

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

ENTRE:



1.-De una parte el señor , **CESAR GUILLERMO MUNOZ BENEDICTO** dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1020168-8, domiciliado en la Av. Rómulo Betancourt No. 279, sector Bellavista, de esta ciudad de Santo Domingo; quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**;

Y

2.- De la otra parte, el señor **JOSE MIGUEL GONZALEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, portador de la cédula de identidad y electoral No.001-0138925-2 domiciliado en la Av. Luperon esq. Gustavo Mejia Ricart de esta ciudad de Santo Domingo, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL INQUILINO**;

3.-El señor **JOSE RAMON PERALTA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, portador de la cédula de identidad No., domiciliado en la _____ de esta ciudad, quien en lo adelante se denominará **EL FIADOR** o por su nombre completo;

POR CUANTO: EL ARRENDADOR tienen la facultad legal para alquilar el inmueble objeto del presente contrato, el cual se encuentra localizado en la Avenida Helios No. 102, sector Bellavista, en la ciudad de Santo Domingo, el cual han ofrecido en arrendamiento a **EL INQUILINO**;

POR CUANTO: EL INQUILINO ha decidido tomar en arrendamiento el inmueble a que se hace referencia precedentemente, bajo los términos y condiciones que se especifican más adelante en el presente contrato.

Contrato Alquiler - Casa Av. Helios No. 102 - 011211

INICIALES: ARRENDADORES AM INQUILINO _____ FIADOR JP

POR TANTO y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, las partes, de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): ALCANCE DEL CONTRATO.-

EL ARRENDADOR dan en alquiler a EL INQUILINO, quien acepta, con todas las garantías de derecho y sujeto al precio, los términos y condiciones que más adelante se indican, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

Una casa ubicada en la Avenida Helios No. 102, sector Bellavista, de esta ciudad la cual consta de recibidor, sala, comedor, estudio, dos (2) cocinas, cuatro (4) habitaciones, cuatro (4) baños completos, medio baño de visitas, oficina, área de lavandería, habitación de servicio, baño de servicio, piscina, jardín, marquesina para 4 vehículos.

PARRAFO I: El inmueble tiene instalada una nevera, estufa y extractor, que se especifican en el Anexo I, formando parte integral de este contrato. Los mismos quedarán a disposición de EL INQUILINO a partir de la fecha en la que se haga entrega de dicho inmueble.

PARRAFO II: EL ARRENDADOR declara que el inmueble se encuentra libre de todo tipo de cargas, gravámenes, litigios o restricciones que pudiesen afectar o invalidar su derecho de otorgarlo en alquiler.

PARRAFO III: EL ARRENDADOR garantiza por este medio a EL INQUILINO el uso y disfrute pacífico del inmueble alquilado.

ARTÍCULO SEGUNDO (2º): USO DEL INMUEBLE.-

Contrato Alquiler – Casa Av. Helios No. 102 – 011211

INICIALES: ARRENDADORES AM INQUILINO _____ FIADOR _____

EL INQUILINO usará el inmueble alquilado y todas sus mejoras y dependencias como oficina, no pudiendo dedicarlo a otros usos, ni cederlo onerosa ni gratuitamente, sub-alquilarlo en su totalidad ni en parte, sin el consentimiento, previo por escrito de EL ARRENDADOR.



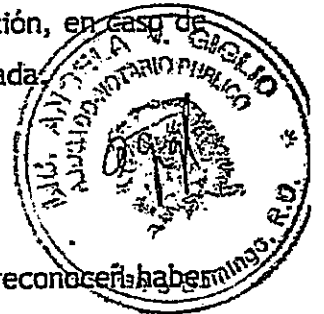
ARTÍCULO TERCERO (3°): PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-

EL INQUILINO se compromete a pagar a EL ARRENDADOR, por adelantado, por concepto de alquiler mensual, la suma total de **DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$10,000)**, suma que será pagada en su totalidad a la firma de este contrato. Las Partes acuerdan que la renta mensual tendrá un incremento anual de un cinco por ciento (5%).

PARRAFO I: A falta de pago de la mensualidad por concepto del inquilinato en la fecha estipulada, y si dicho pago se realizare con más de cinco (5) días laborables de retraso a dicha fecha, EL INQUILINO se compromete a pagar un tres por ciento (3%), como intereses moratorios, a título de cláusula penal, por mes o fracción de mes, hasta el día del pago de la cuota, sin necesidad de ningún requerimiento o puesta en mora por parte de EL ARRENDADOR.

