~~CA-09-23~~ CA-05-2023

En la ciudad de Quetzaltenango, el veintiuno de diciembre del año dos mil veintitrés, NOSOTROS: por una parte, **YONATHAN ESTUARDO RODAS CALDERÓN**, de treinta 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 "subarrendente o parte subarrendante". Por la otra parte, **WALTHER ALEXANDER ALVARADO**, de treinta y ocho 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 clausulas siguientes: **PRIMERA**: La parte subarrendante manifiesto, que según Primer Testimonio de la Escritura Pública

Licenciada Karenda Walewska Müller Muñoz
Abogada y Notaria

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

número diez, autorizada el veinticuatro de agosto de dos mil veintidós por la Notaria Karla Ivonne Rodas López, la cual contiene contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, soy legitimo 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, 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; en el cuarto nivel existe también 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 la totalidad del edificio antes relacionado a [a parte subarrendataria, 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 UN AÑO, a contarse desde el día uno de enero de dos mil veinticuatro, por lo cual vence el treinta y uno de diciembre del año dos mil veinticuatro; 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 aceptará 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 indefinido, si no hay convenio por escrito de las partes. B) DE LA RENTA: La renta mensual que el subarrendatario deberá cancelar será de DOCE MIL QUETZALES MENSUALES (Q. 12,000.00), 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 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 Io 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

Licenciada Karenda Walenscka Müller Muñoz Abogada y Notaria

modificación, 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: 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. **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 esterados de su contenido, valor, objeto y demás efectos legales en la calidad con que comparecemos, lo aceptamos, ratificamos y firmamos.

TESTADO: CA-09-23; OMITASE

F. F.

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

ACTA DE LEGALIZACIÓN DE FIRMAS. En la ciudad Quetzaltenango, el veintiuno de diciembre del año dos mil veintitrés, 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** se identifica con el Documento Personal de Identificación cuyo Código Unido de Identificación es el numero: 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, y por **WALTHER ALEXANDER ALVARADO,** persona de mi anterior conocimiento. Firmas que calzan al final el contrato de arrendamiento de esta misma fecha. Los signatarios aceptan, ratifican y vuelven a firmar la presente acta de legalización esta vez junto al Infrascrito Notario.

F. F.

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

ANTE MI:

Licenciada
Koranda Walenscka Müller Muñoz
Abogada y Notaria

ABOGADOS Y NOTARIOS GUATEMALA
A-0220777 A-0220778
Licenciada
Koranda Walenscka Müller Muñoz
Abogada y Notaria
TIMBRE NOTARIAL

2422619
2023
Licenciada
Koranda Walenscka Müller Muñoz
Abogada y Notaria