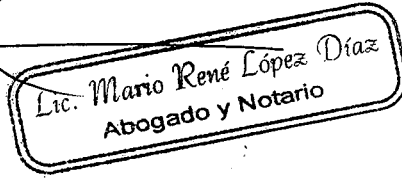


CA-03-22



En la ciudad de Quetzaltenango, el treinta de agosto de dos mil veintidós, NOSOTROS: por una parte, **YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN**, de veintiocho años de edad, soltero, guatemalteco, Comerciante, con domicilio en el departamento de Quetzaltenango, me identifico con el Documento Personal de Identificación, con Código Único de Identificación: dos mil trescientos diecisiete, cincuenta y tres mil quinientos diecinueve, cero novecientos veinte, (2317 53519 0920), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, a quien en el curso del presente se me puede denominar indistintamente como el "subarrendante o parte subarrendante". Por la otra parte, **WALTHER ALEXANDER ALVARADO**, de treinta y siete años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Quetzaltenango, me identifico con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación: dos mil doscientos noventa y seis, ochenta y nueve mil quinientos cincuenta y ocho, cero ochocientos uno, (2296 89558 0801), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actuó en mi calidad de **REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, calidad que acredito con: a) Acuerdo Gubernativo número doce, de fecha siete de junio de dos mil veintidós, emitido por el Presidente Constitucional de la República de Guatemala y b) Certificación de fecha nueve de junio de dos mil veintidós emitida por el Secretario General del Segundo Registro de la Propiedad, la cual certifica el acta de toma de posesión número diez guion dos mil veintidós, de fecha siete de junio de dos mil veintidós, documentos que pongo a la vista. A la parte que represento, en el curso del presente contrato se le podrá denominar como el subarrendatario o parte subarrendataria. Los comparecientes nos encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y por este acto en la calidad con la que cada uno actuamos celebramos el presente **CONTRATO PRIVADO DE SUBARRENDAMIENTO** de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** La parte subarrendante manifiesto, que según Primer Testimonio de la Escritura Pública número diez, autorizada el veinticuatro de agosto de dos mil veintidós por la Notaria Karla Ivonne Rodas Lopez, la cual contiene contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, soy legítimo arrendatario del bien inmueble consistente en el edificio Professional Center, ubicado en octava calle cero guión cero seis de la zona siete, del municipio de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, el cual está construido sobre la finca número **TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIEZ (331310)**, del folio

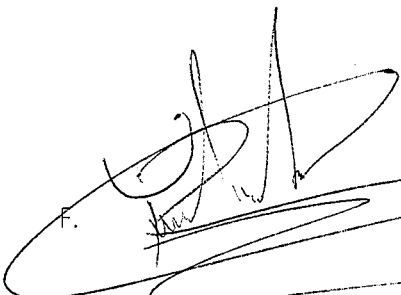
DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258), del libro OCHOCIENTOS VEINTIUNO (821), del departamento de Quetzaltenango, inmueble que es consistente en un edificio de cuatro niveles de construcción, de los cuales se da en subarrendamiento únicamente el segundo, tercer y cuarto nivel, los primeros tres niveles tienen tres oficinas profesionales en cada nivel, con sus respectivos acabados, asimismo cuentan con dos sanitarios por nivel en las inmediaciones del pasillo común en cada nivel, siendo el ultimo nivel un salón o local amplio; con respecto al nivel uno se hace constar que se encuentran dos locales del mismo bajo contrato de arrendamiento vigente, el cual finalizará el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, o en caso acuerdo entre las partes la rescisión de tal contrato antes de tiempo a voluntad de las partes, en caso de cumplimiento de este contrato se entregaran las oficinas hasta el día treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós sin requerimiento alguno, lo cual podría dar oportunidad a que se ejecute la cláusula de opción que se detalla más adelante; el cuarto nivel consistente en un apartamento de igual manera con todos sus acabados, edificio que cuenta con todos sus servicios y con óptimas condiciones de habitabilidad, asimismo el arrendamiento del inmueble colindante al edificio que consiste en pasillo de entrada de luz para el edificio antes descrito, inmueble debidamente registrado con el número de finca DOS MIL SETECIENTOS DIECISIETE folio DOSCIENTOS DIECISIETE del libro VEINTISEIS E DEL DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO. SEGUNDA: Continuo manifestando la parte subarrendante que por este acto, y facultada para ello expresamente según el contrato de arrendamiento relacionado en la cláusula anterior; por este acto doy en SUBARRENDAMIENTO el edificio antes relacionado a la parte subarrendataria, según las especificaciones que se detallan claramente en la cláusula que antecede en negrita y subrayado, negocio jurídico el cual queda sujeto a las disposiciones legales establecidas para el efecto en el Código Civil vigente y a las siguientes condiciones y modalidades específicas: A) DEL PLAZO: El plazo del contrato será de CUATRO MESES, a contarse desde el día uno de septiembre del año dos mil veintidós, por lo cual vence el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós; y que podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes y mediante la renovación de este contrato o en su defecto por el cruce de cartas comerciales de solicitud y concesión. En caso se aceptara el pago de una renta después de haber vencido el plazo de este contrato, el mismo se tendrá por prorrogado únicamente por un mes más, es decir, el mes que se haya cancelado, y de igual manera se procederá en cada mes subsiguiente que se recibiere el pago de la renta, pero en ningún caso se entenderá que la prorroga es por tiempo

