Cantrata de Arrendamiento

Entre **JOSÉ GREGORIO ARREAZA**, venezolano, mayor de edad, abogado en ejercicio, de este domicilio y titular de la cédula de identidad N° V-8.891.152, actuando en su carácter de apoderado de los ciudadanos: **JOSÉ GABRIEL FERNÁNDEZ ESCOBAR**, venezolano, mayor de edad, soltero, domiciliado en Caracas, titular de la cédula de identidad N° V-4.884.857 y RIF V-04884857-1, **INDRAJIT BHASKARAN FERNÁNDEZ**, venezolano, mayor de edad, soltero, domiciliado en Valencia, titular de la cédula de identidad N° V-12.101.895 y RIF V-121018957 y **GUITANYALI BHASKARAN FERNÁNDEZ**, venezolana, mayor de edad, soltera, domiciliada en Valencia, titular de la cédula de identidad N° V-13.047.131 y RIF V-130471311, carácter el mío que consta de sendos instrumentos poderes: del primero, autenticado ante la Notaria Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha doce (12) de abril de 2018, bajo el Nº 50, Tomo 92 de los Libros de Autenticación llevados en esa Notaría; el cual me otorgan por sustitución del poder autenticado ante la Notaría Pública Decimotercera del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha nueve (9) de agosto de 2013, bajo el Nº 38, Tomo 50 de los Libros de Autenticaciones llevados en esa Notaría; del segundo, autenticado ante la Notaria Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha doce (12) de abril de 2018, bajo el Nº 48, Tomo 92 de los Libros de Autenticación llevados en esa Notaría; el cual me otorgan por sustitución del poder autenticado ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha dieciocho (18) de agosto de 2016, bajo el Nº 034 del Tomo 0252 de los libros de autenticación llevados en esa Notaría; y de la tercera, autenticado ante la Notaria Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha doce (12) de abril de 2018, bajo el Nº 51, Tomo 92 de los Libros de Autenticación llevados en esa Notaría; el cual me otorgan por sustitución del poder autenticado ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha dieciocho (18) de agosto de 2016, bajo el Nº 035 del Tomo 0252 de los libros de autenticación llevados en esa Notaría; **BRUNO TOGNELLA NANNINI**, venezolano, mayor de edad, domiciliado en Caracas, titular de la cédula de identidad N° V-3.737.333 y RIF V-037373334, actuando en su propio nombre y en su carácter de apoderado de sus hijos ciudadanos **MAURIZIO DANIEL TOGNELLA FERNANDEZ**, venezolano, mayor de edad, domiciliado en Caracas, titular de la cédula de identidad N° V-15.665.822 y RIF V-156658223 y **MARIA GABRIELA TOGNELLA FERNANDEZ**, venezolana, mayor de edad, domiciliada en Caracas, titular de la cédula de identidad N° V-12.563.854 y RIF V-125638542, carácter el mío que consta de sendos instrumentos poderes: del primero, autenticado ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Autónomo Chacao del Distrito Metropolitano de Caracas, en fecha veinticinco (25) de febrero de 2011, bajo el Nº 48, Tomo 43 de los Libros de Autenticación llevados en esa Notaría, y del segundo, autenticado ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Autónomo Chacao del Distrito Metropolitano de Caracas, en fecha diecinueve (19) de Noviembre de 2010, bajo el Nº 39, Tomo 238 de los Libros de Autenticación llevados en esa Notaría; **ADRIANA TOGNELLA FERNANDEZ**, venezolana, mayor de edad, domiciliada en Caracas y titular de la cédula de identidad N° V-13.538.575 y RIF V135385758; y **ANDRÉS MIGUEL TOGNELLA FERNANDEZ**, venezolano, mayor de edad, domiciliado en Caracas y titular de la cédula de identidad N° V-18.708.226 y

