

SUB ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALMACENAJE DE BIENES MUEBLES.

En Puerta Parada, Santa Catarina Pinula el día **primero de Enero del año dos mil diecisiete**, NOSOTROS: a.- En representación de **ESPACIOS PROTEGIDOS SOCIEDAD ANONIMA**, VICTOR MANUEL GUAMUCHE ASIFUINA de sesenta y cinco años de edad, soltero, guatemalteco, ejecutivo, de este domicilio y vecindad quien me identifico con la cedula de vecindad con número de orden A guión uno y de registro trescientos setenta y ocho mil setecientos treinta y ocho (A-1 378738) extendida por la Municipalidad de Guatemala. Comparezco en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad mercantil denominada **ESPACIOS PROTEGIDOS SOCIEDAD ANONIMA**, y acredito la personería con que actúo, por medio del acta Notarial que hace constar mi nombramiento, autorizada en esta ciudad por el Notario Manuel Fernandez Forno, el quince de febrero de dos mil siete, nombramiento que fuera registrado en el Registro Mercantil General de la República al número doscientos sesenta y ocho mil novecientos setenta y seis (268976) folio novecientos cincuenta y ocho (958) del libro ciento noventa y cinco (195) de auxiliares de comercio. La representación que ejercito es de acuerdo a la ley suficiente para el presente acto. A **ESPACIOS PROTEGIDOS** Sociedad Anónima se le podrá notificar y hacer el pago del alquiler en kilómetro trece punto cinco Puerta Parada Santa Catarina Pinula y en el curso del presente contrato se le denominara el subarrendador y b.- En representación de **ASOCIACION DE PENTATLON MODERNO DE GUATEMALA**. El señor (a): Siegfried Wolfgang Brand Orantes de cincuenta y tres años de Edad, **casado** guatemalteco, con domicilio en el departamento de **Guatemala** vecino de la municipalidad de Guatemala quien me identifico con el Documento Personal (DPI) numero dos mil quinientos treinta y tres espacio cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y tres espacio cero uno cero uno, extendido por Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala Centro América. El señor (a): Siegfried Wolfgang Brand Orantes. Comparece en su calidad de **PRESIDENTE** de la entidad **ASOCIACION DE PENTATLON MODERNO DE GUATEMALA**. Personería que acreditaron con el acuerdo numero ciento quince diagonal dos mil quince guion CE guion CDAG (115/2015-CE-CDAG) emitido por El Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala. En el curso del presente contrato se me denominará el subarrendatario y se me podrá notificar en tercera calle dieciséis guion quince zona quince Jardines de Minerva Guatemala, Guatemala y/o en el inmueble objeto del presente contrato a elección del subarrendador. Aseguramos ser de las generales consignadas, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y manifestamos que por este acto celebramos **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**, de acuerdo a las siguientes cláusulas.

PRIMERA: Espacios Protegidos Sociedad Anónima, por medio de la escritura pública número quinientos cinco autorizada en esta ciudad el veintiuno de de septiembre de dos mil once por el Notario Manuel Fernandez Forno, obtuvo en arrendamiento una fracción, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, de la finca registrada en el Registro General de la Zona Central al número diecisiete mil seiscientos cuarenta y dos (17642) folio ciento ochenta y dos (182) del libro setecientos cincuenta y siete (757) de Guatemala, la cual se encuentra localizada en el Kilómetro trece punto cinco de Carretera a El Salvador, Puerta Parada Santa Catarina Pinula.. En dicha fracción se encuentran construidas varias bodegas y el objeto del presente contrato es el subarrendamiento de una de ellas identificada con el **Número siete (7)**
El contrato de arrendamiento le faculta a subarrendar.

SEGUNDA: Como consecuencia del derecho anteriormente relacionado, **ESPACIOS PROTEGIDOS SOCIEDAD ANONIMA** por el presente acto otorga contrato de subarrendamiento de inmueble al denominado subarrendatario antes identificado, quien declara que las características, ubicación y estado del inmueble son de su conocimiento y suficientes para el destino del mismo y cubren las necesidades de habitabilidad.

