

CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE USUFRUCTO Y DERECHOS DE RENTA

Entre los suscritos:

Por una parte, la familia **Ruiz Lazo**, integrada por los ciudadanos:

- **Hilario Ruiz Lazo**, titular de la cédula de identidad N° V-14.362.337
- **Carmen Rossana Ruiz Lazo**, titular de la cédula de identidad N° V-10.347.869
- **Liliana Ruiz Lazo**, titular de la cédula de identidad N° V-9.481.010
- **Berta Yolanda Lazo**, titular de la cédula de identidad N° V-1.749.391

Quienes actúan en calidad de **propietarios legítimos** de los siguientes inmuebles:

1. Oficina ubicada en el **Centro Profesional Cipreses**, Avenida Lecuna, esquina Cipreses a Santa Teresa, piso 1, oficina 102, Caracas.
2. Apartamento ubicado en el **Edificio Fetratel**, Avenida Intercomunal de El Valle, calle 5, edificio 19, piso 18, apartamento 1804, Caracas.

En adelante denominados “**LOS CEDENTES**”.

Y por la otra parte, la empresa **Tesla Comunicaciones C.A.**, inscrita en el Registro Mercantil bajo el N° 22031131, con domicilio en Avenida Universidad, Edificio Centro Parque Carabobo, piso 3, oficina 306, sector Parque Carabobo, Caracas, representada legalmente por **Hilario Ruiz Lazo** y **Rossana Ruiz Lazo**, en su carácter de socios y administradores, en adelante denominada “**LA CESIONARIA**”.

CLÁUSULAS

PRIMERA: Objeto LOS CEDENTES ceden a LA CESIONARIA, de manera exclusiva, el **usufructo** de los inmuebles descritos, incluyendo el derecho a percibir las **rentas generadas por su explotación económica**, sea por arrendamiento, subarrendamiento, uso comercial o cualquier otra modalidad lícita.

SEGUNDA: Duración La cesión tendrá una duración de **diez (10) años**, contados a partir de la firma del presente contrato, prorrogables automáticamente por períodos iguales, salvo manifestación expresa en contrario por cualquiera de las partes con al menos **treinta (30) días** de antelación.

TERCERA: Alcance de los derechos LA CESIONARIA podrá:

- Administrar los inmuebles.
- Celebrar contratos de arrendamiento o explotación comercial.
- Percibir directamente los pagos derivados de dichos contratos.

- Emitir **activos digitales (tokens)** que representen los derechos económicos cedidos, incluyendo el usufructo y las rentas, siempre que no impliquen transferencia de propiedad registral de los inmuebles.

CUARTA: Propiedad Este contrato no implica transferencia de dominio. LOS CEDENTES conservan la **propiedad plena** de los inmuebles, limitándose la cesión a los derechos de usufructo y renta.



QUINTA: Garantía y ejecución En caso de incumplimiento de obligaciones financieras por parte de LA CESIONARIA frente a terceros (incluyendo prestamistas cripto o plataformas DeFi), LOS CEDENTES autorizan que los derechos cedidos puedan ser utilizados como **garantía ejecutable**, conforme a lo establecido en contratos privados suscritos por LA CESIONARIA, siempre que no afecten la titularidad registral de los inmuebles.

SEXTA: Tributos y gastos LA CESIONARIA asumirá los gastos de mantenimiento, servicios, tributos municipales y cualquier otro costo derivado de la explotación de los inmuebles durante la vigencia del contrato.

SÉPTIMA: Jurisdicción Las partes se someten a la jurisdicción de los **tribunales competentes de la ciudad de Caracas, Venezuela**, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

OCTAVA: Firma y ratificación Firmado en Caracas, a los **veinte (20) días del mes de agosto de 2025**, en dos ejemplares de igual tenor y efecto.

LA CESIONARIA

Hilario Ruiz Lazo	Carmen Rossana Ruiz Lazo
	

LOS CEDENTES

Liliana Ruiz Lazo	Berta Yolanda Lazo