DIF V-197092265, quienes en lo sucesivo y a los efectos del presente documento se denominarán "LOS ARRENDADORES", por una parte, y por la otra, la empresa **MANUFACTURAS COCHON, C.A.**, sociedad mercantil domiciliada en Caracas, constituida por documento inscrito en el Registro Mercantil Quinto de Distrito Capital, en fecha 6 de marzo de 2020, bajo el N° 41, Tomo 16-A, REGISTRO MERCANTIL V (COD. 224), número de expediente 224-53628, e inscrita en el Registro Único de Información Fiscal (Rif) bajo el N° J500195419, representado por su Director: **FERNANDO FONSECA MEDINA**, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-5.539.337, la cual en lo sucesivo y a los efectos del presente documento se denomina "LA ARRENDATARIA", cuya representación consta debidamente en el documento constitutivo estatutario, se ha convenido en celebrar, como en efecto se celebra en este acto, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO a tenor de lo estipulado en las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- LOS ARRENDADORES dan en arrendamiento a LA ARRENDATARIA un inmueble de su exclusiva propiedad, el cual pertenece a: JOSE GABRIEL FERNANDEZ ESCOBAR, según consta de documento de cesión de derechos protocolizado en fecha 11 de junio de 2013, ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Sucre del Estado Miranda, anotado bajo el N° 2013.111.1, Asiento Registral 1 del inmueble matriculado con el N° 239.13.9.2.5422 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2013; a INDRAJIT BHASKARAN FERNÁNDEZ y GUITANYALI BHASKARAN FERNÁNDEZ, por sucesión de GLORIA TERESA FERNANDEZ ESCOBAR, según Planilla Sucesoral N° 1590079463, de fecha 24 de mayo de 2016, cursante al Expediente 160544 y conforme al Certificado de Solvencia Sucesoral N° 1501310, expedido por el SENIAT en fecha 7 de junio de 2016; y a los ciudadanos BRUNO TOGNELLA NANNINI, MAURIZIO DANIEL TOGNELLA FERNANDEZ, MARIA GABRIELA TOGNELLA FERNANDEZ, ADRIANA TOGNELLA FERNANDEZ y ANDRÉS MIGUEL TOGNELLA FERNANDEZ, por sucesión de ANA MARIA FERNANDEZ DE TOGNELLA, quien fuera titular de la cédula de identidad N° V-3.185.106, según Declaración Sucesoral en trámite ante la Administración Tributaria, constituido por una casa quinta denominada actualmente Quinta Gloria, la cual se encuentra ubicada en la avenida Sucre de la urbanización Los Dos Caminos, en el hoy Municipio Sucre del Estado Miranda; dicho inmueble está constituido por dos (2) locales comerciales: (i) el primer local está situado en la planta baja, con un área aproximada de DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (219,18 mts^2) con un estacionamiento de TREINTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (30,81 mts^2); y (ii) el segundo local está situado en la planta alta, con un área aproximada de CIENTO UN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (101,61 mts^2).

SEGUNDA.- LA ARRENDATARIA se obliga a utilizar dicho inmueble única y exclusivamente para uso comercial conforme al objeto social actualmente previsto en sus estatutos sociales y a no cambiar su destino sin la autorización previa, expresa y por escrito de LOS ARRENDADORES.

TERCERA.- La duración del presente contrato de arrendamiento será de TREINTA Y UN MESES (31) contados a partir del primero (1º) de septiembre de 2025, es decir, con duración hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2028. Es expresamente convenido que el hecho de que el presente contrato sea objeto de una o varias renovaciones en ningún caso implicará la tácita reconducción, pues la intención de las partes es que en ningún caso este contrato se convierta en uno por tiempo indeterminado. Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y con fundamento en el "Principio de Autonomía de la Voluntad de las Partes al Contratar", LA ARRENDATARIA declara de una vez, en forma irrevocable, que para el momento del término del presente contrato opta inequívocamente por hacer uso de su derecho a la prórroga legal por el lapso correspondiente conforme a la ley, la cual iniciará una vez vencida la duración del presente contrato, es decir, que dicha prórroga regirá desde el primero (1) de septiembre de 2028, estableciéndose que, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de la prórroga legal, LA ARRENDATARIA deberá hacer la entrega material del inmueble totalmente desocupado y libre de personas y bienes, en el mismo estado en que lo recibió, sin necesidad de aviso previo, notificación ni desahucio.

