



PROTOCOLO

NÚMERO VEINTITRES (23). En la ciudad de Guatemala, el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, ante mí,

REGISTRO

Nº 743565

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 Juan Fernando Girón Solares, Notario, comparecen por una parte: el señor **ERICK RICARDO ROTTMANN**
2 **ARROYAVE**, quien manifiesta ser de cuarenta y siete años de edad, casado, guatemalteco, Ejecutivo, de este
3 domicilio, persona de mi anterior conocimiento, quien comparece en su calidad de Administrador Único y
4 Representante Legal de la entidad **ROCADURA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredita con el Acta
5 Notarial en la que consta su nombramiento autorizada en esta ciudad el veintiuno de mayo de dos mil dieciocho,
6 por el infrascrito Notario, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la
7 República bajo el número quinientos treinta y cuatro mil novecientos noventa y seis (534996), folio doce (12) del
8 libro seiscientos ochenta y seis (686) de Auxiliares de Comercio, y por la otra, comparecen la señora: **MARIA**
9 **GABRIELA LIMA SAMAYOA**, quien manifiesta ser de treinta y siete años de edad, soltera, guatemalteca,
10 Ejecutiva, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación con Código Único de
11 Identificación número dos mil seiscientos ochenta, cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco, cero ciento
12 uno (2680 57575 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas RENAP; quien comparece en su
13 calidad de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de **FUNDACIÓN GUATEMALTECO**
14 **AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, calidad que acredita con el Acta Notarial en la que
15 consta su nombramiento autorizada en esta ciudad el seis de diciembre de dos mil diecisiete, por la Notaria
16 Sonia Elizabeth Hernandez Guerra, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro de las Personas
17 Jurídicas, Ministerio de Gobernación bajo la partida número doscientos noventa y uno (291), folio cuarenta y
18 seis (46) del libro cuarenta y siete (47) de Personas Jurídicas., Yo el Notario, doy fé: **a)** que los comparecientes
19 me aseguran ser de las generales antes indicadas, así como encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos
20 civiles; **b)** que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para
21 la celebración del presente acto, en razón de los documentos acreditativos que tengo a la vista; y **c)** que por el
22 presente acto los comparecientes celebran **Contrato de Subarrendamiento de inmueble** que queda contenido
23 en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.** Manifiesta el señor Erick Ricardo Rottmann Arroyave, en la calidad con
24 que actúa, en adelante conocido simplemente como "el subarrendante o la entidad subarrendante" que está
25





26 debidamente facultado para el presente acto, de conformidad con la escritura pública número veintidós (22), de
27 fecha veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, que documenta el contrato de Arrendamiento con facultades
28 para subarrendar celebrado con el señor Carlos Antonio Rottmann Chang, de la bodega identificada con el
29 número cinco (5) ubicada en la veinte calle veintiséis guión ochenta de la zona diez de esta ciudad, en la cual se
30 incluye el uso de un parqueo. **SEGUNDA.** Continúa manifestando el subarrendante que por el presente acto dá
31 en subarrendamiento el inmueble identificado en la cláusula anterior a la **FUNDACIÓN GUATEMALTECO**
32 **AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA** por medio de su representante legal señora **María**
33 **Gabriela Lima Samayoa** en adelante conocida como "la subarrendataria o la entidad subarrendataria", bajo los
34 términos y estipulaciones que a continuación se detallan: **TERCERA.** A. Plazo. El plazo del presente contrato
35 será de **UN AÑO**, contado a partir del uno de enero de dos mil diecinueve, venciendo en consecuencia el treinta
36 y uno de diciembre de dos mil diecinueve. Dicho plazo podrá ser prorrogado previo acuerdo entre las partes, por
37 medio del otorgamiento de escritura pública de un nuevo contrato de arrendamiento, suscrito con por lo menos
38 treinta días de anticipación al vencimiento del plazo. Si la subarrendataria decidiere dar por finalizado en forma
39 anticipada el plazo del presente contrato, deberá dar un aviso previo de por lo menos sesenta días de
40 anticipación a la fecha en que pretenda desocupar el inmueble, ya que en caso contrario deberá cancelar en
41 concepto de multa el importe correspondiente a dos rentas vigentes por el plazo original o la prórroga que
42 estuviere corriendo, todo lo anterior sin perjuicio de la obligación de pagar la renta hasta el día en que
43 efectivamente se encuentre ocupando el inmueble; **B. Renta.** El subarrendatario se obliga a pagar al
44 subarrendante en concepto de renta mensual la suma de **CUATRO MIL DOSCIENTOS QUETZALES (Q.**
45 **4,200.000)**, cantidad que incluye el impuesto al valor agregado, y la cantidad de **OCHOCIENTOS QUETZALES**
46 **(Q. 800.00)**, cantidad que incluye el impuesto al valor agregado, en concepto de mantenimiento mensual de la
47 bodega citada, el cual incluye a derecho a seguridad general del complejo, servicio de agua potable, e
48 iluminación común, siempre de forma mensual. La renta será pagada en las oficinas del subarrendante, cuya
49 ubicación declara conocer la subarrendataria, los primeros cinco días de cada mes calendario, o el día hábil
50 inmediato anterior, si el día de pago fuere día inhábil. La entidad subarrendataria acepta que de existir un cheque



