

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO



ENTRE:

ALMACENES SEMA, S.A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes número 1-01-03957-42, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Luperón núm. 76, Residencial Rosmil, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Director General el señor **JOSÉ LUIS MAGADÁN COLLADO**, dominicano mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1465455-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad que en lo adelante se denominará: "**LA PROPIETARIA**" o por su denominación; y,

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, órgano instituido por la Constitución de la República del 26 de enero de 2010 y la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales número 137-11, identificado con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 4-30-11588-6, con domicilio y sede en la Avenida 27 de Febrero esquina Avenida Gregorio Luperón, Plaza de la Bandera y del Soldado Desconocido, 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 marcada con el número 031-0109157-1, con el mismo domicilio a los fines del presente en el órgano que representa; entidad que en lo que sigue del presente contrato se denominará: "**EL ARRENDATARIO**", EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL o por sus siglas TC.

En lo sucesivo del presente contrato, cuando se refieran juntamente **ALMACENES SEMA, S.A.**, y al **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA** se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO: Que **LA PROPIETARIA** ha declarado ser la propietaria del inmueble y la mejora identificada como "EDIFICIO SEMA", ubicado en la Avenida Luperón número 76, Residencial Rosmil, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y, por tanto, de los estacionamientos de vehículos objeto del presente contrato.

POR CUANTO: Que **EL ARRENDATARIO** desea arrendar SESENTA (60) espacios de estacionamiento para el uso y disfrute en horario de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 7:30 p.m.



Q

4

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante de este Contrato de Arrendamiento, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO:

1.1. El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento de una totalidad de SESENTA (60) espacios de estacionamientos en horario de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 5:30 p.m., ubicados en el estacionamiento del edificio **SEMA** situado en la Avenida Luperón núm. 76, Residencial Rosmil, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

1.1.1. Si **LA PROPIETARIA** se ve en la necesidad de modificar el horario establecido en el párrafo anterior ante casos de fuerza mayor, deberá de notificar a **EL ARRENDATARIO** los cambios realizados en un plazo no mayor de cinco (05) días laborables.

ARTÍCULO SEGUNDO: USO DEL ESPACIO ARRENDADO:

2.1. **EL ARRENDATARIO** se obliga a destinar el uso de dicho espacio única y exclusivamente para estacionamiento de vehículos, en el horario de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 5:30 p.m., quedando prohibido el almacenamiento de cualquier otra clase de bienes u objetos.

2.2. **EL ARRENDATARIO** se obliga además a utilizar el estacionamiento de los vehículos dentro de los límites en los que se encuentra el espacio o lugar de estacionamiento, sin obstruir y/o bloquear las áreas comunes, los espacios o lugares de estacionamiento colindantes y los accesos al inmueble. Cualquier otro uso será considerado como indebido y causará la terminación inmediata del contrato.

ARTÍCULO TERCERO: PRECIO DE ARRENDAMIENTO:

3.1. **LAS PARTES** de común acuerdo establecen que el monto mensual de la renta por cada espacio de estacionamiento asciende a la suma de OCHENTA Y TRES DOLARES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 33/100 (US\$83.33) más impuestos vigentes o futuros.

3.2. A la firma del presente contrato, debido a que la cantidad de espacios arrendados se corresponden a la cantidad de sesenta (60) espacios de estacionamiento, el monto a pagar ascenderá a la suma de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100** (US\$5,000.00) más ITBIS, pagaderos al equivalente en Pesos Dominicanos a la tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana a la fecha de operarse el pago, debiendo **EL ARRENDATARIO** realizar las debidas retenciones de ley aplicables.





ARTÍCULO CUARTO: FORMA DE PAGO DE LA RENTA Y PENALIDAD POR MORA

4.1 **LAS PARTES** convienen que la forma de pago de la renta será por mensualidades anticipadas, las cuales deberán ser pagadas los días veintiocho (28) de cada mes, fecha que será considerada como fecha de corte.

4.2 Al pagar la renta mensual, **EL ARRENDATARIO** no podrá efectuar descuentos, reducciones, retenciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza, salvo aquellas que son impuestas por la legislación dominicana.

4.3 Todos los pagos han sido acordados en Dólares de los Estados Unidos de América (US\$), y deberán ser realizados al equivalente en Pesos Dominicanos a la tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana del día a operar el pago.

4.4 **LA PROPIETARIA** se compromete a la inclusión del Número de Comprobante Fiscal (NCF) Gubernamental (Tipo 15) en la factura mensual por concepto de pago.

4.5 El pago de la renta se podrá realizar vía transferencia bancaria en pesos, a la cuenta de ahorro del Banco Popular Dominicano S.A, Banco Múltiple número 711784884a nombre de **LA PROPIETARIA**.

4.6 En caso de retraso en el pago de la renta mensual, o de cualquier suma que debiere pagar **EL ARRENDATARIO** por cualquier concepto, dentro del plazo establecido para cada una de ellas, **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 su 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 (s) cuota (s) mensual (es) no pagada (s), por cada mes o fracción de mes, y hasta el pago íntegro y definitivo de las rentas mensuales vencidas. **EL ARRENDATARIO** podrá recibir estas sumas de indemnización sin perjuicio del derecho que tendrá **LA PROPIETARIA** de optar por la terminación del Contrato o la suspensión de los servicios, conforme fuera el caso.