TERCERA: La bodega identificada en la cláusula primera de este instrumento tiene un área de treinta metros cuadrados, circundada con paredes de lámina y concreto y el piso de la misma es de cemento. La bodega está dotada de una alarma la cual es activada por el subarrendatario con la llave que tiene recibida a su entera satisfacción y que deberá devolver al finalizar el plazo del presente contrato. La bodega la destinará el subarrendatario para la guarda de bienes muebles que no consisten en dinero o alimentos perecederos, ni objetos cuyo tráfico y tenencia son prohibidos, peligrosos, salitrosos, inflamables o requieran refrigeración

CUARTA: Para regir el presente contrato se establecen las siguientes condiciones.

a.- **Plazo Forzoso:** el plazo forzoso es un mes, renovable por periodos iguales y consecutivos sin

necesidad de declaración expresa de las partes. Por declaración expresa de las partes el hecho de la renovación del plazo no convierte al presente contrato en un contrato de plazo indefinido. El número de prórrogas que pueden hacerse al plazo pactado, no puede ser mayor de cuatro. Para que corra la prórroga el subarrendatario deberá cancelar el valor del alquiler del siguiente mes antes del vencimiento del plazo vigente;

b.- **Inicio del plazo.** El plazo del presente contrato se inicia el día primero de enero del Año dos mil diecisiete;

c.- **Valor del alquiler.** Durante el plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas el monto del alquiler mensual del inmueble objeto de este contrato es de mil cuatrocientos setenta y tres quetzales con veintiún centavos, más el Impuesto al Valor Agregado. El alquiler se deberá pagar por adelantado y **mensualmente** en las oficinas del subarrendador señaladas en este contrato. El pago se considera vencido si no ha sido cancelado antes del inicio del mes que se inicia.

d.- **Destino del inmueble.** El inmueble objeto del presente contrato deberá destinarse **EXCLUSIVAMENTE** como bodega cerrada al público de los bienes muebles del subarrendatario y de sus dependientes directos. Por acuerdo expreso entre las partes se establece que el presente contrato quedará rescindido automáticamente si el subarrendatario dejare de utilizar personalmente el inmueble objeto de este contrato.

e.- **Servicios.** El inmueble objeto de este contrato cuenta con los siguientes servicios: I.- Energía Eléctrica exclusivamente, para alumbrado externo. II.- Agua corriente para limpieza de la bodega y área adyacente. III.- Vigilancia externa; IV.- Servicio de Garita para control de ingreso y egreso. Los servicios antes indicados están incluidos dentro del valor del alquiler.

f.- **Condiciones especiales:** I.- El pago de renta que el subarrendador reciba después del vencimiento del plazo no produce prórroga del mismo, y cualquier pago en esas circunstancias se entiende recibido con esa reserva expresamente acordada por las partes por lo que en tal circunstancia **se deberá formalizar un nuevo contrato en las condiciones vigentes en dicho momento.** El subarrendatario autoriza al subarrendador para tomar posesión del inmueble, sin declaración judicial, en caso de que no se haya formalizado un nuevo contrato o al vencerse anticipadamente el plazo del presente contrato. Mientras el subarrendador no tome posesión del inmueble, una vez vencido el plazo del presente contrato por seguir el subarrendatario en posesión del mismo, el valor del subarrendamiento mensual **se incrementará automáticamente al doble** y por todo el tiempo en que el subarrendatario continúe ocupando el inmueble. II.- El incumplimiento en el pago puntual mensual de una sola de las rentas en la fecha y forma pactados faculta al subarrendador a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente contrato, solicitar la inmediata desocupación del inmueble, y tomar posesión del mismo sin necesidad de declaración sin judicial. La mora no será necesaria declararla. III.- Cualquier incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato faculta también al subarrendador a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente contrato, solicitar la inmediata desocupación del inmueble, y tomar posesión del mismo sin necesidad de declaración judicial. En los casos antes indicados el subarrendador no estará obligado a pagar al subarrendatario compensación alguna o a devolver cualquier renta no causada, pero el subarrendatario no queda exento del pago del alquiler correspondiente a los meses que falten de transcurrir antes del vencimiento del plazo forzoso..