*[Handwritten signature]*  
 Lic. Mario René López Díaz  
 Abogado y Notario

indefinido, si no hay convenio por escrito de las partes. B) DE LA RENTA: La renta mensual que el subarrendatario deberá cancelar será de NUEVE MIL QUETZALES MENSUALES (Q. 9,000.00), dicha renta deberá cancelarse en forma anticipada durante los primeros quince días de cada mes. C) DEL USO DEL INMUEBLE: El inmueble se destinará exclusivamente para uso de oficinas del Segundo Registro de la Propiedad. D) DE LOS SERVICIOS: El pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, recolección de basura, y servicio sanitario, corren por cuenta del subarrendatario. E) PROHIBICIONES: Le queda prohibido al subarrendatario subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato, darle destino distinto al pactado, mantener en el mismo sustancias explosivas, corrosivas de ilícito comercio y en general cualquier sustancia que pueda causar daño al inmueble o que pudieran hacer incurrir al subarrendante o propietario en alguna responsabilidad. También le queda terminantemente prohibido al subarrendatario dejar el inmueble subarrendado en poder o cuidado de terceras personas ajenas al presente contrato. F) OTRAS CONDICIONES: La parte subarrendante se reserva el derecho de dar por vencido el plazo de esta relación contractual y exigir la inmediata desocupación del inmueble objeto del presente arrendamiento, si el subarrendatario incumple con los términos de este contrato, o cuando el mismo no cumpla con el pago de dos mensualidades consecutivas; además podrá visitar cuando lo crea conveniente el inmueble dado en subarrendamiento, con el fin de verificar el estricto cumplimiento de lo aquí convenido por ambas partes y constatar que todo esté en perfecto estado. G) CONDICIONES PROCESALES: En caso de ser necesario el desalojo judicial o extrajudicial, el subarrendatario queda obligado al pago de todos los gastos judiciales o extrajudiciales que puedan ser causados, así como al pago de las mensualidades vencidas, así como a cubrir los gastos del presente instrumento. H) DE LAS MEJORAS: Queda prohibido al subarrendatario realizar cualquier clase de modificación o mejoras estructurales en el inmueble, sin contar con autorización previa y por escrito de la subarrendante y cualquier mejora autorizada que no pueda ser removida sin menoscabo del inmueble subarrendado quedará a favor del mismo sin obligación de indemnizar o pagar suma alguna. I) DE LA TERMINACION DE CONTRATO: El SEGUNDO

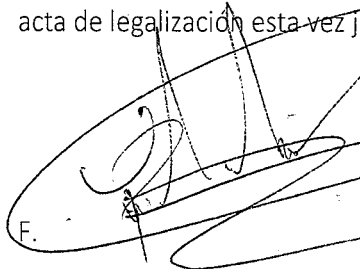
REGISTRO DE LA PROPIEDAD, sin responsabilidad de su parte podrá dar por terminado el presente contrato por cualquiera de las causas siguientes: a) Por incumplimiento parcial o total de cualquiera de las estipulaciones establecidas en el presente contrato; b) Por decisión de ambas partes o por ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor; c) Por decisión unilateral del subarrendatario, sin responsabilidad de su parte, enviando un aviso por escrito a la otra parte, con treinta días de anticipación d) Por vencimiento del plazo; J) DE LA OPCION: Las partes convenimos a realizar la renovación del presente subarrendamiento, por el plazo de un año con simple cruce de cartas, siempre y cuando la entrega y uso del edificio por parte del subarrendante, sea en su totalidad, es decir todas las oficinas del mismo, y en ese caso la renta para el nuevo contrato se pactaría en doce mil quetzales mensuales; para las demás estipulaciones, serían las mismas condiciones contractuales que el presente contrato.

