



CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

# **DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA**

**De conformidad a los**

**Artículos:**

**24 letra “c” y 30 de la LAIP.**

**Se han eliminado los datos  
personales**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**CNR –ARR-01/2016**

**ROGELIO ANTONIO CANALES CHÀVEZ**, de

actuando en representación, en su calidad de Director Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS** o **CNR**, Institución pública con autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-cero cincuenta y un mil doscientos noventa y cuatro-ciento dos-seis, de este domicilio, y que en adelante se denominará **“EL ARRENDATARIO”** o **“EL CNR”** Institución pública con número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guión cero cinco uno dos nueve cuatro guión uno cero dos guion seis y por otra parte **ROBERTO SALOMON SILHY CHAHIN** de

que en el transcurso del presente Instrumento se denominara **“EL ARRENDANTE”**, y en los caracteres dichos, otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento el cual se sujeta a las obligaciones, condiciones y pactos contenidos en el presente instrumento y al derecho común. **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** El Arrendante es dueño y actual poseedor de un Inmueble situado en noventa y una Avenida Norte y primera Calle Poniente, Colonia Escalón número cuatro mil setecientos trece block ciento siete B, el cual entrega en arrendamiento al Arrendatario, recibéndole este último a su entera satisfacción, dicho Inmueble, posee en sus instalaciones, dos aires acondicionados centrales, tres aires acondicionados de ventana, diez aires acondicionados Mini Split, todos funcionando en buen estado, dos cisternas con sus respectivos equipos cada una, con capacidad de un caballo de fuerza; todo el equipo antes descrito se encuentra en buen funcionamiento y cuyo mantenimiento es responsabilidad del Arrendatario mientras se encuentre vigente el arrendamiento; servicio de agua de ANDA números de Cuenta cero cinco cero dos siete ocho cinco cinco y cero cero cuatro cuatro dos cinco nueve seis y energía eléctrica del primer medidor nueve cinco seis siete seis seis dos cinco NIC dos tres uno seis seis seis cinco y el segundo medidor número nueve cinco seis siete seis seis dos cuatro y NIC cinco cero cero siete cuatro siete uno, cuyas facturas deberán ser canceladas por el arrendatario en las fechas

oportunas, así mismo, hace la advertencia el Arrendante que el techo de la propiedad está compuesta de Lamina Zinc Alum por lo que requiere de sumo cuidado para no dañarla, se hace constar además, que dicho Inmueble se encuentra en buenas condiciones comprometiéndose el Arrendatario a devolverlo en el buen estado que lo recibe. **CLÁUSULA SEGUNDA. DESTINO:** Dicho Inmueble se destinara para ser utilizado como Escuela de Capacitación. **CLÁUSULA TERCERA. PLAZO:** El presente Contrato tendrá una vigencia desde el día primero de Enero hasta el día treinta y uno de Diciembre de dos mil dieciséis, el cual podrá ser prorrogable por períodos iguales o menores, de común acuerdo entre ambas partes, caso contrario se avisara un mes antes por la parte interesada sobre la decisión de desocupar el Inmueble; **CLÁUSULA CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del arrendamiento es por la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$67,800.00)**, cantidad que incluye el Impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios y la cual será cancelada mediante cuotas mensuales, sucesivas y anticipadas por la cantidad de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,000.00)** más el Impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios; **CLÁUSULA QUINTA. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** La jefatura del Departamento de Servicios Generales del CNR, será la Unidad Administradora del Contrato, encargada de supervisar, coordinar y dar el seguimiento al presente Contrato bajo su responsabilidad, cumpliendo y haciendo cumplir con lo dispuesto en cada una de sus cláusulas informando a la Administración Superior oportunamente sobre los incumplimientos e irregularidades que sucedan durante la ejecución del mismo. El Arrendatario informara oportunamente al Arrendante sobre cualquier sustitución de la persona originalmente designada para la administración del Contrato. **CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES GENERALES:** a) el Arrendante deberá brindar al Arrendatario desde la vigencia del presente Contrato el acceso a dicho Inmueble; b) el Arrendatario no podrá utilizar dicho Inmueble para un fin distinto del pactado en este Contrato c) el Arrendatario se compromete a cancelar el canon del arrendamiento tal como se ha establecido en el presente Contrato; d) el Arrendante declara estar solvente a la fecha con las tasas municipales comprometiéndose así el Arrendatario a cancelar las tasas municipales correspondientes, de la Cuenta número cero uno uno tres cero seis uno cero que aparecen en el recibo de CAESS del medidor número nueve cinco seis siete seis seis dos cuatro y NIC cinco cero cero siete cuatro siete uno, dentro del periodo que dure el arrendamiento; e) devolver el Inmueble en el mismo perfecto buen estado como hoy lo recibe y en perfecto buen estado de mantenimiento con todas sus llaves, puertas, lámparas, etc.; f) las reparaciones locativas como son reparaciones de chorros, válvulas, obstrucciones de inodoros y otros de la misma naturaleza, quedan por cuenta del

