



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-LOTE - COMERCIAL

Entre los suscritos a saber: **JOSÉ LUIS GONZÁLEZ CAILLOUET**, varón, mayor de edad, panameño, comerciante, con cedula número 2-97-2599, actuando en su propio nombre y representación y; **ANDRES EDUARDO FREIJEDO MONTENEGRO**, varón, mayor de edad, panameño, casado, comerciante, con cedula número 2-153-947, actuando en su calidad de apoderado general del señor **ANTONIO FREIJEDO FERNANDEZ**, quien es varón, mayor de edad, panameño por naturalización, casado, comerciante, con cedula número N-14-217, según poder general inscrito en el Registro Público a ficha número 41466, todos con dirección en Penonomé, Provincia de Coclé, por una parte, quien en adelante se denominará **LOS ARRENDADORES**, y por la otra parte, **RICARDO HEALY WATKINS**, varón, mayor de edad, panameño, casado, comerciante, con cédula de identidad personal número 8-239-1967, actuando en nombre y representación de la sociedad **SPORTS & PADEL PENONOMÉ, S.A.**, inscrita al folio electrónico mercantil número 155735937, con dirección en Penonomé, Provincia de Coclé, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, ambas partes celebran y firman el presente contrato de arrendamiento de lote comercial de acuerdo con las clausulas siguientes:-----

PRIMERA: Declaran **LOS ARRENDADORES** ser los dueños de las fincas número 19544 y número 19956, sobre las cual no existen mejoras inscritas, en adelante "**LA PROPIEDAD**", mismas ubicadas vía El Coco, frente diagonal al Colegio San Agustín, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé. -----

SEGUNDA: Declaran **LOS ARRENDADORES** que por este medio dan en arrendamiento **LA PROPIEDAD**, a favor de **EL ARRENDATARIO**, el cual la utilizará para la construcción de canchas de padel y negocios deportivos a fines, de acuerdo con su giro de negocios. **EL ARRENDATARIO** declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra la propiedad descrita en la cláusula primera anterior.-----

TERCERA: El contrato de arrendamiento iniciara a partir del día **PRIMERO (1) DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023)**, hasta el **PRIMERO (1) DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL TREINTA Y TRES (2033)**, es decir por un periodo de **DIEZ (10) AÑOS**, y podrá ser prorrogado, mediante acuerdo escrito de las partes aquí contratantes, para lo cual **EL ARRENDATARIO** deberá estar al día en todos los pagos de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones que se detallan en el presente contrato.-----

CUARTA: Declaran **LOS ARRENDADORES** que el canon de arrendamiento sobre "**LA PROPIEDAD**" empezará a contarse una vez se termine con la construcción y habilitación de las canchas de padel. En ese sentido, **LOS ARRENDADORES** le conceden a **EL ARRENDATARIO** un periodo de gracia hasta por cuatro (4) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Terminado dicho periodo de gracia, el canon de arrendamiento mensual se pagará de la siguiente manera:-----



- a) Durante el primer año del contrato se pagará como canon de arrendamiento la suma mensual de **MIL QUINIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/1,500.00)**.-----
- b) A partir del segundo año se pagará como canon de arrendamiento la suma mensual de **DOS MIL BALBOAS CON 00/100 (B/2,000.00)**, por un periodo de dos (2) años.----
- c) A partir del cuarto año se pagará como canon de arrendamiento la suma mensual de **DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/2,500.00)**, por un periodo también de dos (2) años.-----
- d) A partir del sexto año de arrendamiento hasta la terminación del contrato, se pagará como canon de arrendamiento la suma mensual de **TRES MIL BALBOAS CON 00/100 (B/3,000.00)**.-----

Los pagos arriba descritos deberán hacerse dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en la ciudad de Penonomé o donde las partes en común acuerden por escrito.-----