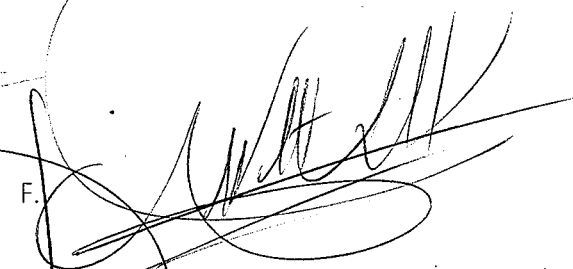
TERCERA: Por mi parte, el subarrendatario, con la calidad con que comparezco, acepto el presente subarrendamiento en los términos relacionados; en cuanto a los procesos judiciales que pudieren surgir, con fundamento en la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto 57-92 del Congreso de la República, aceptamos someter toda controversia derivada de este contrato, así como someter cualquier litis proveniente del presente contrato, al procedimiento regulado en el artículo ciento dos (102) de la ley antes citada, señalando la parte subarrendante como lugar para recibir notificaciones y/o citaciones la dirección del inmueble objeto de este contrato consignada en la cláusula primera, reconociendo además que el presente documento constituye título ejecutivo suficiente para exigir ejecutivamente el cumplimiento de la obligación. CUARTA: Procedimos a leer íntegramente todo lo escrito y bien enterados de su contenido, valor, objeto y demás efectos legales en la calidad con que comparecemos, lo aceptamos, ratificamos y firmamos.

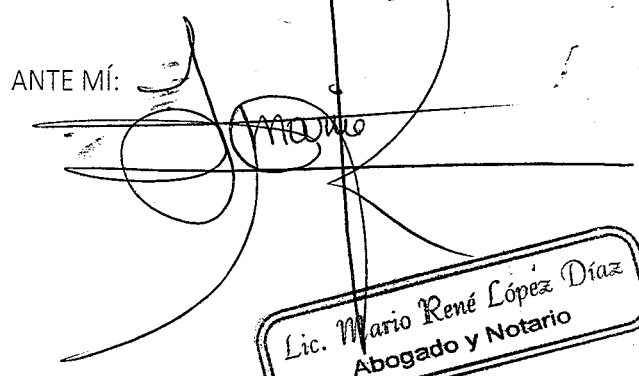
F. 

F. 

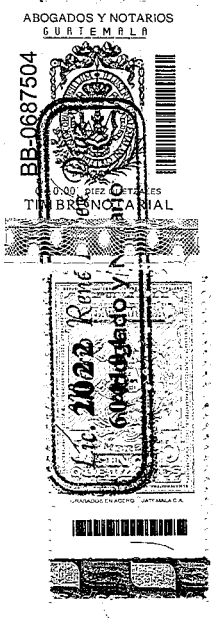
ACTA DE LEGALIZACIÓN DE FIRMAS. En la ciudad Quetzaltenango, el treinta de agosto de dos mil veintidós, como Notario DOY FE: Que las dos firmas que anteceden son auténticas por haber sido puestas el día de hoy en mi presencia por los señores: YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN, quien se me identifico con el Documento Personal de Identificación, con Código Único de Identificación: dos mil trescientos diecisiete, cincuenta y tres mil quinientos diecinueve, cero novecientos veinte extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, y por WALTHER ALEXANDER ALVARADO, persona de mi anterior conocimiento. Firmas que calzan al final de contrato de subarrendamiento de esta misma fecha. Los signatarios aceptan, ratifican y vuelven a firmar la presente acta de legalización esta vez junto el Infrascrito Notario.

F. 

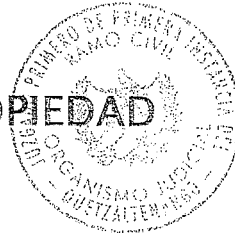
F. 

ANTE MÍ: 

Lic. Mario René López Díaz  
Abogado y Notario



LIBRO DE ACUERDOS  
ADMINISTRATIVOS  
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD



ACUERDO ADMINISTRATIVO

NUMERO SESENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIDOS (62-2022)

El Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo que establece el artículo veintisiete del Reglamento de los Registros de la Propiedad, indica que los Registradores en sus propios Registros, regirán todas y cada una de las relaciones internas de la institución (...).