4.7 Queda expresamente establecido entre **LAS PARTES** que en los casos en que **LA PROPIETARIA** se vea en la necesidad de utilizar los servicios profesionales de un abogado, para proceder al cobro de las rentas atrasadas por falta de pago **EL ARRENDATARIO** se compromete y obliga a pagar adicionalmente a la cantidad adeudada, las sumas correspondientes a los intereses y la suma total por concepto de honorarios profesionales.

4.8 **LAS PARTES** consienten y 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



e

y

de vigencia de este contrato, esto es, al veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

ARTÍCULO QUINTO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

Para la ejecución del presente Contrato, **LAS PARTES** se comprometen y obligan a lo siguiente:

5.1. Obligaciones de **EL ARRENDATARIO**:

5.1.1. Pagar puntualmente el monto de la renta mensual, en la forma, oportunidad y medios pactados.

5.1.2. Acepta que el espacio arrendado será únicamente para uso de los estacionamientos vehiculares, y se obliga a aparcar el vehículo solo en el área designada previamente, sin perturbar los espacios colindantes, ni ocupar las vías de acceso, de tránsito o de uso común. Cualquier otro uso será considerado como indebido y causará la rescisión inmediata del contrato. **EL ARRENDATARIO** asumirá toda la responsabilidad frente a toda clase de autoridades y/o terceros, sean estas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de penalidades e indemnizaciones que se generen por el incumplimiento de esta obligación.

5.1.3. **EL ARRENDATARIO**, se obliga a cumplir, en todo momento, las normas y las instrucciones del personal adscrito al estacionamiento y normas que rigen el normal funcionamiento de este.

5.1.4. Dar aviso inmediato a **LA PROPIETARIA** de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra los espacios de estacionamiento por cualquier causa. Asimismo, salvo que sea un daño estructural, **EL ARRENDATARIO** se obliga a repararlo de inmediato siendo de su total cuenta y cargo los gastos respectivos.

5.1.5. Cumplir con los horarios pactados en el acuerdo, esto es, estacionar de lunes a viernes desde las 7:30 a.m. hasta las 5:30 p.m.

5.2. Obligaciones de **LA PROPIETARIA**:

5.2.1. Cuidar el inmueble y dispensarle el cuidado que permita el uso de los espacios de estacionamiento objeto del presente Contrato.

5.2.2. Permitir y garantizar el acceso a los espacios de estacionamiento objeto del presente Contrato, en los horarios pactados, esto es, de lunes a viernes desde las 7:30 a.m., hasta las 5:30 p.m.

5.2.3. Realizar los arreglos de lugar, para que los conductores puedan acceder vía peatonal. De la misma manera, se obliga a colocar conos para que sea posible el acceso de manera segura.





5.2.4. Mantener contratado el servicio de seguridad y vigilancia, sea a través de sus mismos empleados o por subcontratistas, en el estacionamiento.

5.2.5. Mantener activo durante la vigencia del presente contrato el Registro de Proveedores del Estado (RPE), al amparo de la Ley 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones.

ARTÍCULO SEXTO: RESPONSABILIDAD:

6.1. **EL ARRENDATARIO** acepta y reconoce que **LA PROPIETARIA** no se hace responsable y no responderá a cualquier caso fortuito o fuerza mayor, así como incendio, inundación, filtración, explosión, movimiento telúrico, robo, hurto, ni tampoco por los daños ocasionados a los vehículos directa o indirectamente ni por las pertenencias u objetos que se encuentren al interior de los vehículos, ni por los accesorios de los mismos.

6.2. **LAS PARTES** acuerdan que en caso de existir motivos tales como la destrucción total del estacionamiento que pudieran impedir el fiel cumplimiento del objeto estipulado en el numeral 1.1, podrán de pleno derecho sin responsabilidad para **LAS PARTES** rescindir del presente contrato.

6.2.3. **LAS PARTES** convienen que en caso de ocasionarse una destrucción parcial en el estacionamiento y posteriormente identificarse que los daños ocasionados no permiten el cumplimiento del objeto del contrato estipulado en el numeral 1.1 podrán de pleno derecho rescindir del contrato sin responsabilidad para **LAS PARTES**.

ARTÍCULO SÉPTIMO: VIGENCIA DEL CONTRATO:

7.1. El presente contrato tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de suscripción del mismo, esto es, hasta el día veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023). A cuyo vencimiento podrá renovarse de mutuo acuerdo por escrito entre **LAS PARTES**.

ARTÍCULO OCTAVO: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

8.1. El presente contrato de arrendamiento podrá ser rescindido, por la ocurrencia de cualquiera de los eventos que se enuncian a continuación:

8.1.1. Por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**, para lo cual se deberá instrumentar un documento de acuerdo amigable de terminación.