CUARTA.- Si alguna de las partes deseare renovar el presente contrato de arrendamiento, podrá notificar su deseo a la otra por escrito con al menos treinta (30) días continuos de anticipación a su vencimiento, en cuyo caso, sólo si ambas partes conviniesen en ello dentro de dicho lapso, suscribirán un acuerdo en el que establecerán los términos y condiciones de la nueva contratación.

QUINTA.- Queda expresamente convenido entre las partes que el "canon de arrendamiento mensual" es la cantidad de DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 2.000) para el período correspondiente al primer semestre del presente contrato, es decir, desde el primero (1°) de septiembre de 2025 hasta el veintiocho (28) de febrero de 2026. Dicho monto no incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y será pagado a la tasa vigente del Banco Central de Venezuela, en la cuenta del Banco de Venezuela N° 0102-0140-3100-0008-3946 a nombre del copropietario JOSE GABRIEL FERNANDEZ ESCOBAR, cédula de identidad V-4.884.857, pudiendo dicho copropietario en cualquier tiempo señalar otra cuenta y/o modo de pago mediante comunicación dirigida a LA ARRENDATARIA. Por su parte, LA ARRENDATARIA propone hacer de una vez por adelantado el pago de todos los cánones de arrendamiento correspondientes al primer semestre del período contractual, es decir, la suma de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 12.000), ante lo cual, LOS ARRENDADORES declaran su conformidad y, por ende, recibirán la antedicha cantidad a su entera y cabal satisfacción en lo correspondiente al primer período contractual de seis (6) meses.

Parágrafo Primero: LA ARRENDATARIA conviene en hacer el pago de los subsiguientes cánones mensuales de arrendamiento por semestre adelantado, salvo pacto en contrario entre las partes, en el entendido que el pago del primer semestre contractual, por la suma de DOCE

MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 12.000), correspondiente al período comprendido entre el primero (1º) de septiembre de 2025 y el veintiocho (28) de febrero de 2026, debe ser realizado por **LA ARRENDATARIA** en la misma fecha de suscripción del presente contrato de arrendamiento.

Parágrafo Segundo: los cánones mensuales de arrendamiento serán reajustados periódicamente de la siguiente manera: **1)** para el período correspondiente al segundo semestre contractual, es decir, desde el primero (1°) de marzo de 2026 hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2026, las partes realizarán un ajuste de los cánones de arrendamiento mensuales con el fin de hacer la actualización respectiva, lo cual negociarán y decidirán de mutuo acuerdo entre ellas dentro de los sesenta (60) días previos al vencimiento del segundo semestre contractual y el cual será aplicable durante todo el año o semestre siguiente, según acuerdo expreso entre las partes; y 2) en cuanto a los años subsiguientes, las partes realizarán un ajuste anual o semestral de los cánones de arrendamiento mensuales con el fin de hacer las actualizaciones respectivas, lo cual negociarán y decidirán de mutuo acuerdo entre ellas dentro de los sesenta (60) días previos al vencimiento de cada año contractual. De la misma forma, las partes convendrán en su debida oportunidad lo concerniente al valor de los cánones de arrendamiento durante el lapso de la prórroga legal.

SEXTA.- Será causal de resolución del presente contrato si LA ARRENDATARIA quedase en estado de insolvencia comprobada por cualquier medio contable o judicial, siendo causal suficiente para que LOS ARRENDADORES exijan la entrega inmediata del inmueble totalmente desocupado de personas y bienes, en las mismas buenas condiciones en que le fue entregado al inicio de la relación contractual, sin perjuicio de su derecho a exigir además cualesquiera daños y perjuicios ocasionados así como el (los) canon(es) de arrendamiento vencidos más los que continuarían venciéndose hasta la fecha de entrega definitiva del inmueble.

