

Área sellado contraloría TC



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE: De una parte, **EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA**, órgano instituido por la Constitución de la República Dominicana y la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del 13 de junio de 2011 (modificada por la Ley núm. 145-11 del 4 de julio de 2011); identificada con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) núm. 4-30-11588-6; con personalidad jurídica propia, domicilio y sede en la avenida 27 de Febrero esquina avenida Gregorio Luperón, Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representado por su Juez Presidente, doctor **MILTON RAY GUEVARA**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0109157-1, con el mismo domicilio a los fines del presente en el órgano que representa, el cual en adelante y para los fines de este contrato, se denominará **EL ARRENDATARIO**, por su nombre **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** o sus siglas **TC**, y;

La sociedad comercial **INVERSIONES ALFA, S.R.L.**, entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-01-17121-9, con su domicilio social abierto en la calle Dr. Arturo Grullón, núm. 2, Jardines Metropolitanos, Santiago De Los Caballeros, República Dominicana, debidamente representada por su gerente, el señor **CÉSAR AUGUSTO DE LEÓN SOTO**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0108608-4, con el mismo domicilio a los fines del presente en la sociedad comercial que representa; de tránsito en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **LA PROPIETARIA** o por su nombre completo.

Cuando en el presente contrato se haga referencia conjunta a **LA PROPIETARIA** y al **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** se identificarán como **LAS PARTES**.

CSL **POR CUANTO (1°)**: La sociedad comercial **INVERSIONES ALFA, S.R.L.**, es propietaria del inmueble identificado como: "Solar 2, manzana 427, del Distrito Catastral núm. 01, que tiene una superficie de trescientos diez metros cuadrados (310 mts²) matrícula núm. 0200022822, ubicado en Santiago". *4*

POR CUANTO (2°): **LA PROPIETARIA** ofrece en alquiler un local comercial de 53 mts² dentro de los 310 mts², en blocks, techo en concreto, dividido internamente en concreto, con disposición de baño de uso exclusivo y disponibilidad de dos (2) parqueos, con alarma contra incendios, servicio de agua potable (10 metros cubicos por mes), cisterna, aguas residuales, espacio físico en la parte trasera para instalar generador eléctrico, tanque de combustible y transfer automático, para legación del **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** zona norte, en la ciudad de Santiago de los Caballeros.



Área sellado contraloría TC

POR CUANTO (3º): EL ARRENDATARIO ha decidido tomar en arrendamiento el inmueble que se hace referencia más adelante, bajo los términos y condiciones que se especifican más adelante en el presente contrato.

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: ALCANCE DEL CONTRATO. LA PROPIETARIA otorga en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, quien acepta, con todas las garantías de derecho y sujeto al precio, término y condiciones que más adelante se indican, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

“Local comercial de 53 m², dentro de los 310 mts², identificado como solar 2, manzana 427, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en Santiago de los Caballeros, amparado en el Certificado de Títulos matrícula No. con matrícula 0200022822”.

PÁRRAFO I: LA PROPIETARIA declara y reconoce por este medio que es el legítimo propietario del inmueble descrito precedentemente, el cual se encuentra libre de restricciones que pudiesen afectar o invalidar su derecho de otorgar en alquiler el inmueble objeto del presente arrendamiento.

PÁRRAFO II: LA PROPIETARIA garantiza a **EL ARRENDATARIO** el uso y disfrute pacífico del Inmueble durante el término del presente contrato, sin impedimento, ni interrupciones de **LA PROPIETARIA** ni de terceros; en consecuencia, **LA PROPIETARIA** mantendrá libre e indemne a **EL ARRENDATARIO** de cualquier acción, reclamo, demanda o medida iniciada por terceros, contra **LA PROPIETARIA** y que puedan afectar a **EL ARRENDATARIO**, directa o indirectamente, en el disfrute y uso pacífico del Inmueble; debiendo **LA PROPIETARIA** cubrir los gastos, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa: gastos de transporte, mudanza y honorarios legales, en que tenga que incurrir **EL ARRENDATARIO** en ocasión de tales reclamos, acciones o demandas. En caso de incumplimiento de **LA PROPIETARIA** a la presente obligación, **EL ARRENDATARIO** tendrá el derecho de terminar el presente contrato sin necesidad de formalidad judicial o extrajudicial alguna y sin incurrir en responsabilidad alguna frente a **LA PROPIETARIA**; además que **EL ARRENDATARIO** tendrá el derecho, a su entera discreción, de reclamar los daños y perjuicios por el agravio que el incumplimiento de esta garantía le ocasione.