Arrendatario así como las que señala el artículo mil setecientos veintiocho y mil setecientos cincuenta y nueve del Código Civil; g) en caso que el Arrendante decidiera vender, ceder o transferir la totalidad del Inmueble o un área del Inmueble arrendado, el Arrendante informara al adquirente del Inmueble de los derechos, las obligaciones y de la existencia del presente Contrato. Además, el Arrendante informara al Arrendatario con la anticipación debida de la transferencia que se llegare a realizar del Inmueble; h) el Arrendatario no será responsable de los daños causados por caso fortuito o fuerza mayor a los bienes muebles o Inmuebles propiedad del Arrendante.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. CADUCIDAD DEL CONTRATO:** El presente Contrato podrá darse por terminado por las siguientes causas: a) por la terminación del plazo del Contrato o de alguna de sus prorrogas, b) por mutuo acuerdo de las partes, c) por utilizarse el área del Inmueble arrendado para un fin distinto al estipulado, sin la autorización correspondiente, d) por falta de pago en el canon de arrendamiento por más de treinta días calendario posteriores a la fecha de pago estipulada, e) por cualquier incumplimiento a alguna de las cláusulas y obligaciones consignadas en el presente Contrato, f) en caso que el Arrendatario incumpla el presente Contrato queda especialmente obligado a pagar la renta por el tiempo que faltare hasta el día en que hubiere podido terminar normalmente el arrendamiento por la expiración del plazo tal como lo establece el Código Civil; g) que por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, el Inmueble fuese declarado inhabitable o inutilizable, por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte, vivienda y Desarrollo Urbano, y dicha declaratoria estuviere firme para ser cumplida.

**CLÁUSULA OCTAVA. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Las diferencias o conflictos que surgieren entre las partes durante la vigencia del presente Contrato con relación a su interpretación o cumplimiento serán decididas por arreglo directo sin otra intervención que la de ellas mismas o sus representantes. En caso de no llegar a una solución en el arreglo directo, las diferencias o conflictos deberán ser resueltas en el domicilio de San Salvador, en un procedimiento de mediación conforme a lo establecido en la legislación correspondiente para la solución alterna de conflictos.

**CLAUSULA NOVENA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:** Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las personas designadas y en las direcciones que nosotros, las partes contratantes señalemos. Por subsiguiente **ROBERTO SALOMON SILHY CHAHIN**, señala como medio de notificación la dirección en Decima Calle Poniente y Avenida Isidro Menéndez número quinientos treinta y siete Edificio Scarlett, segunda planta, San Salvador, El Licenciado **ROGELIO ANTONIO CANALES CHAVEZ**, en su calidad de Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, establece como medio de notificación la dirección en primera Calle Poniente y cuarenta y tres Avenida Norte número dos mil trescientos diez, Departamento de servicios generales, En Fe de lo cual suscribimos

el presente Contrato en dos ejemplares de igual valor y contenido, en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de febrero de dos mil dieciséis.

ROGELIO ANTONIO CANALES CHÁVEZ  
EL ARRENDATARIO



ROBERTO SALOMÓN SILHY CHAHIN  
EL ARRENDANTE

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día ocho de febrero de dos mil dieciséis. Ante mí, **SIHAM REYES BENDECK**, Notaria, de este domicilio, comparecen los señores: **ROGELIO ANTONIO CANALES CHÁVEZ**, de ), del domicilio de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número

), actuando en representación, en su calidad de Director Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS** o “**CNR**”, institución pública, con autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-cero cincuenta y un mil doscientos noventa y cuatro-ciento dos-seis, de este domicilio, y que en adelante se denominará “**EL ARRENDATARIO**” o “**EL CNR**”, Institución Pública, con Numero de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guión cero cinco uno dos nueve cuatro guión uno cero dos guión seis y el señor **ROBERTO SALOMON SILHY CHAHIN**, de