SÉPTIMA.- LA ARRENDATARIA pagará todos los impuestos y derechos que la legislación establezca como de su exclusiva obligación, siendo asimismo convenido que deberá pagar el Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos. Queda expresamente convenido entre las partes que LA ARRENDATARIA cubrirá los gastos de todos los servicios públicos y privados de que haga uso en el inmueble arrendado, tales como energía eléctrica, agua, gas, aseo urbano, relleno sanitario y cualquier otro que pueda requerir. Al término del presente contrato o en cualquier tiempo, LOS ARRENDADORES podrán exigir a LA ARRENDATARIA que compruebe la solvencia en el pago de tales servicios, debiendo LA ARRENDATARIA entregar las facturas pagadas de todos los servicios a su cargo.

OCTAVA.- Es condición expresa que LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni traspasar el presente contrato de arrendamiento, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del mismo, sin el previo consentimiento de LOS ARRENDADORES dado expresamente por escrito, toda vez que el presente contrato ha sido firmado en atención a las condiciones intrínsecas de LA ARRENDATARIA. Por lo tanto, el presente contrato se considera rigurosamente celebrado *intuito personae*, siendo nula toda negociación contraria a lo dispuesto en la presente cláusula.

En tal sentido, LOS ARRENDADORES no reconocerán como arrendatarios a otras personas como inquilinos que ocupen el inmueble sin que medie dicho consentimiento expreso por escrito, siendo entendido que LA ARRENDATARIA responderá en todo momento por el alquiler y demás obligaciones asumidas en virtud del presente contrato hasta su terminación, así como por los daños y perjuicios, gastos judiciales y extrajudiciales, incluyendo honorarios de abogados, a que hubiere lugar en todos aquellos casos en que por atraso o falta de pago o por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato de arrendamiento pudieran generarse. En consecuencia, LOS ARRENDADORES podrán exigir el desalojo inmediato de las posibles personas que, total o parcialmente, hubiesen ocupado ilícitamente el inmueble en cuestión, sin perjuicio de la ineludible obligación de LA ARRENDATARIA de desalojarlos en forma inmediata, en cuyo caso se considerará rescindido el presente contrato y obligada LA ARRENDATARIA a la inmediata desocupación del inmueble por parte de quienes lo ocupasen. LA ARRENDATARIA se compromete a no tener en el inmueble materiales o sustancias inflamables o explosivas, tóxicas o que requieran de condiciones especiales de almacenamiento debido a su peligrosidad o peso. El incumplimiento de lo convenido en esta cláusula dará a LOS ARRENDADORES el derecho de exigir la resolución del presente contrato y la entrega inmediata del inmueble, con el correspondiente pago de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

NOVENA.- LOS ARRENDADORES no serán responsables en ningún caso por los daños, perjuicios, pérdidas o robos que sufra LA ARRENDATARIA y/o terceras personas dentro y/o fuera del inmueble arrendado, ya sea que se trate de muebles, bienes o valores de cualquier índole. Tampoco serán responsables LOS ARRENDADORES por pérdidas o daños que sufra LA ARRENDATARIA con motivo de inundaciones, lluvias, desbordamiento de quebradas, ríos y/o botes de agua; ni tampoco en caso de incendio, terremoto, ruina, temblor, conmoción social, guerra civil, saqueos, hechos fortuitos o fuerza mayor que pudiese sufrir LA ARRENDATARIA y/o sus dependientes u ocupantes del inmueble; ni por cualquier otro caso fortuito o de fuerza mayor ni por deterioro o ruina del fondo de comercio de LA ARRENDATARIA.