PÁRRAFO III: EL ARRENDATARIO acepta el presente contrato y declara haber examinado el inmueble, encontrándolo en buenas condiciones, incluyendo las instalaciones eléctricas, pintura exterior e interior, techos, ventanas y puertas, declarando que todo se encuentran en buen estado.

Área sellado contraloría TC

PÁRRAFO IV: LA PROPIETARIA declara que no existen deudas pendientes por concepto de servicios básicos, públicos o privados. En caso de que surja en el curso del contrato, alegadas deudas pendientes por concepto de dichos servicios básicos, con fecha previo a la suscripción de este contrato, **LA PROPIETARIA** reconoce que es su responsabilidad el pago de las mismas y se obligará frente a **EL ARRENDATARIO** a saldarlas de inmediato. **EL ARRENDATARIO** a la firma del presente contrato reconoce recibir las facturas al día por concepto de servicios básicos, públicos y privados.

PÁRRAFO V: LA PROPIETARIA se compromete a no disponer del inmueble, así como no ceder a terceros los derechos que le corresponden como propietario, ni afectarlo de otras cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales, mientras persista la vinculación contractual con **EL ARRENDATARIO**, distinta a lo que afecta al inmueble al momento de la suscripción del presente contrato, según consta en la Certificación del estado jurídico del inmueble emitida en fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022), por la Registradora de Títulos de Santiago de los Caballeros, a saber:

- Hipoteca Convencional en Primer Rango Núm. 020449293, a favor del Banco Dominicano del Progreso, S.A., por un monto de RD\$4,500,000.00.

PÁRRAFO VI: LA PROPIETARIA declara que el pago de las deudas enunciadas en el **PÁRRAFO V** del Artículo Primero se encuentran al día al momento de la suscripción del presente contrato, por lo que es condición esencial durante la vigencia del presente contrato, mantener al día el pago de las cuotas de los préstamos que pesan sobre el inmueble arrendado objeto del presente contrato.

PÁRRAFO VII: LA PROPIETARIA reconoce que le corresponden las reparaciones mayores al inmueble y a su vez las reparaciones menores ocasionadas por vicios ocultos en el inmueble no atribuibles por el uso del **ARRENDATARIO**. **LA PROPIETARIA** se compromete a responder a la mayor brevedad de aquellas reparaciones responsabilidad de **LA PROPIETARIA** y otorga la facultad al **ARRENDATARIO** de realizar las reparaciones y debitar del monto mensual contra la presentación de factura de la reparación realizada cuando **LA PROPIETARIA** no dé una respuesta inmediata y las operaciones del **ARRENDATARIO** se vean suspendidas por la situación.

PÁRRAFO VIII: LA PROPIETARIA reserva en favor del **ARRENDATARIO** la cantidad de dos (2) parqueos para uso exclusivo del **ARRENDATARIO**.

PÁRRAFO IX: LAS PARTES reconocen que a la firma del presente documento **LA PROPIETARIA** realiza formal entrega de las llaves del inmueble identificado en el **ARTÍCULO PRIMERO** al **ARRENDATARIO**.

PÁRRAFO X: LA PROPIETARIA se compromete frente al **ARRENDATARIO** a mantener invariable el presente contrato de arrendamiento en caso de que se realice una venta total o parcial de las cuotas sociales de la sociedad comercial **INVERSIONES ALFA, S.R.L.**



0 0 0 0 0 4 9 8

CONTRATO REGISTRADO

Área sellado contraloría TC

PÁRRAFO XI: La sociedad comercial **INVERSIONES ALFA, S.R.L.**, reconoce y se compromete frente al **ARRENDATARIO** mantenerse al día en sus obligaciones fiscales.

ARTÍCULO SEGUNDO: USO DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO se compromete a usar el inmueble alquilado y todas sus mejoras y dependencias como oficinas institucionales y/o gubernamentales, no pudiendo dedicarlo a otros usos, ni cederlo a título onerosa ni gratuito, sub-alquilado en su totalidad ni en parte, sin el consentimiento previo por escrito de parte del **LA PROPIETARIA**.

PÁRRAFO I: LA PROPIETARIA se compromete a entregar el inmueble arrendado en óptimas condiciones a los fines del uso contemplado en el presente contrato.

PÁRRAFO II: EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todos los requisitos técnicos y permisos medioambientales y municipales que establecen las normas para la instalación del generador eléctrico, tanque de combustible y transfer eléctrico, según aplique.

