civil.

El IPC al momento de la firma del presente contrato es de 363.08.

**PARRAFO:** Antes de la llegada del término del segundo (2do.) año de inquilinato, LA PARTE interesada comunicará por escrito con treinta (30) días de anticipación a la otra parte, su deseo de continuar o no con el presente contrato. Si deciden continuar LAS PARTES redactarán un nuevo convenio escrito determinando las condiciones y términos a aplicar. Si la decisión es no continuar con el presente contrato EL INQUILINO entregará el inmueble a LA PROPIETARIA bajo requisito de inventario y sin necesidad de puesta en mora por requerimiento judicial o extrajudicial alguno. No obstante, la llegada del término del contrato y sin perjuicio de lo indicado previamente en esta cláusula, las obligaciones que corresponden a EL INQUILINO persistirán y serán exigibles hasta el momento en que real y efectivamente reintegre, a plena conformidad de LA PROPIETARIA el inmueble alquilado, incluyendo sus llaves, cerraduras y/o candados, entrega que se comprobará mediante un recibo expedido por LA PROPIETARIA

**DECIMO CUARTO:** En caso de que EL INQUILINO abandone el inmueble alquilado, sin entregar las llaves del mismo, EL PROPIETARIO podrá ocuparlo, demandando la Rescisión del Contrato por ante el la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera instancia del Distrito Nacional Juzgado de Primera Instancia de la 5ta. Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional, mediante el procedimiento ordinario o por mediación del referimiento, se considera que hay abandone después de transcurridos cinco (5) días a partir de la notificación que hiciere el Propietario inquiriéndolo al INQUILINO en su domicilio de elección, si ha abandonado el inmueble alquilado, la Sentencia del Juez de los referimientos se ejecutará por acto de Alguacil comisionado o designado por dicho Juez, y no estará sujeto a recurso por parte del INQUILINO.

**PARRAFO:** El presente contrato será objeto de tácita reconducción a la llegada del término previsto. De ser procedente, LAS PARTES redactarán y firmarán un nuevo contrato de Treinta (30) días por lo menos antes del término convenido, determinando el precio, condiciones y términos aplicables al próximo inquilinato

**DECIMO QUINTO: DEMANDAS EN DAÑOS Y PERJUICIOS.** En caso de violación o incumplimiento de las obligaciones creadas entre contrato por parte del inquilino, el propietario se reserva el derecho de demandar en Daños y Perjuicios al inquilino.

**DECIMO SEXTO: ELECCION DE DOMICILIO.** Para los fines y consecuencias legales del presente contrato, LAS PARTES, hacen elección de domicilio de manera siguiente: LA PROPIETARIA en la Fantino Falco #57, Plaza Criscar I, Ens. Naco, Local 205, Santo Domingo, y EL INQUILINO en el Inmueble alquilado, atribuyendo competencia al Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, según los casos para el conocimiento de las contestaciones que surjan con motivo del presente contrato. Cuando el Juzgado de la Primera Instancia sea competente, cualquier contestación será de la competencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Quinta Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santo Domingo mediante el Procedimiento Civil o Comercial a opción del Propietario.

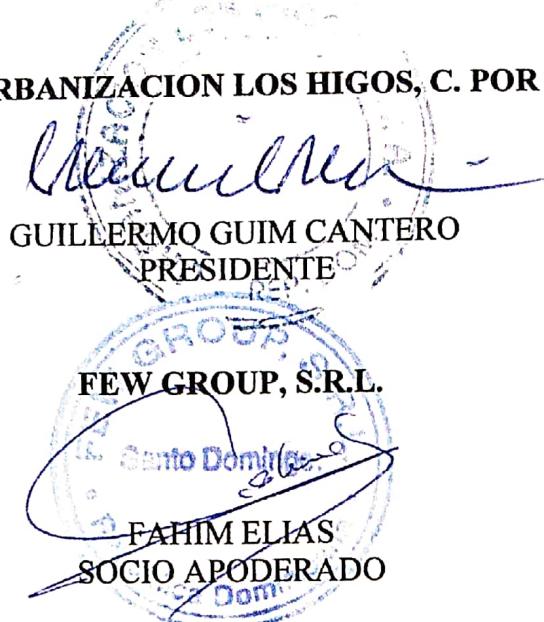
**DECIMO SEPTIMO: GASTOS DE HONORARIOS.** Todos los gastos y honorarios del presente contrato correrán por cuenta del Inquilino, además, todos los gastos, costos, honorarios e impuestos presentes o futuros, judiciales o extrajudiciales a este contrato estarán a cargo del "INQUILINO".

**DECIMO OCTAVO: AUTORIDAD DE LA COSA JUZGADA.** Este inquilinato se considerará terminado en la fecha en que el inquilino haya incumplido las formalidades siguientes:

- a) Desocupación definitiva de la Nave.
- b) Presentación a la Propietaria de los recibos que comprueban el saldo a esa fecha de los impuestos de todos los servicios públicos y privados prestados a la nave.
- c) Aceptación por parte de la Propietaria de que la Nave ha sido recibida en las condiciones previstas en el presente contrato.
- d) Entrega de las llaves de la Nave.

HECHO Y FIRMADO, de buena fe y voluntariamente en 2 (dos) originales de un mismo tenor y efecto, una para cada una de LAS PARTES. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la Republica Dominicana al primer (01) día del mes de Junio del año 2010.

POR URBANIZACION LOS HIGOS, C. POR A.



FIADOR SOLIDARIO

FAHIM ELIAS  
PASAPORTE VENEZOLANO 29284586

Yo, KERVING RAFAEL BRETON ALBA, Abogado Notario Publico de los del numero para el Distrito Nacional, miembro activo del Colegio de Notarios, Matricula No. 1375, CERTIFICO Y DOY FE, que por ante mi han comparecido los señores GUILLERMO GUIM CANTERO y FAHIM ELIAS, en nombre y representación de las empresas URBANIZACION LOS HIGOS, C. POR A, y FEW GROUP, S.R.L., respectivamente, de generales anotadas, quienes me han declarado que las firmas puestas en el presente documento son las mismas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas publicas y privadas. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la Republica Dominicana, al primer (01) día del mes de junio del año 2010 (dos mil diez).

