

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

ENTRE LOS QUE SUSCRIBEN:

De una parte, el señor **RAMON FRANCISCO VASQUEZ TABAR** dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en calle Dr. Corominas Pepín antigua calle 6, # 24 La Zurza I de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, portador de la cédula de identidad y electoral **No.031-0100624-9**, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará "El Propietaria", "La Primera Parte". Y;

De la otra parte, **TITAN INVESTMENTS S.R.L.**, sociedad organizada y existente conforme las leyes de la República Dominicana, sociedad comercial debidamente constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el **No.1-32-49055-1**, con Registro Mercantil **No. 24807**, con su domicilio social y principal ubicado en la Ave. Rafael Vidal, Res. Flagel. Apto A-1, Santiago debidamente representada por el señor **DAVID ALBERTO WACHSMANN DOMINGUEZ**, dominicano mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral **No. 031-0484619-5**, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará "EL INQUILINO", "La segunda Parte", o por su razón social.

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

ARTÍCULO PRIMERO: (OBJETO). EL PROPIETARIO, Con efectividad a partir del día veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintidos (2022), EL PROPIETARIO mediante la suscripción del presente contrato cede en arrendamiento, con todas las garantías de derecho y sujeto al precio, términos y condiciones que más adelante se indican, a favor de EL INQUILINO quien acepta el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

- UN LOCAL LOCALIZADO EN LA CALLE DR. COROMINAS PEPIN MARCADO CON EL NO. 22, DEL SECTOR LA ZURZA I SANTIAGO, CON UN ÁREA DE CIENTO CUARENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS (146.52) METROS CUADRADOS. CONSTRUIDO EN CONCRETO, TECHADO DE ZINC. REGISTRADO CON EL CERTIFICADO DE TITULO NO. 01239316 DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 312521103919.

PÁRRAFO I: EL INQUILINO declara y reconoce que ha examinado y encontrado a su entera satisfacción el local que constituye el objeto del presente contrato, indicando que lo utilizará exclusivamente para fines comerciales, circunscribiendo dicho uso a actividades de lícito comercio, no pudiendo sub-alquilarlo ni en todo ni en parte, ni cederlo gratuitamente, ni por favor o pura tolerancia admitir que ningún tercero lo usufructúe.

ARTÍCULO SEGUNDO: DE LA VIGENCIA (DEL TÉRMINO). Este contrato tendrá una duración de dos (02) AÑOS a partir de la fecha de su firma, esto es hasta el día veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintricuatro (2024). Sobre este

R. F. V. T

D u





El contrato no operará la tácita reconducción, en consecuencia, la parte que deseara continuar con el contrato de alquiler deberá notificarlo a la otra con por lo menos treinta (30) días previos a la llegada del término con la salvedad que el alquiler aumentará un diez (10%) por ciento del valor del alquiler.

PARRAFO I: En caso de que **EL INQUILINO** deseara terminar el presente contrato antes de los primeros seis (6) meses contados a partir del día veinticinco (25) de agosto del dos mil veintidos (2022), perderá los dos meses de depósitos, como penalidad por haber rescindido el presente contrato; si la rescisión se produce luego de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de firma del presente contrato, deberá avisarlo por lo menos tres (3) meses antes, por escrito a **EL PROPIETARIO**. En uno u otro caso los depósitos no podrán ser utilizados para el pago de los alquileres vencidos o por vencer.

ARTÍCULO TERCERO: DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. LAS PARTES han convenido y pactado el precio del presente alquiler en la suma de **OCHOCIENTOS DOLARES (US\$800)**, pagadero mensualmente en el domicilio de elección o en manos de **EL PROPIETARIO** a partir de la fecha del presente contrato, libre de cualquier impuesto que pueda existir en el presente o el futuro, aun cuando el impuesto sea retenible a **EL PROPIETARIO**, **EL INQUILINO** se compromete por este contrato a asumirlo.

PARRAFO I: Si **EL INQUILINO** no efectuare el pago dentro de los 5 días que siguen al vencimiento **EL PROPIETARIO** estará facultado para cobrar un cinco por ciento (5%) de mora, por concepto de atraso de cada mes o fracción de mes, y podrá perseguir la rescisión del contrato de alquiler por falta de pago de dos cuotas consecutivas, además de trabar cuantas medidas conservatorias considere necesaria en los bienes muebles e inmuebles de **EL INQUILINO**, incluyendo la ejecución del desalojo sin la previa notificación de desahucio por falta de incumplimiento del contrato.

ARTÍCULO CUARTO: DEPOSITO. **EL INQUILINO** entrega en calidad de depósito a la firma de este contrato la suma de **MIL SEISCIENTOS DOLARES (US\$1,600.00)**, equivalente a dos (02) meses de depósito, suma que no podrá aplicarse al pago de los alquileres cuando a ello faltare el inquilino, ni a los gastos que ocasionare un eventual proceso de desalojo. Dicha suma deberá ser destinada a los fines que la ley señala.