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo que dispone el artículo 1880 del Código: "*El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.*" Razón por la cual se perfecciona el acto contractual y plasmando la finalidad de la voluntad tanto por el Arrendante como por el Arrendatario definiendo el uso y goce de los distintos bienes inmuebles y su duración. Y así mismo en este sentido la Corte de Constitucionalidad ha establecido en el expediente número 4396-2008, de fecha 25 de agosto de 2009, lo siguiente: "*El arrendamiento es un contrato... La naturaleza jurídica de dicho contrato es que se confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno. Entre sus características puede citarse que dicho contrato es bilateral porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, y de tracto sucesivo porque las obligaciones se van renovando y cumpliendo y extinguiendo sucesivamente en forma periódica.*" Razón por la cual y por imperativo legal los contratos descritos dentro de la presente ordenanza son jurídicamente observables a sus disposiciones.

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo que regula el artículo 1225 del Código Civil el cual establece lo siguiente: "*Cada registro estará a cargo de un registrador propietario ...*" y por ser el Segundo Registro de la Propiedad una entidad Autónoma creada por el Estado, cayendo por ende su representación en su Registrador Titular, facultándolo para suscribir Contratos de Arrendamiento que obedezcan a intereses de dicha Institución Registral.

CONSIDERANDO

Que se tiene a la vista el oficio identificado como CDP-DP-52-2022 de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintidós, emitida por la Oficial de UDAF de Presupuestos del Segundo Registro de la Propiedad, el cual literalmente informa: "*...Que se tiene a la vista el presupuesto general correspondiente al año 2022, estructurado e integrado por techos presupuestarios, programas, proyectos, grupos, actividades, renglones y fuentes presupuestarias, mismas que son financiadas y abonadas por ingresos propios y que en cuyo presupuesto se encuentra el fondo de Funcionamiento de la Institución... Esta panorámica presupuestaria de datos y valores numéricos: expresa y presenta la DISPONIBILIDAD en el grupo presupuestario 100 (Servicios No Personales) con categoría de gasto, para el "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DE BODEGA" ...*".

CONSIDERANDO

Que se tiene a la vista el Primer Testimonio de la Escritura Pública número diez en la cual se celebra contrato de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós autorizada por la Abogada y Notaria Licenciada. Karla Ivonne Rodas López, instrumento en el cual comparecen los señores:

AL RESGUARDO DE TU PATRIMONIO  
0 AVENIDA "D" 10-64 ZONA 6, QUETZALTENANGO, GUATEMALA.  
PBX: 7957-1111

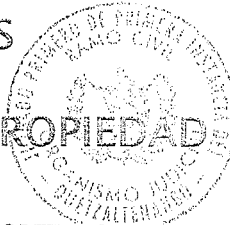
WWW.SRR.GOB.GT

SIGUENOS EN:





LIBRO DE ACUERDOS  
ADMINISTRATIVOS  
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD



DAMIAN JOSE FERNANDO ARREAGA MENDEZ, EDDY OMAR ARREAGA LOPEZ, ROBERTO CHRISTIAN BARRIOS, CINDY VANESSA ARREAGA LÓPEZ, PEDRO MIGUEL ARREAGA MENDEZ, CATHERINE DEL ROCIO ARREAGA MENDEZ en representación de la copropietaria ASHLY EMILY MUÑOZ ARREAGA y a quienes se le denomina LA PARTE ARRENDADORA y por la otra parte el señor YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN quien se le llamará LA PARTE ARRENDATARIA, instrumento en el cual literalmente indica: "...celebran contrato de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, el cual queda contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: Manifiesta LA PARTE ARRENDADORA, que por medio del presente instrumento dan en calidad de arrendamiento, el edificio Professional Center, Ubicado en octava calle cero guion cero seis de la zona siete, del municipio de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango... inmueble que es consistente en edificio de cuatro niveles de construcción, los primeros tres niveles tienen tres oficinas profesionales con sus respectivos acabados, asimismo cuentan con dos sanitarios por nivel en las inmediaciones del pasillo común en cada nivel, siendo un total de nueve oficinas, de las cuales la uno y dos se encuentra aún bajo contrato de arrendamiento vigente, el cual finalizara el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós... y que consiste en el edificio PROFESSIONAL CENTER con todos sus servicios y con óptimas condiciones de habitabilidad, asimismo al arrendamiento del inmueble colindante al edificio que consiste en pasillo de entrada de luz para el edificio antes descrito... inmuebles son puestos en arrendamiento a favor del señor YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN... Destino: los bienes inmuebles dados en arrendamiento se destinarán para oficinas profesionales u otro tipo de comercio, quedando explícitamente la parte arrendataria autorizada para poder sub-arrendar parcial o totalmente el edificio..."