DÉCIMA.- LA ARRENDATARIA declara recibir el inmueble en buen estado de uso y conservación, tanto las relativas al friso de las paredes, pisos, techo, vidrios, instalaciones eléctricas y tuberías, como demás construcciones inherentes al mismo y se obliga a mantenerlo en las mismas buenas condiciones en que lo recibe; de igual manera, se deja constancia que el local comercial carecía de lámparas propias. LA ARRENDATARIA se obliga a no hacer alteraciones o modificaciones en el inmueble objeto del presente contrato sin el consentimiento expreso y por escrito de LOS ARRENDADORES, siendo convenido que, en caso de contravención, LOS ARRENDADORES tendrán el derecho de exigir a LA ARRENDATARIA la resolución del presente contrato de arrendamiento y, en consecuencia, que el inmueble les sea devuelto de inmediato en las mismas buenas condiciones en que le fue entregado a LA ARRENDATARIA, siendo asimismo responsable ante LOS ARRENDADORES de cualesquiera otros daños y perjuicios ocurridos debido al incumplimiento de lo aquí estipulado.

DÉCIMA PRIMERA.- Será por cuenta de LA ARRENDATARIA todas las "reparaciones menores", es decir, aquellas cuyo costo sea inferior o igual al veinte por ciento (20%) del canon mensual de arrendamiento, que necesite el inmueble durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, tales como pintura, acondicionamiento de paredes, techos, piso, tuberías, zócalos, etc. También serán de su cargo las reparaciones que necesite realizar LA ARRENDATARIA para el ejercicio económico y/o consecución del objeto comercial, o porque sean ordenadas por los organismos de salud nacional, bomberos, catastro y/o demás autoridades, y las que LA ARRENDATARIA tenga en su conocimiento, haciéndose responsable en caso de sanciones por su no ejecución. LA ARRENDATARIA nada podrá reclamar a LOS ARRENDADORES por los gastos invertidos en estos. Asimismo LA ARRENDATARIA tiene la obligación de comunicar en un lapso no mayor de quince (15) días continuos a LOS ARRENDADORES, o en forma inmediata si las circunstancias así lo ameritan, las reparaciones urgentes que requiera el inmueble, tales como daño, avería o deterioro serio o peligroso que aparezca en la estructura del inmueble que requiera una "reparación mayor" así como a permitir que LOS ARRENDADORES efectúen la correspondiente reparación, bien sea originado en el propio inmueble o en los colindantes; y, en caso de que no lo notificase oportunamente, será responsable ante LOS ARRENDADORES y ante terceros de los perjuicios causados por su falta de comunicación oportuna, negligencia u omisión. LA ARRENDATARIA será responsable cuando por su negligencia, impericia, imprudencia o incumplimiento normativo se deteriore o pierda la cosa arrendada y en caso de incendio del inmueble deberá resarcir los daños a terceros y reconstruir el inmueble de la misma forma en que se encontraba, conforme a lo establecido en los artículos 1.597 y 1.598 del Código Civil.

Parágrafo Único: las partes han acordado que LA ARRENDATARIA ha ejecutado y podrá ejecutar obras parahacer la adaptación del inmueble con el fin de poder desarrollar su actividad comercial; en este caso, las obras correrán por su única y exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad, sin que LA ARRENDATARIA pueda reclamar cualesquiera gastos en que incurra; de igual manera, LA ARRENDATARIA libera de toda responsabilidad civil y penal a LOS ARRENDADORES por los trabajos a realizar, por los trabajos realizados y/o por las personas que los ejecuten.

DÉCIMA SEGUNDA.- Será por cuenta de LOS ARRENDADORES las "reparaciones mayores" y en ningún caso LA ARRENDATARIA se ocupará de la ejecución de las mismas sin obtener la autorización previa, expresa y por escrito de LOS ARRENDADORES; en caso de que LA ARRENDATARIA efectuase alguna reparación mayor sin el previo consentimiento expreso por escrito de LOS ARRENDADORES, el pago de la misma correrá exclusivamente por cuenta y cargo de LA ARRENDATARIA y tal hecho será causal de resolución del presente contrato, salvo que la "reparación mayor" fuere urgente y comprobable, en cuyo caso LA ARRENDATARIA quedará autorizada para ejecutar la reparación por su cuenta y riesgo, siendo que LOS ARRENDADORES pagarán dicha reparación siempre que hubiere sido realizada correctamente y que los costos sean razonables.