ARTÍCULO QUINTO: CONOCIMIENTO Y DESTINACION DEL INMUEBLE: EL INQUILINO Hace constar que conoce perfectamente el local dado en alquiler, por haberlo visitado con la intención de alquilarlo y afirma que el mismo se encuentran en buen estado locativo, incluyendo sus instalaciones de servicios públicos. **EL INQUILINO** utilizará el local alquilado exclusivamente para **ALMACEN**, la violación de esta cláusula por parte del inquilino rescinde unilateralmente el contrato y **EL PROPIETARIO** podrá por esta causa desalojarlo.

ARTÍCULO SEXTO CONDICIONES DEL INMUEBLE: EL INQUILINO, realice reparaciones en el interior del local correspondiente a revestimiento de techo con planchas de PVC, instalación de 26 luces y remodelación de baño con un valor ascendente a tres mil treinta dólares (US\$3,030.00) equivalentes a ciento sesenta y nueve mil quinientos treinta y cinco pesos dominicanos (RD\$169,535). Este monto se descontará

R.F.V.T

DN



mensualmente del pago del alquiler del local de la manera que **EL PROPIETARIO** considere en el momento.

Todas las reparaciones locativas, tales como desperfectos internos del local comercial objeto el presente contrato, daños ocasionados a paredes, pisos, puertas, ventanas, cristales, pestillos, cerraduras, llaves, mantenimiento de pintura, entre otros, serán reparados o repuestos por **EL INQUILINO** a su solo costo.

PARRAFO I: **EL INQUILINO** no será responsable de los desperfectos causados por vicios ocultos de construcción, ni de los problemas en la estructura misma del inmueble y techo, ni de los daños que puedan ser ocasionados al mismo por causas externas no imputables a **EL INQUILINO**, asumiendo que cualquier reparación que deba hacerse por estos conceptos, así como cualesquiera otras reparaciones mayores ocasionadas por causas externas y no imputables a **EL INQUILINO** o por causas de fuerza mayor, tales como tempestades, terremotos, inundaciones, revoluciones, estados de guerra, motines, etc., y que sean necesarias para mantener el inmueble arrendado en buen estado para su uso normal, estarán a cargo de **EL PROPIETARIO**.

PARRAFO II: Si no obstante el requerimiento hecho por **EL INQUILINO**, **EL PROPIETARIO** no obtempera a la realización de las reparaciones mayores enunciadas anteriormente, en un plazo de quince (15) días a partir de dicha notificación, **EL INQUILINO** podrá proceder a la realización inmediata de dichos trabajos y deducir el monto de los mismos del precio del alquiler a ser pagado a **EL PROPIETARIO**.

R.F.V.T.

ARTÍCULO SEPTIMO: DE LAS REMODELACIONES Y MEJORAS. **EL INQUILINO** se compromete a no hacer ningún cambio o distribución nueva en el inmueble alquilado que afecte su estructura misma exterior, sin la previa autorización por escrito de **EL PROPIETARIO** y en caso de obtenida ésta, las mejoras hechas al inmueble quedarán a beneficio de **EL PROPIETARIO** sin derecho a compensación de ninguna especie. Sin embargo, las partes acuerdan que la parte interior del local comercial objeto del presente contrato, será remodelado por **EL INQUILINO** según sus necesidades para su actividad comercial.

DW

ARTÍCULO OCTAVO. DEL INCUMPLIMIENTO. La falta de pago de dos (2) mensualidades del arrendamiento, así como el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato por **EL INQUILINO**, dará lugar a que **EL PROPIETARIO** pueda terminar el contrato previa notificación a **EL INQUILINO**, transcurridos cinco (5) días desde la fecha en que **EL PROPIETARIO** le notifique a **EL INQUILINO**, por acto de alguacil, el incumplimiento de su obligación y para el caso de que **EL INQUILINO** no remedie su incumplimiento en el mencionado plazo de cinco (5) días. En caso de terminación del contrato de acuerdo con lo que establece este artículo, **EL INQUILINO** estará obligado a pagar a **EL PROPIETARIO** a título de cláusula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, una suma equivalente a dos (2) meses de alquiler y los gastos de desalojo, en caso de que los hubiere.



ARTÍCULO NOVENO: DE LOS SERVICIOS. EL INQUILINO, se obliga a mantener a su costo los servicios de electricidad. En cuanto al servicio del agua y cloaca EL INQUILINO se compromete a pagar el cincuenta (50%) por ciento de la factura correspondiente de los meses. Así como a mantener el buen funcionamiento las instalaciones existentes y a pagar el consumo de dichos servicios hasta el día de la entrega del local, inclusive. Las partes acuerdan que EL PROPIETARIO tendrá la facultad de solicitar en cualquier momento que EL INQUILINO le muestre los últimos recibos del pago de cualquiera de estos servicios.