CONSIDERANDO

Que se tiene a la vista el DOCUMENTO PRIVADO DE SUBARRENDAMIENTO celebrado en la Ciudad de Quetzaltenango, en fecha treinta de agosto del año dos mil veintidós, suscrito por el señor YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN quien se le denomina como Subarrendante o parte subarrendante, y por la otra parte el Licenciado WALTHER ALEXANDER ALVARADO quien actúa en calidad del REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, quienes encontrándose en el libre ejercicio de sus derechos civiles celebran voluntariamente CONTRATO PRIVADO DE SUBARRENDAMIENTO, en el cual literalmente indica: "... PRIMERA: La parte subarrendante manifestó, que según Primer Testimonio de la Escritura Pública número diez, autorizada el veinticuatro de agosto de dos mil veintidós por la Notaria Karla Iyonne Rodas López, la cual contiene contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, soy legítimo arrendatario del bien inmueble consistente en el edificio Professional Center, ubicado en octava calle cero guion cero seis de la zona siete, del municipio de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango... inmueble que es consistente en un edificio de cuatro niveles de construcción, de los cuales se da en subarrendamiento únicamente el segundo, tercer y cuatro nivel, los primeros tres niveles tienen tres oficinas profesionales en cada nivel, con sus respectivos acabados, asimismo cuentan con dos sanitarios por nivel en las inmediaciones del pasillo común en cada nivel, siendo el ultimo nivel un salón o local amplio; con respecto al nivel uno se hace constar que se encuentra dos locales del mismo bajo contrato de arrendamiento vigente, el cual finalizara el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, o en caso de acuerdo entre las partes la rescisión de tal contrato antes de tiempo a voluntad de las partes, en caso de cumplimiento de este contrato se entregaran las oficinas hasta el día treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós sin requerimiento alguno, lo cual podría dar oportunidad a que se ejecute la cláusula de opción que se detalla más adelante; el cuarto nivel consiste en un apartamento de igual manera con todos sus acabados, edificio que cuenta con todos sus servicios y con óptimas condiciones de habitabilidad, asimismo al arrendamiento del inmueble colindante al edificio que consiste en pasillo de entrada de luz para el edificio antes descrito... A) DEL PLAZO: El plazo del contrato será de CUATRO MESES, a contarse desde el día uno de septiembre del año dos mil veintidós, por lo cual vence el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós... B) DE LA RENTA: La renta mensual que el subarrendatario deberá cancelar será de NUEVE MIL QUETZALES MENSUALES (Q. 9,000.00), dicha renta deberá cancelarse en forma anticipada durante los primeros quince días de cada mes. C) DEL USO DEL INMUEBLE: El inmueble se destinará exclusivamente para uso de oficinas del Segundo Registro de la



LIBRO DE ACUERDOS  
ADMINISTRATIVOS  
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD



Propiedad. D) DE LOS SERVICIOS: El pago de los servicios de energía eléctrica, agua-potable, recolección de basura, y servicio sanitario, corren por cuenta del subarrendatario...".

**POR TANTO:**

Con fundamento en lo considerado, y en lo que para el efecto facultan al Registrador de la Propiedad del Segundo Registro de la Propiedad, según lo preceptuado en el artículo veintisiete del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

**ACUERDA:**

I. **APROBAR** el CONTRATO PRIVADO DE SUBARRENDAMIENTO identificado como CA-03-22 suscrito mediante el DOCUMENTO PRIVADO DE SUBARRENDAMIENTO de fecha treinta de agosto del año dos mil veintidós, por el señor YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN y por el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, por el plazo de CUATRO MESES del uno de septiembre al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, y una renta mensual de NUEVE MIL QUETZALES MENSUALES (Q. 9,000.00), el cual se destinará para uso de resguardo de documentos y mobiliario del Segundo Registro de la Propiedad, y por las demás condiciones establecidas en el documento privado.

II. **VIGENCIA:** El presente Acuerdo entra en vigencia a partir de la presente fecha.

III. **HÁGASELE SABER:** a) Al Departamento de Administración Financiera, del Segundo Registro de la Propiedad para lo que en derecho y administrativamente corresponda.

IV. **DADO EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO EL UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS:**

Lic. Walther Alexander Alvarado  
REGISTRADOR DE LA  
PROPIEDAD  
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