g.- **Obligaciones del subarrendatario:** 1.- Pagar la renta y los gastos que se requieran para mantener en buenas condiciones de habitabilidad el inmueble objeto de este contrato; 2.- Cuidar y mantener el inmueble y sus instalaciones y efectuar las reparaciones respectivas por daños que se causen por uso inadecuado de tales instalaciones; 3.- Desocupar el inmueble al vencimiento del plazo; 4.- Devolver el inmueble al finalizar el subarrendamiento, en el estado en que lo recibe, salvo el desgaste normal por el uso adecuado del mismo, desocupándolo completamente y devolviéndolo en las mismas condiciones en que lo recibirá, debiendo dejar las mejoras hechas al local, que por su naturaleza no pueden ser removidas; 5.- Permitir que el propietario inspeccione el inmueble por sí mismo o por medio de sus representantes, cuando así lo estime conveniente; 6.- En caso de que el subarrendatario deba desocupar el inmueble por incumplimiento de las estipulaciones del presente contrato dicha desocupación deberá hacerse en un plazo no mayor de cinco días corridos y de no ser así desde ya autoriza al subarrendador a proceder a desocupar el inmueble, lo que dicho subarrendador podrá hacer sin responsabilidad de su parte y sin previa autorización judicial.

h.- **Prohibiciones del subarrendatario:** 1.- Dedicar al inmueble a otros fines que no sean los establecidos en el presente contrato; 2.- Mantener en el inmueble sustancias perecedoras o en descomposición, explosivas, salitrosas, inflamables, peligrosas y prohibidas; 3.- Obstruir las áreas adyacentes a la bodega colocando fuera del inmueble objeto de subarrendamiento, cualquier tipo de objeto; 4.- Producir ruidos, olores, o señales luminosas que afecten la convivencia y el ambiente

agradable que debe prevalecer en el lugar; 5.- Introducir o permitir que se introduzcan animales de cualquier tipo dentro del inmueble objeto de subarrendamiento; 6.- Utilizar el inmueble objeto de subarrendamiento para realizar actos reñidos con la ley y las buenas costumbres; 7.- Cambiar las estructuras del inmueble; 8.- Subarrendar a su vez el inmueble; 9.- Permitir que terceras personas, no autorizadas por este contrato ocupen el inmueble en cualquier tiempo. Dicha ocupación tipifica el delito de usurpación y el subarrendatario será considerado autor de dicho delito en caso de cualquier que persona no autorizada utilice el inmueble. El subarrendatario será considerado usurpador si el presente contrato pierde su vigencia y dicho subarrendatario continua ocupando el inmueble.

i.- **Abandono del inmueble.** En caso de abandono del inmueble, el cual se considerará, así pasados treinta días del día en que deba efectuarse el pago del alquiler el inmueble no hubiese devuelto y el subarrendatario no se hubiere comunicado por escrito con el subarrendador indicando la causa de ese hecho y procedido al pago del alquiler, el subarrendador podrá ocupar el inmueble objeto de este contrato sin responsabilidad de su parte y sin previa declaración judicial. El subarrendador podrá ejercer el derecho de retención y solicitar el secuestro de los bienes muebles que se encuentren en el inmueble, y trasladarlos al lugar que estime conveniente. El subarrendatario desde ya exime de obligación de pagar fianza al depositario que se nombre.

j.- **Mora.** En caso de mora en el pago del alquiler, el subarrendador tendrá derecho a cobrar y el subarrendatario se obliga a pagar, un interés, en calidad de daños y perjuicios causados por el retardo en el pago, calculado, sobre el equivalente en quetzales del monto adeudado, de acuerdo a la tasa máxima que en sus operaciones activas aplique el Banco Industrial Sociedad Anónima aumentada en cuatro puntos. El interés moratorio se cobrará sobre las cantidades vencidas y no pagadas y hasta el efectivo pago de las cantidades adeudadas. El interés moratorio es capitalizable mensualmente.

k.- **Derecho de llave.** Las partes hacen constar expresamente que al subarrendatario no se le ha exigido ni recibido cantidad de dinero alguna en concepto de derecho de llave, razón por la cual queda convenido que el subarrendatario en ningún caso podrá exigir suma alguna al subarrendador o terceros en concepto de derecho de llave al desocupar el inmueble por cualquier causa.

l.- **Personas autorizadas para ingresar a la bodega:** Además del subarrendatario podrán ingresar a la bodega las personas que a continuación se identifican quienes no requerirán una autorización escrita con firma legalizada por Notario: 1.-----quien se identifica con cedula de vecindad con número de orden --- guión ----- y registro ----- extendida por el Alcalde de la Municipalidad de ----- 2.----- 3.-----

m.- **Horarios de ingreso a las bodegas.** El subarrendatario y las personas antes designadas podrán ingresar a la bodega de lunes a domingo en horario de siete a diecinueve horas, exceptuándose los días de Navidad, Año Nuevo y Viernes Santo. Sin embargo la desocupación de la bodega podrá hacerse únicamente de lunes a viernes y de las nueve a las diecisiete horas.