Asimismo, **LOS ARRENDADORES** aceptan como compensación al depósito que deba hacerle **EL ARRENDATARIO** producto del presente contrato, la total limpieza y mantenimiento de **"LA PROPIEDAD"** a partir de su firma.-----

QUINTA: Acepta **EL ARRENDATARIO** que **NO** podrá subarrendar **"LA PROPIEDAD"** a terceros, salvo consentimiento escrito de **LOS ARRENDADORES**.-----

SEXTA: Declara **EL ARRENDATARIO** que permitirá que **LOS ARRENDADORES** realicen inspecciones periódicas a la **"PROPIEDAD"** arrendada durante las horas laborales del día, a fin de verificar sus condiciones.-----

SEPTIMA: Los impuestos inherentes a **"LA PROPIEDAD"** correrán por cuenta de **LOS ARRENDADORES**. Asimismo, **LAS PARTES** acuerdan que el pago de las cuentas por el consumo de energía eléctrica (luz), agua, recolección de basura, teléfono, internet y tv cable, mantenimiento y limpieza, correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, el cual deberá estar paz y salvo con dichos servicios al momento del vencimiento del contrato o terminación anticipada del contrato o la entrega de **"LA PROPIEDAD"**.-----

OCTAVA: Declaran **LAS PARTES** que como consecuencia de que **"LA PROPIEDAD"** será utilizada para la construcción de canchas de padel y negocios deportivos a fines, según se establece en la cláusula segunda anterior, en ese sentido, **EL ARRENDATARIO** se compromete a entregarle a **LOS ARRENDADORES** para la debida aprobación o rechazo de esta última, un plano bosquejo que indique las mejoras que serán realizadas. Igualmente queda convenido que al terminar el presente contrato, ya sea por vencimiento de su término o por la resolución anticipada del mismo por la mora o incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO**, **LOS ARRENDADORES** podrán optar por hacer suyas las mejoras o cambios sin costo alguno o requerir que **EL ARRENDATARIO** las remueva por propia cuenta, devolviendo **"LA PROPIEDAD"** en las condiciones satisfactorias a juicio de **LOS ARRENDADORES**.-----

NOVENA: **LOS ARRENDADORES** no serán responsables en ningún momento de las relaciones que tenga **EL ARRENDATARIO** con cualquier persona natural o jurídica. Queda convenido y entendido igualmente que **LOS ARRENDADORES** no serán tampoco



responsables por los daños o pérdidas directas o indirectas que pudieran sufrir los bienes de **EL ARRENDATARIO** en "**LA PROPIEDAD**".-----

DECIMA: LOS ARRENDADORES, podrán declarar cancelado el presente contrato en cualquiera de las siguientes circunstancias:-----

1-Morosidad por parte de **EL ARRENDATARIO** en el pago de dos (2) cánones mensuales de arrendamiento; es decir, la falta de pago en la fecha establecida.-----

2-Propiciar o permitir situaciones que produzcan conflictos con las disposiciones y leyes vigentes.-----

3-Las causales establecidas en la ley.-----

DECIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO se obliga en lo siguiente:-----

a) Usar **LA PROPIEDAD** como un buen padre de familia.-----

b) Permitir a **LOS ARRENDADORES** que realice inspecciones periódicas durante las horas diurnas al inmueble arrendado para verificar sus condiciones, previa comunicación verbal o por vía telefónica.-----

c) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado.-----

d) Pagar los servicios de consumo de energía eléctrica (luz), agua, recolección de basura, teléfono, tv cable, internet, mantenimiento y limpieza y cualquier otro servicio público o privado instalado en "**LA PROPIEDAD**".-----

DECIMA SEGUNDA: LOS ARRENDADORES garantizan el uso y goce pacífico del inmueble arrendado por el tiempo que dure este contrato y sus renovaciones si las hubiere. En este sentido, **LOS ARRENDADORES** declaran que no existen ni existirán embargos, hipotecas, gravámenes ocultos, secuestros judiciales o cualquier otra medida cautelar que pese sobre el inmueble arrendado.-----