PARRAFO I: El pago de los servicios de luz, teléfono, internet, tele-cable, y cualesquiera otros de igual naturaleza estarán por cuenta de EL INQUILINO.

PÁRRAFO II: Al vencimiento o rescisión del presente contrato EL INQUILINO entregará a EL PROPIETARIO los recibos de pago de los servicios antes mencionados, debidamente saldados, conjuntamente con el juego de llaves del local objeto del presente contrato.

ARTICULO DECIMO: DEL AUMENTO DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. Queda convenido y aceptado que al cumplirse los dos años el alquiler mensual quedará incrementado en el equivalente a un diez por ciento (10%) por ciento anual, según negociación en cada renovación de este contrato.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: DEL FONDO DE COMERCIO (PUNTO COMERCIAL). EL INQUILINO reconoce y acepta formalmente mediante el presente contrato, que el local que conforma el objeto del mismo, tiene un carácter comercial, que el precio de arrendamiento o alquiler no incluye ninguna partida por concepto de PUNTO COMERCIAL O FONDO DE COMERCIO, por lo que al término del presente contrato se obliga a entregar la propiedad arrendada sin pretender ningún tipo de compensación por dicho concepto o por la clientela relacionada con el mismo.

R.F.V.T.

DN

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DE LA ELECCION DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias legales del presente Contrato, Las Partes eligen domicilio en sus respectivas direcciones indicadas en el preámbulo del presente contrato.

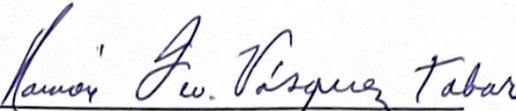
ARTICULO DECIMO TERCERO: LEGISLACIÓN APLICABLE. El presente contrato está regido por las leyes de la República Dominicana y sus tribunales serán los únicos competentes para conocer cualquier litigio que pueda suscitarse con relación al mismo. Para todo lo no expresamente pactado en el presente contrato, las partes se remiten al Derecho Común, que regirá a título supletorio sus relaciones.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: RELACIÓN DE LAS PARTES. Nada en este Contrato será considerado o interpretado para constituir a EL PROPIETARIO y EL INQUILINO como socios, agentes o empleados uno del otro, y ninguna de las disposiciones de este Contrato será interpretada para responsabilizar a la otra parte por las deudas, responsabilidades y obligaciones de la otra. EL PROPIETARIO y EL INQUILINO en este acto acuerdan en no emprender o tomar cualquier acción, o realizar acto alguno que (i) crearía una obligación a la otra parte, o (ii) hiciera que cualquier tercero crea que una de las partes es un representante de la otra o está autorizado para actuar en nombre y representación de la otra. Sin limitación a lo anteriormente señalado, ninguna de las

partes podrá tomar acciones de cualquier naturaleza o asumir obligaciones o responsabilidades en nombre de la otra, excepto por lo expresamente señalado o permitido de acuerdo a los términos de este Contrato.

Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y el tercero para el notario actuante, en la ciudad de Santiago de los Caballeros, a los veinticinco días (25) días del mes de agosto del año dos mil veintidos (2022).

POR EL PROPIETARIO:


RAMON FRANCISCO VASQUEZ TABAR

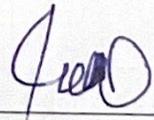
POR EL INQUILINO:


TITAN INVESTMENTS, SRL.
Debidamente representando
DAVID ALBERTO WACHSMANN DOMINGUEZ.



YO LICENCIADO RAFAEL BENOIT, Notario de los del Número para el Municipio de Santiago, matriculado en el Colegio Dominicano De Notarios, Inc. bajo el Número cuatro siete dos cuatro (4724), portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0082980-7, con estudio profesional abierto en la calle Orquídeas, Condominio Residencial Montecarlo, Apto. 1-A, Las Dianas, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros; CERTIFICO y DOY FE DE: Que las firmas que aparecen en el documento precedente han sido puestas libre, voluntariamente y en mi presencia por los señores RAMON FRANCISCO VASQUEZ TABAR Y DAVID ALBERTO WACHSMANN DOMINGUEZ, cuyas generales y demás calidades constan en el mismo y quienes me declaran que esta es la firma con la cual acostumbran a suscribir todos los actos de sus vidas. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veinticinco días (25) días del mes de agosto del año dos mil veintidos (2022).




LICENCIADO RAFAEL BENOIT MORALES
NOTARIO PÚBLICO