n.- **Responsabilidad por lo depositado en la bodega:** Espacios Protegidos Sociedad Anónima no es responsable del contenido de la bodega, del origen y propiedad de los bienes almacenados y de las obligaciones fiscales relacionadas con los mismos, por lo que su responsabilidad en caso de robo por forzamiento, incendio, terremoto y líneas aliadas se circunscribe al monto de quince mil quetzales como máximo ya que para cualquier monto adicional, será obligación del subarrendatario, la contratación del seguro complementario

ñ.- **Seguro de robo, incendio terremoto y líneas aliadas.** Espacios Protegidos Sociedad Anónima contratará un seguro de robo, incendio, terremoto y líneas aliadas hasta por la cantidad máxima de cien mil quetzales para cubrir dichos riesgos en el conjunto de bodegas.

o.- **Notificaciones y aceptaciones procesales.** En caso de incumplimiento del presente contrato las notificaciones y avisos que se hicieren en las direcciones señaladas por los contratantes, se tendrán como bien hechas mientras no se le haya indicado cualquier cambio por escrito. Cualquier cambio de dirección deberá hacerse a otra dirección dentro del perímetro de la ciudad capital. El subarrendatario acepta que el cobro de los alquileres podrá hacerse por la vía ejecutiva, antes, al mismo tiempo o después de iniciarse la acción de desahucio y que servirá de base esos juicios y subastas como alquileres debidos, los que se causen hasta la efectiva devolución del inmueble a satisfacción del subarrendador, valor de las reparaciones comprobadas, las costas judiciales o extrajudiciales y los intereses moratorios.


p.- **Cesión de derechos.** El subarrendador podrá ceder sus derechos del presente contrato total o parcialmente sin necesidad de previo aviso al subarrendatario pero el cesionario no podrá modificar unilateralmente, las estipulaciones pactadas en este contrato.

QUINTA: Los contratantes expresamente aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente

contrato contenido en dos hojas de papel bond empleada de ambos lados y en la presente. Leído íntegramente lo escrito y bien enterados de su contenido, alcances y efectos, lo aceptamos, ratificamos y firmamos

 S.B. ✓

En Puerta Parada, Santa Catarina Pinula el día primero de enero del año dos mil diecisiete. Yo Notario doy fe que las firmas que anteceden son auténticas, por haber sido puestas por: a.- VICTOR MANUEL GUAMUCHE ASIFUINA quien se identifica con la cedula de vecindad con número de orden A guión uno y de registro trescientos setenta y ocho mil setecientos treinta y ocho (A-1 378738) extendida por el Alcalde de la Municipalidad de Guatemala y quien comparece en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad mercantil denominada ESPACIOS PROTEGIDOS SOCIEDAD ANONIMA, y acredita la personería con que actúa, por medio del acta Notarial que hace constar su nombramiento, autorizada en esta ciudad por el Notario Manuel Fernandez Forno, el Quince de febrero de dos mil siete, nombramiento que fuera registrado en el Registro Mercantil General de la República al número doscientos sesenta y ocho mil novecientos setenta y seis (268976) folio novecientos cincuenta y ocho (958) del libro ciento noventa y cinco (195) de auxiliares de comercio. La representación que ejercito es de acuerdo a la ley suficiente para el presente acto; y b. En representación de ASOCIACION DE PENTATLON MODERNO DE GUATEMALA. El señor (a): Siegfried Wolfgang Brand Orantes de cincuenta y tres años de Edad, casado guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala vecino de la municipalidad de Guatemala quien me identifico con el Documento Personal (DPI) numero dos mil quinientos treinta y tres espacio cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y tres espacio cero uno cero uno, extendido por Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala Centro América. El señor (a): José Siegfried Wolfgang Brand Orantes. Comparece en su calidad de PRESIDENTE de la entidad ASOCIACION DE PENTATLON MODERNO DE GUATEMALA. Personería que acreditaron con el acuerdo numero ciento quince diagonal dos mil quince guion CE guion CDAG (115/2015-CE-CDAG) emitido por El Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala. **Las firmas se encuentran al calce de un contrato de subarrendamiento contenido en una hoja empleada de ambos lados y en la presente.** No habiendo más que hacer constar doy por finalizada la presente acta de legalización de firmas la cual leen los comparecientes quienes impuestos de sus efectos legales la aceptan, ratifican y firman juntamente con el Notario que de lo expuesto da fe. Doy Fe.

 S.B. ✓