PARRAFO II: A los fines del presente contrato, se entenderá por fuerza mayor cualquier causa fuera del control razonable de las partes según sea el caso, aún cuando la parte afectada haya hecho las diligencias debidas; incluyendo por ejemplo, de manera enunciativa pero no limitativa, huracanes, tormentas, fenómenos tropicales, terremotos, guerra, hostilidades, huelgas, enemigos públicos o acciones beligerantes, sabotaje, bloqueo, revolución, insurrección, disturbios o conmoción social, actos de la naturaleza, fuego, estado de hostilidades o confiscación gubernamental con o sin requerimiento formal, epidemias o cuarentena.

PARRAFO III: Queda acordado entre LAS PARTES que el precio del arrendamiento acordado es un valor neto y no será objeto de ningún impuesto o retención, en caso de que aplicare alguna la misma deberá ser sumada al monto de renta acordada.



ARTÍCULO CUARTO (4°): DEPOSITOS.-

Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR aceptan, declaran y reconocen haber recibido de manos de EL INQUILINO, la suma de VEINTE MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$ 20,000), que corresponde a dos (2) meses pagados en calidad de depósitos.

PARRAFO I: La suma dada en calidad de depósitos no podrá ser utilizada por EL INQUILINO como pago de alquileres vencidos o por vencer.

PARRAFO II: Queda entendido que la suma de VEINTE MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$ 20,000), entregada en calidad de depósito, será devuelta a EL INQUILINO a la terminación del presente contrato, sin necesidad de requerimiento ni puesta en mora por parte de EL INQUILINO, una vez EL ARRENDADOR haya verificado que el inmueble alquilado, su mobiliario y accesorios le ha sido entregado enteramente limpio, el inmueble pintado en su interior, en caso de que sea necesario, y en las mismas condiciones en que fue recibido por EL INQUILINO, con excepción del deterioro normal por el uso del inmueble, y que este ha entregado los recibos de pago al día de los servicios públicos y privados recibidos de terceros, o los contratos cancelados por retiro de los mismos. Dicha verificación deberá realizarse en un plazo no mayor de tres (3) días laborables luego de efectuarse la entrega del inmueble y a partir de la misma, el correspondiente reembolso de los depósitos.

PARRAFO III: EL ARRENDADOR podrá emplear los depósitos recibidos para saldar cualquier deuda por servicios no pagados por EL INQUILINO a la terminación del contrato o para reparar daños causados al inmueble, accesorios y equipos, si los hubiere. En caso de que el mobiliario, accesorio o equipo dañado no pueda ser reparado, debe ser

sustituido por uno de igual calidad y apariencia. Para ello, EL ARRENDADOR deberá elaborar un inventario de dichos daños y verificarlo físicamente junto con EL INQUILINO antes de hacer cualquier deducción de los mismos. En caso de que las partes no logren concluir un acuerdo en este sentido, designarán de común acuerdo a un perito imparcial que analice la situación de los muebles y quien emitirá un reporte a más tardar en cinco (5) días calendario, una vez las partes le hayan entregado formalmente el caso. De acuerdo a los resultados del referido reporte, serán realizadas las deducciones correspondientes en el monto del depósito, en caso de que fuere necesario. Queda convenido entre partes los gastos que sean incurridos durante este proceso serán cubiertos por ambas partes en iguales proporciones.



ARTÍCULO QUINTO (5°): DURACIÓN.-

El presente contrato tendrá una duración de UN (1) año contado a partir del primero (1) del mes de diciembre del año dos mil once (2011) y tendrá como fecha de expiración el día primero (1) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012).

PARRAFO I: Queda acordado, y así lo aceptan las partes, que en caso de que EL INQUILINO decida rescindir este contrato antes de su vencimiento, acepta y reconoce que las rentas pagadas con anticipación no le serán reembolsadas.

PARRAFO II: En caso de que EL PROPIETARIO decidiera vender el inmueble objeto del presente contrato por cualquier circunstancia, se obliga a respetar los términos del mismo y el derecho a prelación de EL INQUILINO.

ARTÍCULO SEXTO (6°): PRESERVACIÓN DEL INMUEBLE.-

EL INQUILINO mantendrá el inmueble alquilado en buen estado, y en este sentido, tendrá a su cargo las reparaciones de sus electrodomésticos, mobiliario y accesorios, así como reparaciones locativas, tales como desperfectos, daños causados en paredes, pisos,

techos, roturas de puertas, ventanas, pestillos, cerraduras, arreglos menores en instalaciones sanitarias, cambio de llaves, zapatillas, debiendo al término del contrato entregar el inmueble, en el mismo estado que lo recibió, enteramente limpio y pintado en su interior, a menos que la pintura se conserve en el mismo estado en que fue entregada, exceptuando (i) los vicios ocultos que pudiera tener en el inmueble; (ii) aquellos daños que hayan sido originados por hechos ocurridos con anterioridad a la vigencia del presente contrato, en cuyo caso, los daños deberán ser cubiertos completamente por EL ARRENDADOR; y/o, (iii) o aquellos que se produzcan por el uso normal y el desgaste en el tiempo.