DÉCIMA TERCERA.- LA ARRENDATARIA deberá tolerar las reparaciones menores que ejecuten LOS ARRENDADORES aun cuando duren más de veinte (20) días y renuncia expresamente a reclamar las indemnizaciones que por perturbaciones contempla el artículo 1.590 del Código Civil.

DÉCIMA CUARTA.- Queda expresamente convenido entre las partes que si el inmueble objeto del presente contrato quedase afectado por decreto de expropiación por causa de utilidad pública o interés social de cualquier institución gubernamental, aun de organismos autónomos que dependan de aquellas, o si estos afectasen con sus obras directa o indirectamente al inmueble objeto del presente contrato y sus propietarios se vieran obligados a enajenar, disponer o en cualquier forma gravar el inmueble y pedir su desocupación, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin que LA ARRENDATARIA pueda reclamar a LOS ARRENDADORES ningún tipo de indemnización, en cuyo caso LA ARRENDATARIA desocupará el inmueble y pagará el canon de arrendamiento solo hasta el día en que entregue las llaves del inmueble desocupado, cuando la desocupación ocurra antes del vencimiento del presente contrato y por las causas contempladas en la presente cláusula.

DÉCIMA QUINTA.- Al finalizar el arrendamiento de los locales, LA ARRENDATARIA deberá entregar el inmueble arrendado completamente desocupado de personas y bienes, en perfecto estado de aseo y uso en que lo recibe, con todos los servicios sanitarios en funcionamiento y solvente en el pago de todos los servicios públicos. Cualesquiera bienes muebles propiedad de LA ARRENDATARIA que se encuentren en el inmueble con posterioridad a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento por cualquiera de las causales convenidas y/o legales establecidas en el presente contrato se considerarán "cosas abandonadas" por LA ARRENDATARIA, en cuyo caso LOS ARRENDADORES podrán adquirir legítimamente dichos bienes por ocupación conforme a lo establecido en el artículo 797 del Código Civil, y disponer de ellos en la forma que a bien tengan. Lo dispuesto en esta cláusula no releva a LA ARRENDATARIA de su obligación inequívoca de entregar el inmueble debidamente desocupado de personas y cosas, con las consecuencias que su incumplimiento acarree.

DÉCIMA SEXTA.- Si al término del presente contrato LA ARRENDATARIA no entrega completamente desocupado el inmueble y/o no lo entrega en el mismo buen estado en que lo recibió, deberá pagar por concepto de "cláusula penal" una cantidad equivalente al quince por ciento (15%) del canon de arrendamiento mensual por cada día de retraso en la entrega que transcurra después del vencimiento. La cantidad resultante a la fecha de la restitución efectiva del inmueble podrá ser imputada a la garantía a que se refiere la cláusula décima novena del presente contrato. Al vencimiento del presente contrato de arrendamiento, todas las llaves de acceso al inmueble deberán ser entregadas a LOS ARRENDADORES o sus apoderados, a más tardar, el primer día hábil siguiente a la fecha de terminación del contrato. Las llaves deberán ser entregadas en la oportunidad indicada y en el inmueble objeto del presente contrato. LOS ARRENDADORES se reservan el derecho de reclamar a LA ARRENDATARIA

cualquier desperfecto que se observe en el inmueble dentro del lapso de treinta (30) días posteriores de haber recibido las llaves de LA ARRENDATARIA.

DÉCIMA SÉPTIMA.- A los fines de vigilancia e inspección del estado del inmueble y de ambos locales, LOS ARRENDADORES se reservan el derecho de visitarlos por sí mismos, a través de sus apoderados o autorizar a persona(s) formalmente acreditada(s) mediante "carta de autorización" cuando así lo consideren oportuno. Asimismo LA ARRENDATARIA permitirá, durante los sesenta (60) días anteriores a la fecha de terminación del contrato o de sus eventuales prórrogas, que LOS ARRENDADORES o las personas que estos designen puedan mostrar el inmueble a personas interesadas, en las horas convenidas durante días laborables.