), que en el transcurso del presente instrumento se denominará “**EL ARRENDANTE**” y **ME DICEN:** que reconocen como suyos los conceptos vertidos en el anterior contrato de arrendamiento de inmueble, el cual contiene nueve cláusulas, y el cual se destinara para ser utilizado como escuela de capacitación, situado en **noventa y uno Avenida Norte y primera calle poniente, Colonia Escalón, número cuatro mil setecientos trece Block ciento siete B**, declara a su vez el arrendante que es propietario y legítimo poseedor del inmueble antes relacionado y que tiene el pleno uso, goce y disposición del mismo. Dicho contrato tendrá una vigencia contado a partir del día primero de Enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil

dieciséis, el cual podrá ser prorrogable por períodos iguales o menores, de común acuerdo entre ambas partes, caso contrario se avisara un mes antes por la parte interesada sobre la decisión de desocupar el Inmueble, el precio total del arrendamiento es por la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, cantidad que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, y la cual será cancelada mediante cuotas mensuales, sucesivas y anticipadas por la cantidad de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Yo el suscrito Notario **DOY FE: D** De ser legítima y suficiente la personería con que comparece el Lic. **ROGELIO ANTONIO CANALES CHÁVEZ** por haber tenido a la vista **a)** Decreto Ejecutivo número sesenta y dos, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial número doscientos veintisiete, Tomo trescientos veinticinco, del siete de diciembre del mismo año, donde consta la creación del Centro Nacional de Registros como unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, y que la Dirección Superior del Centro estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Director Presidente, el Ministro de Justicia; **b)** Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo trescientos veintinueve del diez de octubre del mismo año, de donde consta que el CNR, para el cumplimiento de sus fines, tiene autonomía administrativa y financiera, y que contará con patrimonio propio; **c)** Decreto Ejecutivo número seis del uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial número cien, tomo trescientos cuarenta y tres de la misma fecha, que entre otros, contiene la reforma de los artículos uno, cinco y seis del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que la Dirección Superior del CNR, estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Ministro de Economía el Director Presidente, y Representante del CNR; que la administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República; **d)** Decreto Ejecutivo número veintitrés de fecha diecinueve de marzo del año dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número sesenta y cuatro, Tomo trescientos cincuenta del veintinueve de marzo del citado año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco y reforma del artículo seis, ambos, del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que el Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del CNR, quien puede delegar dicha representación en el Director Ejecutivo y puede otorgar poderes a nombre del CNR previa autorización del Consejo Directivo. También la reforma prescribe que la Administración del CNR estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República, así como los requisitos para optar al cargo; **e)** Acuerdo Ejecutivo número **CINCO** de fecha uno de junio de dos mil catorce, suscrito por el Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén y rubricado por el Ministro de Gobernación, Ramón Arístides Valencia Arana, publicado en el Diario Oficial número **NOVENTA Y NUEVE** del tomo

**CUATROCIENTOS TRES**, de fecha uno de junio de dos mil catorce, por medio del cual se nombró al Licenciado Tharsis Salomón López Guzmán como Ministro de Economía a partir de esa fecha; **f)** Acuerdo Ejecutivo número **VEINTE** de fecha uno de junio de dos mil catorce, suscrito por el Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén y rubricado por el Ministro de Gobernación, Ramón Arístides Valencia Arana, publicado en el Diario Oficial número **NOVENTA Y NUEVE** del tomo **CUATROCIENTOS TRES**, de fecha uno de junio de dos mil catorce, por medio del cual se nombró al Licenciado Rogelio Antonio Canales Chávez como Director Ejecutivo del CNR, a partir del día uno de junio de dos mil catorce.

**g)** Certificación expedida por el Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República en la que consta que a folio once frente del libro de Actas de Juramentación y funcionarios Públicos que lleva la referida Presidencia se encuentra la protesta constitucional del licenciado Canales Chávez, rendida a las dieciocho horas y treinta minutos del dos de junio de dos mil catorce; y **h)** Acuerdo número **SEISCIENTOS TRECE** del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha tres de junio de dos mil catorce, por medio del cual el señor Ministro de Economía, acordó delegar a partir de esa fecha la representación extrajudicial del CNR, en el Director Ejecutivo de esta institución, licenciado Rogelio Antonio Canales Chávez; vigente; acuerdo publicado en el Diario Oficial número **CIENTO NUEVE**, Tomo **CUATROCIENTOS TRES**, de fecha trece de junio del dos mil catorce

**III)** Que las firmas de los comparecientes son auténticas, por haber sido puestas y reconocidas como suyas a mi presencia. Que asimismo ratifican las obligaciones que asumen en el carácter que comparecen en el instrumento que antecede. Que advertí a los comparecientes su obligación de estar solventes con sus obligaciones tributarias. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de dos hojas útiles y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



**ACUERDO No. 128-CNR/2019.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto ocho: **“Arreglo Directo del contrato de arrendamiento por inmueble ubicado en la colonia Escalón, donde funcionó la Escuela de Formación Registral- ESFOR-”**, de la sesión ordinaria número trece celebrada a las doce horas del veinticinco de julio de dos mil diecinueve; punto expuesto por la jefe de Servicios General, de la Gerencia Administrativa de la Dirección de Desarrollo Humano y Administración, licenciada Flora Abastado de Mata; y