8.1.2. Por **LA PROPIETARIA**, sin incurrir en responsabilidad de ninguna naturaleza, cuando **LA ARRENDATARIA** incumpla de manera consecutiva con su obligación de pago por cada mes de este contrato de arrendamiento. En cuyo caso, **LA PROPIETARIA**



le comunicará por escrito dicho incumplimiento y le informará la fecha desde la cual la terminación del contrato será vigente. **LAS PARTES** reconocen que esta terminación no implica la exoneración de la obligación de pago, sino que los montos adeudados deberán ser saldados a la mayor brevedad.

8.1.3. Por cualquiera de **LAS PARTES**, sin incurrir en responsabilidad de ninguna naturaleza, en caso de incumplimiento de la otra parte, de alguno de los términos y obligaciones establecidos en este contrato de arrendamiento, cuyo incumplimiento no sea remediado dentro del plazo de cinco (5) días desde la notificación, o bien, se corresponda a un incumplimiento consecutivo o reiterado.

8.1.4. En el caso de que **LA ARRENDATARIA** desee ponerle término al presente contrato antes de la llegada del término de vigencia, deberá notificar su intención de rescindirlo por escrito a **LA PROPIETARIA** y saldar las sumas equivalentes a los meses de renta por vencer hasta completar el año de vigencia.

8.1.5. En caso de que **LA PROPIETARIA** decida dar por rescindido sin justificación alguna el presente contrato antes de la llegada del término de vigencia, deberá notificar por la vía escrita su intención de rescindirlo a **LA ARRENDATARIA** en un plazo máximo de veinte (20) días a la fecha de término.

ARTÍCULO NOVENO: CESIÓN DE DERECHOS:

9.1. **LA ARRENDATARIA** no podrá, sin consentimiento previo y por escrito de **LA PROPIETARIA**, ceder o transferir a terceros, a título gratuito ni onerosamente, este contrato de arrendamiento, ni tampoco transferir a título alguno, en todo o en parte, el derecho de uso de los espacios de estacionamientos, ni permitir a terceros el uso de éstos, en forma exclusiva, compartida, ni de cualquier manera, bajo pena de terminación de contrato, sin la previa notificación por escrito a **LA PROPIETARIA** ni ninguna otra formalidad.

9.2. **LA ARRENDATARIA** se compromete a no subalquilar, ceder en todo ni en parte, el local objeto de alquiler a persona física o moral alguna, aún fuere afiliada o relacionada, sin haber obtenido el previo consentimiento por escrito de **LA PROPIETARIA**, en el entendido de que si **LA ARRENDATARIA** violare esta cláusula, a opción de **LA PROPIETARIA**, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho sin formalidad judicial o extrajudicial alguna.

ARTÍCULO DÉCIMO: MODIFICACIONES DEL CONTRATO:

10.1. **LAS PARTES** acuerdan que este Contrato solo puede ser modificado mediante convenio escrito entre **LAS PARTES**.





ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: INDIVISIBILIDAD DE OBLIGACIONES:

11.1. Este documento constituye el acuerdo completo de **LAS PARTES** y deroga todo acuerdo anterior sobre el mismo objeto. **LAS PARTES** acuerdan que en caso de que cualquiera de las cláusulas, términos o disposiciones del presente contrato se declaren nulos o contrarios a las leyes de la República Dominicana, las demás cláusulas y disposiciones no serán afectadas y permanecerán en pleno vigor y efecto.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA:

12.1. Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será sometido a arbitraje. Estos diferendos serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87 de fecha 4 de junio de 1987 sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento del Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio y Producción del Distrito Nacional, Inc. en el expreso entendido de que el Laudo Arbitral a intervenir será definitivo e irrevocable, no pudiendo las partes impugnar el mismo por vía del recurso de apelación o por cualquier otro recurso ordinario o extraordinario.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: ELECCIÓN DE DOMICILIO:

13.1. Todas las notificaciones que deban ser realizadas en virtud de este contrato serán por escrito por correo electrónico, carta con acuse de recibo o por acto de alguacil. Para todos los fines derivados del presente contrato **LAS PARTES** hacen elección de domicilio en las direcciones provistas en el inicio de este contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DERECHO COMÚN:

14.1. Para todo lo no previsto en el presente contrato, **LAS PARTES** se remiten a las normas y principios del derecho común de la República Dominicana, cuyas disposiciones regirán a título supletorio.

HECHO Y FIRMADO de buena fe, en tres (03) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y para el notario actuante. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022).



- Firmas y legalización al dorso-

Por: LA PROPIETARIA:

Sr. JOSÉ LUIS MAGADÁN
Director General



Por: EL ARRENDATARIO:

Dr. MILTON RAY GUEVARA
Luz Presidente



YO, LCDA. **NANCY LUCIA GROSS DIAZ**, Abogada Notario Público para los del Número del Distrito Nacional, inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios, Inc., bajo la Matrícula No. 2631, CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen al pie de este documento fueron estampadas en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **JOSÉ LUIS MAGADÁN** y **MILTON RAY GUEVARA**, personas a quienes doy fe conocer y quienes me han manifestado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos públicos y privados, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022).



Licda. Nancy L. Gross Diaz
Matrícula 2631
Abogado -Notario Publico