PARRAFO I: EL INQUILINO reconoce y acepta que EL ARRENDADOR coordinará la pintura del inmueble y deducirán del depósito el valor de mano de obra y materiales según sea necesario a fin de proteger el mobiliario y los accesorios contenidos en el inmueble; en el entendido de que previo a la ejecución de estos trabajos y/o cualquier deducción en este sentido, EL ARRENDADOR deberá notificarlo por escrito a EL INQUILINO y de común acuerdo acordar el costo de este trabajo. No obstante, EL INQUILINO podrá comparar el valor de dicho trabajo mediante una cotización alterna en caso de que así lo considere necesario.

PARRAFO II: Sin embargo, es entendido entre las partes que EL INQUILINO no será responsable de los vicios ocultos y de los problemas en la estructura misma del inmueble y su techo, ni pisos ni paredes, ya que los mismos estarán a cargo de EL ARRENDADOR.

PARRAFO III: EL INQUILINO dispone de un periodo de treinta (30) días, a partir de la entrega del inmueble, para comprobar que todas las instalaciones, enseres, mobiliarios y eléctricos de la casa, así como tuberías, baños y conexiones sanitarias se encuentran funcionando en buen estado. Si durante este periodo existe algún desperfecto, EL INQUILINO notificará a EL ARRENDADOR para que proceda a repararlo o reponerlo según el caso, en un plazo máximo de diez (10) días laborables.

AA

M

PARRAFO IV: Cuando EL ARRENDADOR tenga que realizar reparaciones por daños no imputables a EL INQUILINO, el mismo podrá tener libre acceso al inmueble con el personal necesario, en presencia de una persona designada por EL INQUILINO, para efectuar dichas reparaciones entre las 10:00 horas a las 17:00 horas, previa notificación escrita a EL INQUILINO con dos (2) días de anticipación.

PARRAFO VI: Todo daño o perjuicio al inmueble alquilado o a los muebles, accesorios y equipos detallados en el presente contrato o en el Anexo I, causados por EL INQUILINO que resulten como consecuencia de descuido, omisión, conducta impropia, u otras actividades de los sirvientes, visitantes o terceros relacionados con EL INQUILINO, les puedan ser imputables como faltas a dichas personas, serán reparadas a su propio costo y a la entera satisfacción de EL ARRENDADOR.

PARRAFO VII: EL INQUILINO reconoce y acepta que EL ARRENDADOR no será responsable por los accidentes personales que pudiera sufrir EL INQUILINO o sus visitantes dentro del inmueble o por pérdidas materiales que pudieran ocurrir durante la ocupación del mismo.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7°): CAMBIOS EN EL INMUEBLE.-

EL INQUILINO reconoce que está totalmente prohibido hacer cambios a la distribución actual del inmueble, tampoco podrá cambiar o remover total o parcialmente paredes o plafones, así como tampoco podrá hacer nuevas construcciones en el mismo.

PARRAFO I: Queda entendido entre las partes y así lo reconoce cada una, que en caso de que EL INQUILINO requiera hacer algún cambio, modificación y/o construcción, deberá presentarle a EL ARRENDADOR una comunicación por escrito con el diseño y/o levantamiento de la misma para su correspondiente revisión y aprobación, la cual no será arbitrariamente negada siempre que no atente contra la estructura del inmueble.

ARTÍCULO OCTAVO (8°): GASTOS DE SERVICIOS.-

EL INQUILINO pagará por su cuenta todos los servicios recibidos de terceros, tales como agua, recolección de basura, electricidad, cable, línea de teléfono, suministro de gas, línea de Internet, etc., en el entendido de que, a la firma del presente contrato, EL ARRENDADOR, deberán entregar a EL INQUILINO los recibos correspondientes al pago total de dichos servicios y que evidencien que los mismos se encuentran al día, de igual manera lo hará EL INQUILINO al momento de entregar el inmueble a EL ARRENDADOR.

PARRAFO I: EL alquiler incluye el uso de la planta eléctrica Marca _____, de sesenta (60) Kilovatios, cuya descripción se detalla en el Anexo No. 2 del presente contrato.

