

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO. - En la ciudad de Maldonado, el día veinticuatro de marzo del año dos mil catorce, las partes que se expresan a continuación han convenido en celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento:

POR UNA PARTE: MILTÓN ANDRÉS BABOZA FERREIRA, titular del documento de identidad número 3.854.843-2, en su calidad de Presidente, actuando en nombre y representación de **DURTEX SOCIEDAD ANÓNIMA** inscrita en el Registro Único Tributario con el número 217198830014 con domicilio en la calle Salt Lake, Parada 14 Chalet Ibérica de la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, que en adelante se denominara la "La parte subarrendadora".

POR OTRA PARTE: ANTONIO ESCUSA ANDRES titular del documento de identidad número 6.056.208-2, en su calidad de Socio administrador, actuando en nombre y representación de **LEXION INTERNACIONAL ABOGADOS & CONSULTORES S.R.L.** inscrita en el Registro Único Tributario con el número 100649070018 constituyendo domicilio en la calle Doderá 841 local 001 de la ciudad de Maldonado, en adelante llamada "La parte subarrendataria". Convienen en celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento:

PRIMERO: Bien objeto del subarriendo. - La parte subarrendadora da en subarriendo a la parte subarrendataria quien en tal concepto recibe el siguiente bien inmueble; dos oficinas que integran la primera planta de la finca sito en la primera Sección Judicial del departamento de

Maldonado, manzana 446, empadronado con el número 3279, con frente a la calle Salt Lake y Galileo ubicada en la Parada 14 de la Avda. Roosevelt, Chalet "Ibérica" Punta del Este.

SEGUNDO: Destino.- El destino del subarriendo será exclusivamente el de comercio en el ramo de estudio jurídico notarial y asesoramiento general de inversiones.


TERCERO: Plazo.- El plazo de este contrato será de un año a partir del día de la fecha prorrogable anualmente automáticamente hasta el plazo de dos años. La parte subarrendataria queda facultada para rescindir unilateralmente el presente contrato al vencimiento de primer año o su prórroga, debiendo dar aviso a la parte subarrendadora con al menos sesenta (60) días de anticipación a cada vencimiento. Si al vencimiento del plazo señalado o de la prórroga si la hubiere, la parte subarrendataria no devolviere el bien completamente libre de ocupantes le continuarán rigiendo las cláusulas del mismo hasta el momento en que se hiciera efectiva la entrega de la propiedad y la arrendadora se recibiera de ella por escrito.

CUARTO: Precio.- El precio del subarriendo asciende a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS CINCUENTA (U\$S 250) y se abonará en dos pagos semestrales de U\$S 1.500 cada uno. El primero de ellos el 24 de marzo de 2014 y el segundo el 24 de setiembre de 2014. Estableciéndose un

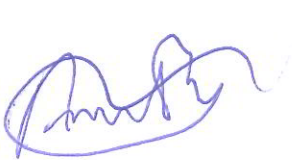
ajuste según la variación de índices de precios al consumo (IPC), para el segundo año de subarrendamiento.

QUINTO: Declaración. - La parte subarrendataria declara haber examinado el bien y estar conforme de recibirse de él, y se obliga a mantenerlo y devolverlo en su actual estado de conservación, salvo el deterioro normal que por su uso pueda ocasionarse.

La parte subarrendadora declara haber comunicado por un medio fehaciente a la propietaria del inmueble Sra. Pilar Caliz Montoro de la existencia del presente contrato de subarrendamiento parcial, habiendo la misma dado su consentimiento.

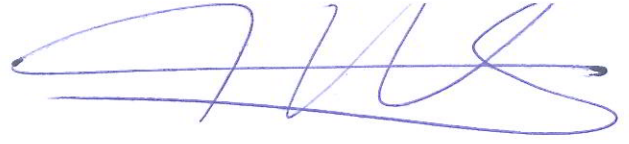


SEXTO: Obligaciones y prohibiciones especiales. - La parte subarrendataria está además obligada a: **A)** permitir a la subarrendadora o a las personas que ésta indique, previo aviso con plazo de cinco días y coordinación de día y hora la inspección de la propiedad, siendo caso de rescisión e indemnización de daños y perjuicios si se constatare que se halla destinada a otro fin que el expresamente autorizado; permitiendo además bajo las mismas condiciones anteriormente estipuladas el acceso a tasadores u otros peritos que hubiere necesidad y que se presentaren debidamente autorizados por la subarrendadora. **B)** pagar todos los impuestos que le correspondan con motivo de su negocio y ponerlos a su nombre como los consumos de luz eléctrica, teléfono, ose, gas, etc. incluso los del mes que



desocupe el local, con excepción de Contribución Inmobiliaria y Enseñanza Primaria que le corresponden abonar a la subarrendadora. Si estos pagos no fueran efectuados puntualmente por el inquilino podrán ser efectuados por la propietaria o subarrendadora si lo hubiere, los que se repetirán contra le inquilino con más la comisión que fijen por la cobranza, constituyendo una deuda indivisible con la del alquiler inmediato siguiente.

C) mantener la propiedad y todas sus dependencias sin excepción alguna en su actual estado de uso, funcionamiento e higiene, todo de acuerdo con las disposiciones municipales. **D)** permitir la ejecución de toda obra que fuere menester para la conservación o reparación indispensable, o trabajo ordenado por las autoridades municipales o por edificación de linderos o incorporación a propiedad horizontal, así como toda obra prevista en la Sección III Capítulo II Título IV Libro II del Código Civil, las que serán de cargo del subarrendador. **E)** no cambiar la estructura actual de la propiedad, ni hacer reformas, ampliaciones, instalaciones o mejoras de ninguna especie ni a colocar máquinas que por sus trepidaciones u otras causas puedan perjudicar el inmueble o causar molestias a terceros, sin el previo consentimiento dado por la subarrendadora. Todo lo que se hiciera contraviniendo lo expresado en el presente quedará a beneficio de la propiedad sin que la parte subarrendataria tenga derecho a




indemnización de ninguna especie, ni a retirar los materiales empleados y sin perjuicio de los derechos de la dueña, de exigir que se restituya la finca a su estado anterior y la indemnización de los daños y perjuicios más la rescisión de este contrato de subarrendamiento. **F)** No ceder, transferir o subarrendar este contrato.