PÁRRAFO III: EL ARRENDATARIO reconoce que de ser necesario solicitara el contrato de servicios de recogida de desechos sólidos a nombre del **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**.

ARTÍCULO TERCERO: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO se compromete a pagar por concepto de alquiler mensual y mantenimiento la suma de **MIL CIEN DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 (USD 1,100.00)**, distribuidos de la siguiente manera: Mil Dólares Estadounidenses con 00/100 (USD1,000.00) por concepto de alquiler, y cien dólares estadounidenses con 00/100 (USD100.00) por concepto de mantenimiento, valores a ser pagados mensualmente en su equivalencia de pesos dominicanos, según la tasa de cambio vigente establecida por el Banco Central de la República Dominicana, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y servicios (ITBIS), conforme a la propuesta de alquiler de fecha veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022), la cual forma parte integral del presente contrato. El **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** realizará las debidas retenciones aplicables acorde con la legislación fiscal vigente y **LA PROPIETARIA** deberá emitir factura con NCF gubernamental para cada pago individual.

PÁRRAFO I: El pago se realizará mediante cheque o transferencia bancaria a la cuenta notificada mediante el formulario de información bancaria, la cual ha sido proporcionada por **LA PROPIETARIA** al **TC**, reconociendo **LA PROPIETARIA** que puede ocurrir algún retraso en el pago por alguna situación de fuerza mayor que afecte las gestiones del **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**.

PÁRRAFO II: LA PROPIETARIA reconoce que con la firma del presente contrato recibe por parte del **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** un (1) mes por adelantado con Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), y dos (2) depósitos sin Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).



Área sellado contraloría TC

PÁRRAFO III: LA PROPIETARIA con la firma del presente documento otorga formal descargo y finiquito legal en favor del **ARRENDATARIO** en ocasión a la entrega de un (1) mes por adelantado con Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

PÁRRAFO IV: LAS PARTES acuerdan que el precio de alquiler será objeto de un incremento anual de un cinco por ciento (5%) con efecto a partir del primer año de vigencia del presente contrato.

PÁRRAFO V: LA PROPIETARIA reconoce que la fecha límite son los días cinco (5) de cada mes para la entrega de la factura con NCF gubernamental para cada pago mensual.

PÁRRAFO VI: LAS PARTES convienen que los pagos serán realizados entre los días veinticinco (25) y treinta (30) de cada mes, otorgando **LA PROPIETARIA** un plazo de cinco (5) días de gracia para la emisión del pago sin mora en caso de que **EL ARRENDATARIO** por situaciones atendibles no pueda incurrir en el pago en los días establecidos. En el caso de retraso en el pago de la renta mensual **EL ARRENDATARIO** quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad de requerimiento verbal o escrito, y estará obligado al pago de intereses compensatorios a título de penalidad por incumplimiento y a manera de compensación de un cinco por ciento (5%) de interés mensual o por fracción de mes, sobre el monto de la cuota mensual no pagada por cada mes o fracción de mes, y hasta el pago íntegro y definitivo de la renta mensual vencida.

PÁRRAFO VII: Queda entendido que la suma entregada en calidad de depósito será devuelta a **EL ARRENDATARIO** a la llegada del término del presente contrato o en caso de terminación anticipada del mismo, sin necesidad de requerimiento ni puesta en mora por parte de **EL ARRENDATARIO**, una vez **LA PROPIETARIA** haya verificado que el inmueble alquilado le ha sido entregado en las mismas condiciones en que fue recibido por **EL ARRENDATARIO** con excepción del deterioro normal por el uso, y que éste 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, y que no hubiere situación alguna de incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** a los términos del presente contrato.

ARTÍCULO CUARTO: VIGENCIA DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá una duración de dos (2) años a partir de la firma del mismo. Si a la llegada del término **EL ARRENDATARIO** opta por la renovación, deberá manifestar su interés de renovarlo por cualquier medio escrito con sesenta (60) días de anticipación, bajo las mismas condiciones o las nuevas condiciones que se pacten por escrito de común acuerdo.

ARTÍCULO QUINTO: CAUSAS DE TERMINACIÓN PREVIO A LA LLEGADA DEL TÉRMINO. Sin perjuicio de las causales de terminación anticipada establecidas a lo largo de este contrato, el mismo podrá ser terminado previo a la llegada del término acordado, en los siguientes casos:



Área sellado contraloría TC

- a) Por mutuo acuerdo de Las Partes.
- b) Previa comunicación por escrito de una de las partes de su deseo de ponerle término, con por lo menos sesenta (60) de anticipación.
- c) Por incumplimiento de una cualesquiera de las condiciones estipuladas en el presente Contrato.