DECIMA TERCERA: El presente contrato constituye el único acuerdo entre las partes y el mismo deja sin efecto cualquiera oferta, contraoferta o convenio previo que hubiese suscrito las partes.-----

DECIMA CUARTA: LOS ARRENDADORES se obligan, en caso de cualquier enajenación o venta de "**LA PROPIEDAD**" arrendada, darle la primera opción de compra a **EL ARRENDATARIO**. De no efectuarse la compra de "**LA PROPIEDAD**" por parte de **EL ARRENDATARIO**, **LOS ARRENDADORES** garantizan que todos los derechos adquiridos por **EL ARRENDATARIO** dentro del presente contrato no se verán afectados ni disminuidos en caso de enajenación, venta, donación, permuta, fideicomiso o transferencia de "**LA PROPIEDAD**" arrendada. En este sentido, **LOS ARRENDADORES** se obligan a que en caso de cualquier enajenación, venta, donación, permuta o cualquier otra forma de adquirir que recaiga sobre "**LA PROPIEDAD**" arrendada incluyendo fideicomiso, se incluirá una cláusula que obligue al nuevo adquiriente a respetar todos y cada uno de los derechos del **ARRENDATARIO**, por todo el tiempo que subsista el contrato y sus renovaciones si las hubiere. Por lo anterior, **LAS PARTES** acuerdan que el presente contrato sea elevado a escritura pública e inscrito en el Registro Público, cuyo gastos correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.-----

DECIMA QUINTA: El presente contrato sólo podrá ser modificado y/o adicionado cuando haya un acuerdo o anexo previo y por escrito entre **LAS PARTES** contratantes.-----

DECIMA SEXTA: El hecho de que una de las partes permita a la otra el cumplimiento inexacto o el incumplimiento de alguna de las obligaciones del presente contrato, no será interpretado como una renuncia de derechos o modificación del mismo, pudiendo la parte que toleró el cumplimiento inexacto o el incumplimiento, exigir el fiel e inmediato cumplimiento de las obligaciones por parte de la otra.-----

DECIMA SEPTIMA: Si cualquier cláusula contenida en el presente contrato fuere declarada invalida, nula, ilegal, inexistente o inaplicable con respecto a la ley o legislación aplicable, la validez, legalidad aplicabilidad de las cláusulas restantes no serán en forma alguna afectadas o perjudicadas por dicha declaración de invalidez, nulidad, ilegalidad o inaplicabilidad y en dicho caso, **LAS PARTES** por este medio se obligan a negociar y adoptar una nueva cláusula o disposición válida y legal que reemplace a la anterior.-----

DECIMA OCTAVA: Declaran **LAS PARTES** que aceptan el presente contrato en los términos y condiciones arriba pactadas y acuerdan que el mismo será regulado por la Ley comercial y civil panameña y por los usos y costumbres legales seguidos en la plaza panameña -----
Para constancia se firma el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Penonomé, el día **PRIMERO (1) DEL MES DE _____ DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).**-----

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ CAILLOUET
EL ARRENDADOR

RICARDO HEALY WATKINS
EL ARRENDATARIO

ANTONIO FREIJEDO FERNANDEZ
EL ARRENDADOR

La suscrita, **MARLENE FRANCO MARTÍNEZ**, Notaria Pública Segunda del Circuito de Coclé, con Cédula No. 2-160-614.

CERTIFICO: Tras la firma de José Luis González Caillouet, Ricardo Healy Watkins y Antonio Freijedo Fernández
Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s) (Art. 1735 C.C. Art. 835 C.I.).

Aguadulce,

Testigo

Testigo

MARLENE FRANCO MARTÍNEZ
NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DE COCLÉ

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
DEL CIRCUITO DE COCLÉ

Esta autenticación no implica responsabilidad
en cuanto al contenido del documento