PARRAFO II: El combustible, reparación, mantenimiento y las reparaciones que fuesen necesarias efectuar para el óptimo funcionamiento de la planta eléctrica, corrientes a cargo y cuenta de EL INQUILINO.

ARTÍCULO NOVENO (9°): FIADOR SOLIDARIO.-

EL INQUILINO presenta como su FIADOR SOLIDARIO al señor JOSE RAMON PERALTA, de generales descritas en el preámbulo del presente contrato, quien acepta la obligación de pagar en caso de que EL INQUILINO dejare de hacerlo, tanto los alquileres dejados de pagar como los deterioros que se le hayan ocasionado al inmueble, o cualquier otra deuda que le corresponda pagar a EL INQUILINO en virtud de las obligaciones pactadas y/o derivadas del presente contrato, de la ley, o que surja posteriormente, así como las costas que ocasionare el desalojo de EL INQUILINO.

PARRAFO I: EL ARRENDADOR reconoce que EL FIADOR se responsabiliza solamente por las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato, y por el período de vigencia aquí expresado.

PARRAFO II: EL FIADOR SOLIDARIO declara, de manera formal y expresa, que mientras **EL INQUILINO** ocupe el inmueble objeto del presente contrato, aún más allá de la vigencia acordada en el mismo, mantendrá, también vigente su calidad de **FIADOR SOLIDARIO**, hasta la entrega válida por parte de **EL INQUILINO** del inmueble antes mencionado.

ARTÍCULO DÉCIMO (10°): ELECCION DE DOMICILIO.-

Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato, las partes eligen domicilio de la siguiente manera:

- A) **EL INQUILINO:** En el inmueble mientras resida en él, y al desocuparlo, en el domicilio de **EL FIADOR**, cuyas generales constan;
- B) **EL ARRENDADOR:** En el domicilio que se indica en la primera página de este contrato, y ;
- C) **EL FIADOR SOLIDARIO:** En el lugar indicado en la primera página de este contrato.

ARTICULO DECIMO PRIMERO (11°): DERECHO COMUN.-

Para todo lo no expresamente pactado en el presente contrato, las partes se remiten al Derecho Común, que regirá a título supletorio sus relaciones.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: LAS PARTES reconocen al señor José Castillo Matos, portador de la cédula de identidad No. 001-1214501-6 y al señor Hugo Pagán, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0144651-6 Asociados en Ventas de la empresa RE/MAX Líder, como agentes inmobiliarios en el alquiler del inmueble objeto de este contrato. Queda expresamente establecido que los agentes inmobiliarios que han participado como intermediario en el alquiler de dicho inmueble, son un tercero con



respecto al presente acuerdo, en consecuencia, no serán en ningún modo responsables por el incumplimiento de una de LAS PARTES de las cláusulas que conforman el presente contrato, ni de cualquier imprevisto legal que surja entre LAS PARTES. De igual manera, queda acordado entre LAS PARTES que EL ARRENDADOR será responsable de pagar a los agentes inmobiliarios los honorarios profesionales que se deriven del alquiler del inmueble objeto de este contrato.

ARTICULO DECIMO TERCERO: EL ARRENDADOR se compromete a guardar estricta confidencialidad acerca de la identidad de EL INQUILINO así como de las actividades que se desarrollarán dentro del inmueble, siempre que las mismas no atenten contra el ordenamiento legal, la moral y las buenas costumbres.

HECHO Y FIRMADO, en tres (3) copias de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y el tercero para el Notario actuante, en la ciudad de Santo Domingo, el día primero (1) del mes de diciembre del año dos mil once (2011).

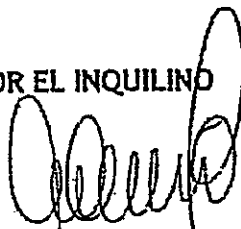
POR EL ARRENDADOR



César Guillermo Muñoz Benedicto



POR EL INQUILINO



José Miguel González

POR EL FIADOR SOLIDARIO



José Ramón Peralta

Yo, Angela G. G. G., Notario Público de los del número del Distrito Nacional, CERTIFICO Y DOY FE de que las firmas que aparecen en el documento que antecede fueron puestas en mi presencia por los señores CESAR GUILLERMO MUNOZ BENEDICTO, JOSE MIGUEL GONZALEZ y JOSE RAMON PERALTA, en sus ya indicadas calidades, quienes han declarado haber hecho por sus libres y expresas voluntades y que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo el día treinta (1) del mes de diciembre del año dos mil once (2011). maf2372