SEPTIMO: Reserva de la facultad de enajenar. - La propietaria se reserva la facultad de enajenar, por cualquier título y modo, el bien subarrendado, durante la vigencia del presente contrato, obligándose a que se respete el plazo y condiciones del mismo.

OCTAVO: Autorización. - En caso de que la propietaria disponga la venta o remate de la finca, la parte subarrendataria se obliga a: **a)** permitir que los interesados en su adquisición lo visiten en horas y días hábiles, previo coordinación de día y hora con la arrendataria, **b)** a permitir la colocación de carteles anunciadores de la venta en su frente.

NOVENO: Reparaciones. - Desocupada la propiedad por la parte subarrendataria y entregadas las llaves a la subarrendadora, ésta procederá a efectuar la inspección de la propiedad y si de ella resultare que no se ajuste al estado en el cual fue entregada la finca, corresponde al subarrendatario adecuarlas a dicho estado a su costo. Dichas irregularidades serán evaluadas de común acuerdo por las partes y si no llegaran a un acuerdo designarán un



tasador a tales efectos, quien las evaluará de acuerdo a los criterios normales y los precios del mercado. A este efecto queda especialmente convenido que el hecho de la desocupación de la finca y entrega de las llaves no significa la suspensión de los efectos de este contrato, debiendo considerarse en vigor este subarrendamiento, hasta tanto la subarrendataria abone todo lo que adeude por alquileres, reparación de desperfectos y demás gastos que por su causa o negligencia se hayan ocasionado.

DECIMO: Exoneración de Responsabilidad. - La parte subarrendadora y propietaria no es responsable y la subarrendataria las exonera expresamente de responsabilidades por daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a consecuencia de vicios, defectos o irregularidades de cualquier naturaleza, que existan o puedan existir en la propiedad subarrendada, sus instalaciones, cañerías o servicios en general, como también por accidentes que puedan ocasionarse por el funcionamiento de las mismas, como así también de toda causa imprevista de fuerza mayor no imputable a la subarrendadora y propietaria, que destruya o deteriore la propiedad, total o parcialmente.-

DECIMO PRIMERO: Mora. - Las partes caerán en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, por la sola realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer algo contrario o no hacer algo ordenado

por las leyes o este contrato. Para el caso de atraso en los pagos de los alquileres, haya sido o no constituida en mora "La subarrendataria", ésta se obliga a pagar un interés moratorio del máximo legal permitido por el Banco Central del Uruguay, a la fecha del vencimiento del plazo de pago.

DECIMO SEGUNDO: Devolución y entrega del local. - A) Al

finalizar el plazo de la locación, la subarrendataria devolverá la finca totalmente desocupada, contra constancia escrita expedida por el subarrendador. **B)** En todo caso de devolución voluntaria o forzada de la finca, la subarrendataria se compromete a hacer entrega de la llave en el mismo bien, a cuyos fines se obliga a dar aviso a la subarrendadora con 72 horas de anticipación para que en su presencia se practique un inventario y **C)** Si por cualquier causa no lo hiciera, la subarrendataria declara que da comisión expresa a la subarrendadora para que realice por sus técnicos el inventario y la evaluación de los desperfectos si los hubiere, la que se tendrá por firme, obligándose a repararlos o a pagar de inmediato la suma que resulte a elección de la subarrendadora. **D)** En caso de no devolverse dentro del plazo señalado en la cláusula tercera, se devengará una multa en favor de la subarrendadora y a cargo de la subarrendataria de la cantidad de dólares estadounidenses cien (U\$S 100) diarios hasta la efectiva entrega de la finca. Queda convenido que



el hecho de la desocupación y entrega de las llaves no implica la suspensión de los efectos de este contrato, debiendo considerarse vigente este subarrendamiento hasta tanto la subarrendataria pague todo lo que se adeude por alquileres, reparaciones de desperfectos y demás gastos que por sus acciones o negligencia le correspondan.

DECIMO TERCERO: Gastos. - Serán de cargo del incumplidor las costas, costos, tributos, honorarios y demás gastos que se devenguen por el incumplimiento de este contrato en cualquier sentido.

DECIMO CUARTO: Incumplimiento. - El incumplimiento de cualquiera de las partes, de las obligaciones y prohibiciones que asumen por este contrato, darán derecho a la parte cumplidora a reclamar la resolución del presente contrato, sin necesidad de acreditar o probar perjuicio alguno.

DECIMO QUINTO: Domicilio contractual y telegrama colacionado. - A todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, las partes fijan como domicilios contractuales los indicados como suyos en el encabezamiento del presente contrato, dándole plena validez al telegrama colacionado para cualquier tipo de comunicación a efectuarse.

DECIMO SEXTO: Rescisión. - La subarrendataria no podrá rescindir el contrato durante todo el plazo de arrendamiento.

DECIMO SÉPTIMO: Libre contratación. - El presente contrato entra en el régimen de libre contratación en función del inciso E) del artículo 28 de la Ley 14.219.
PARA CONSTANCIA SE FIRMA EL PRESENTE EN EL LUGAR Y FECHA INDICADOS "UT SUPRA" EN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR.