PÁRRAFO: Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES** que la terminación del presente contrato por cualquiera de las formas previstas en el mismo, no generará a favor de **LA PROPIETARIA** y así lo reconoce éste, el derecho de reclamar y recibir ningún tipo de compensación, remuneración o indemnización por parte de **EL ARRENDATARIO**, salvo los valores que, previstos en este contrato, pudieren estar pendientes al momento de la terminación del mismo.

ARTÍCULO SEXTO: PRESERVACIÓN DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO se compromete formalmente a: (a) dar aviso a **LA PROPIETARIA** de cualquier daño que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; y (b) cuidar esmeradamente la propiedad, impidiendo que se cometa ningún acto de deterioro, así como mantenerla en buen estado, **EL ARRENDATARIO** se hace responsable únicamente de las reparaciones locativas, por desperfecto o daños siempre y cuando hayan sido causados por el uso del inmueble, equipo o mobiliarios instalados, causados en paredes, pisos, puertas, ventanas, pasillos, cerraduras, instalaciones sanitarias, y pintura interior el inmueble alquilado.

PÁRRAFO I: Es entendido entre las partes que **EL ARRENDATARIO** no será responsable de los vicios ocultos y de los problemas en la estructura misma del inmueble y su techo, ni de los daños que puedan ser ocasionados al mismo por causas externas no imputable a **EL ARRENDATARIO**, asumiendo que cualquier reparación que deba hacerse por estos conceptos, así como cualesquiera otras reparaciones mayores ocasionadas por causas externas y no imputable a **EL ARRENDATARIO** o por causa 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 **LA PROPIETARIA**.

PÁRRAFO II: Cuando **LA PROPIETARIA** tenga que realizar reparaciones por daños no imputables a **EL ARRENDATARIO**, el mismo podrá tener libre acceso al inmueble con el personal para las mismas, previa notificación a **EL ARRENDATARIO** con por lo menos dos (2) días de anticipación.

PÁRRAFO III: EL ARRENDATARIO se obliga, al término del presente contrato, a entregar el inmueble debidamente pintado con el mismo color que le fue entregado, y corregido cualquier desperfecto en el inmueble.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PREEMINENCIA DE ESTE CONTRATO. Queda expresamente entendido y convenido entre Las Partes que las disposiciones de este contrato son definitivas y concluyentes y que únicamente podrán ser variadas, anuladas o modificadas por acuerdo escrito entre las partes. Si durante la vigencia de este contrato



Área sellado contraloría TC

surgiera una nueva ley, decreto, reglamento u ordenanza judicial o administrativa que contraríe los términos bajo el mismo ha sido pactado, la implementación de dicho cambio solo surtirá efecto mediante aceptación escrita de ambas partes, modificando el mismo.

ARTÍCULO OCTAVO: ELECCIÓN DE DOMICILIO Y LEY APLICABLE. Para todos los fines y consecuencias derivados del presente acuerdo **LAS PARTES** hacen formal elección de domicilio en las respectivas direcciones consignadas en el encabezamiento de este Acto y para las controversias que puedan surgir en la interpretación o ejecución de este Contrato se remiten al procedimiento administrativo establecido en la Constitución y las leyes sobre la materia, y para las situaciones no previstas se acogen al derecho común.

Hecho, leído y firmado en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes, en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo República Dominicana, a los once (11) días de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Por **INVERSIONES ALFA, S.R.L.:**

Por el **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**


CÉSAR AUGUSTO DE LEÓN
Gerente


DR. MILTON RAY GUEVARA
Juez Presidente

Yo, **ORLANDO FRANCISCO MARCANO**, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, con matrícula del Colegio de Notarios Inc. No. 5090 año 1993, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que anteceden fueron puestas de manera libre y voluntaria por ante mí, por los señores **MILTON RAY GUEVARA Y CÉSAR AUGUSTO DE LEÓN**, cuyas generales y calidades constan en el presente documento y quienes me manifestaron, bajo la fe del juramento, que como han firmado en el mismo es como acostumbra a hacerlo en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados, por lo que debe dársele entera fe y crédito. En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los once (11) días de noviembre de dos mil veintidós (2022).


DR. ORLANDO FRANCISCO MARCANO
Notario Público



Main body of text, consisting of several paragraphs of illegible text.

Second main body of text, consisting of several paragraphs of illegible text.

Final section of text at the bottom of the page, consisting of several paragraphs of illegible text.