**CONSIDERANDOS:**

- I. Que el CNR celebró como arrendatario, contrato de Arrendamiento de un inmueble con el señor Roberto Salomón Silhy Chahín (arrendante), situado en la 91 Avenida Norte y 1ª Calle Poniente, No. 4713, Colonia Escalón, por un plazo comprendido del 1 de noviembre de 2015, al 31 de diciembre de 2018; siendo el destino: el funcionamiento de la Escuela de Formación Registral del CNR– ESFOR-, obligándose a pagar un canon mensual de US\$ 5,000.00 más IVA. Luego de finalizada la última prórroga del contrato, la entrega del inmueble se programó para el 7 de enero de 2019, fecha en la que se realizó la inspección del inmueble por parte del propietario y del CNR. El primero, el 8 de enero de 2019 entregó al CNR 33 observaciones por las cuales le impedían recibir el inmueble. Que la fecha de entrega del inmueble a satisfacción del propietario fue el 14 de mayo de 2019; sin embargo en nota del 16 de mayo expresa que aún está pendiente el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al período del 1 enero al 14 mayo-2019; convocándosele a reunión con el fin de poder solucionar sin conflicto y de forma amigable (Arreglo Directo) el 28 de junio de 2019.
- II. Que el contrato de Arrendamiento original suscrito el 3 de noviembre de 2015, en su cláusula octava *“Solución de conflictos, en lo medular expresa: **“Las diferencias o conflictos que surgieren durante la vigencia del contrato con relación a su interpretación o cumplimiento, será decidida por arreglo directo, sin otra intervención que la de ellas mismas o sus representantes...”***
- III. El 28 de junio, el propietario del inmueble propuso como solución que el CNR le cancele la cantidad de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, más IVA, equivalentes a 2 meses de arrendamiento, en concepto de compensación por el tiempo que no tuvo a su disposición el inmueble. Ante ello, se levantó Acta Notarial suscrita por las partes, representado el CNR por la Administradora del Contrato, licenciada Flora Abastado de Mata.
- IV. Que existe opinión de la Unidad de Auditoría Interna, la que menciona: *““Es procedente que la Administración del CNR y arrendante procuren la solución de las diferencias por medio de la figura del **arreglo directo contemplada en el Contrato**, ya que de lo contrario podrían repercutir en un conflicto mayor que resultaría en una demanda para la Institución y cuyos costos para solucionar el conflicto aumentarían considerablemente.”“*



Que basada en la cláusula octava del contrato de arrendamiento CNR-ARR-04/2015 y sus prórrogas, en la opinión brindada por el Auditor Interno y a la propuesta colocada en el Acta Notarial de fecha 28 de junio de 2019; solicita al Consejo Directivo: 1. Ratificar los actos de solución alterna de conflictos, aplicados conforme a la cláusula octava del contrato. 2. Aceptar la propuesta del Arrendante, del pago de US\$10,000.00 más IVA, a fin de poder dar por perfeccionado el arreglo directo. 3. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional para que proceda con el correspondiente desembolso para realizar el pago antes mencionado. 4. Autorizar a la licenciada Flora Abastado de Mata que en su calidad de Administradora de Contrato, para firmar Acta Final del Arreglo Directo.

Por tanto, conforme a lo explicado por la funcionaria expositora, a la cláusula octava del referido contrato; a la opinión del señor Auditor Interno, el Consejo Directivo,

**ACUERDA: I) Aceptar** la propuesta del señor Roberto Salomón Silhy Chahín contenida en la referida Acta Notarial. **II) Autorizar el pago** de US\$ 10,000.00 más IVA, debiendo la Unidad Financiera Institucional a realizar el desembolso. **III) Autorizar al Subdirector Ejecutivo** para firmar el acta final de Arreglo Directo, en la que el referido señor Silhy Chahín deberá de otorgar el más amplio finiquito y expresar que no ejercerá ninguna acción en contra del CNR. **IV) Instruir** a la Administración para que presente el detalle de lo gastado en el presente caso, que deduzca responsabilidades en la gestión y administración del procedimiento de entrega del inmueble donde funcionó la ESFOR, por haber finalizado el plazo del contrato y su prórroga respectiva. **V) Instruir a la Administración** practique examen especial al referido proceso y se presente el resultado, con las recomendaciones pertinentes; comisionando para ello a la Unidad de Auditoría Interna del CNR. **VI) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, veintinueve de julio de dos mil diecinueve.



Licenciada Tahya Elizabeth Cortez Ruiz  
Secretaria del Consejo Directivo

LA DEMAS INFORMACIÓN QUE CONSTA EN ESTA SOLICITUD, NO SE PUEDE SUBIR POR ENCONTRARSE RESEVADA, SE HACE SABER QUE SE ENTREGO AL SOLICITANTE EN RAZÓN DE SER EXFUNCIONARIA ACTUANTE CONFORME LA RESERVA.