DÉCIMA OCTAVA: LA ARRENDATARIA deberá mantener el buen orden y moralidad en el inmueble, no permitirá ruidos, emanaciones malolientes ni actividades que puedan ocasionar molestias a los vecinos o peligros al inmueble o a terceros; no se permitirán animales y queda prohibido utilizar el inmueble para actividades contrarias al orden público o para depósito de materiales, bienes o sustancias ilegales, inflamables o peligrosas. Además, LA ARRENDATARIA se compromete a respetar las ordenanzas y demás normativas de convivencia ciudadana emanadas de las autoridades competentes.

DÉCIMA NOVENA.- El depósito en garantía actual es la cantidad de TRES MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 3.800), la cual LOS ARRENDADORES declaran ya haber recibido de LA ARRENDATARIA. Es entendido que dicho depósito en garantía se irá ajustando sucesivamente cada vez que se convengan nuevos cánones de arrendamiento, salvo pacto expreso entre las partes.

VIGÉSIMA.- Si LA ARRENDATARIA decidiera unilateralmente rescindir el presente contrato antes de su término, quedarán a favor de LOS ARRENDADORES las cantidades de dinero ya entregadas por concepto de pago del canon de arrendamiento y deberán pagar a LOS ARRENDADORES una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento vigente para esa fecha. En caso contrario, de que sean LOS ARRENDADORES quienes decidan dar por terminado el presente contrato en forma anticipada por cualquier causa legal o contractual, estos deberán reintegrar las cantidades aún no consumidas recibidas por adelantado.

VIGÉSIMA PRIMERA.- En todo lo que respecta al presente contrato, tanto en su administración, seguimiento, control y vigilancia, LA ARRENDATARIA podrá recibir y emitir comunicaciones, notificaciones y autorizaciones. En tal sentido, es convenido que toda notificación y aviso dirigido por LOS ARRENDADORES a LA ARRENDATARIA con ocasión del presente contrato de arrendamiento podrá ser practicada válidamente en cualquier dependiente o persona hábil mayor de edad que se encuentre en el inmueble arrendado al momento de practicarla, bien sea mediante simple carta, misiva o escrito privado, por notaría, por vía judicial o por cualquier otro medio válido conforme a la ley. Por su parte, LOS ARRENDADORES

podrán recibir y emitir comunicaciones, notificaciones y autorizaciones, en tal sentido, se convenido que toda notificación y aviso dirigido por LA ARRENDATARIA a LOS ARRENDADORES con ocasión del presente contrato de arrendamiento podrá ser practicada válidamente en la persona del copropietario José Gabriel Fernandez Escobar o cualquiera de su(s) apoderado(s) debidamente constituido(s) por documento auténtico.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Para todos los efectos, derivados y consecuencias del presente contrato, las partes eligen como domicilio especial, único y excluyente la ciudad de Caracas, a la jurisdicción de cuyos tribunales declaran someterse.

El presente documento se elabora en dos (2) ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, debidamente suscrito por ambas partes y/o sus representantes legítimos, más la firma de dos (2) testigos instrumentales, en la ciudad de Caracas, al primer (1º) día del mes de septiembre de 2025.-

Por LOS ARRENDADORES:

JOSÉ GREGORIO ARREAZA

BRUNO TOGNELLA

ADRIANA TOGNELLA FERNANDEZ

ANDRÉS MIGUEL TOGNELLA FERNANDEZ

Por LA ARRENDATARIA:

FERNANDO FONSECA MEDINA

Testigo Instrumental 1:	
Nombres y Apellidos:	Yubisay Daiyana Plaza Campos.
C.I.	16676990
Firma:	

Testigo Instrumental 2:	
Nombres y Apellidos:	Fernando Pedro Fonseca Y.
C.I.	18.154.672
Firma:	