PROTOCOLO

rechazado en el pago de la renta, le da derecho a la entidad subarrendante a cobrar la cantidad de trescientos

1 treinta y seis Quetzales (Q. 336.00) en concepto de gastos por dicho rechazo o por el atraso de cada mes en el

REGISTRO

2 pago de la renta. **C. Destino.** El inmueble objeto del presente subarrendamiento estará destinado para cualquier

3 tipo de actividades lícitas, pero especialmente para almacenaje y comercialización de todo tipo de artículos

Nº 743566

4 médicos, prótesis y auxiliares ortopédicos, quedándole prohibido variar este destino sin la previa autorización

QUINQUENIO

5 escrita de la subarrendante. Asimismo, la subarrendataria no podrá utilizar el inmueble para fines contrarios a la

DE 2018 A 2022

6 moral o el orden público y debido a las regulaciones de convivencia, queda prohibido celebrar en el inmueble

7 subarrendado fiestas o reuniones de tipo social, por lo que desde ya la subarrendataria libera de cualquier

8 responsabilidad a la entidad subarrendante, por cualquier acto o hecho ilícito que pudiere cometerse en el

9 inmueble subarrendado. **D.** Queda prohibido a la subarrendataria subarrendar el inmueble subarrendado, así

10 como ceder en cualquier forma los derechos que adquiere por virtud del presente contrato, sin previa aprobación

11 por parte del subarrendante. **E.** La subarrendataria podrá llevar a cabo en el inmueble las mejoras que estime

12 convenientes, con autorización previa del subarrendante. Las mejoras que sean separables quedarán a beneficio

13 de la subarrendataria al vencimiento del plazo del presente contrato y las que no sean separables, al finalizar el

14 presente contrato, quedarán a beneficio del inmueble sin que el subarrendante quede obligado a reconocer algún

15 gasto. Ninguna mejora, salvo pacto expreso es abonable. **F.** El inmueble goza del servicio de energía eléctrica,

16 cuyo servicio deberá ser pagado mensualmente por la subarrendataria, directamente a la entidad que presta

17 dicho servicio, incluyéndose los excesos correspondientes. El inmueble se le entrega a la subarrendataria en

18 buenas condiciones de habitabilidad, por lo cual al finalizar el presente contrato por cualquier causa, deberá de

19 igual forma devolver el inmueble al subarrendante en las mismas condiciones. **G.** Queda expresamente prohibido

20 a la parte subarrendataria mantener en el inmueble materiales corrosivos, explosivos o inflamables. **H.** Serán a

21 cargo de la subarrendataria las reparaciones locativas, así como los deterioros que ordinariamente se produzcan

22 por culpa de la subarrendataria, sus empleados o dependientes. **I. Obligaciones de la subarrendataria:** La

23 subarrendataria está obligada a devolver el inmueble al terminar el subarrendamiento, en el mismo buen estado

24 que lo recibe, sin más deterioro que el originado por el uso y goce legítimos, así como los desperfectos

25





26 inherentes al uso prudente del inmueble. Además se obliga a servirse del inmueble subarrendado y bienes
27 incluidos, solo para el uso convenido y a responder de todo el daño que el mismo pudiera sufrir por su culpa, de
28 sus personeros, dependientes o cualquier persona que bajo su responsabilidad ingrese al inmueble. **CUARTA.**
29 **Prohibiciones de la subarrendataria:** Además de todas las prohibiciones que conforme a la ley corresponda, a
30 la subarrendataria, le está expresamente prohibido, salvo autorización escrita en contrario: **a)** Dar al inmueble un
31 uso distinto del que está convenido en este contrato, o que sea contrario a la moral, a las buenas costumbres o
32 la ley; **b)** Ceder los derechos que adquiere por virtud del presente contrato; **c)** Introducir o llevar a cabo reformas
33 o mejoras en el inmueble objeto del presente contrato sin el permiso previo y por escrito del subarrendante,
34 quedando en todo caso las que se hicieren a beneficio del inmueble sin derecho a remuneración, reembolso o
35 abono para el subarrendatario. **QUINTA.** Serán causas de resolución del presente contrato, las contenidas en el
36 artículo un mil novecientos veintinueve del Código Civil vigente, y especialmente: I. Si el subarrendante o la
37 subarrendataria faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; II. Si la subarrendataria deja de pagar
38 dos rentas mensuales y consecutivas en la forma y tiempo convenidos, es aceptado expresamente que se
39 suspenderá el servicio de agua y la apertura de portones hasta que el atraso quede solventado. III. Si se
40 ocasionaren en el inmueble deterioros debido al mal uso del mismo, o no se repararen por la parte
41 subarrendataria los mismos. **IV.** Por subarrendar contra prohibición expresa del subarrendante. **SEXTA.** Las
42 partes manifiestan lo siguiente: I. la subarrendataria acepta como buenas y exactas las cuentas que les formule
43 el subarrendante con relación al presente negocio, y como líquidos y exigibles los saldos que se les demanden.
44 II. la subarrendataria señala como lugar para recibir notificaciones y citaciones para todo lo relacionado con este
45 contrato, la dirección del inmueble arrendado y se sujeta al fuero de los tribunales que elija el subarrendante. III.
46 Para el caso de un eventual litigio derivado del presente contrato, el procedimiento a seguirse será el establecido
47 por el Código Procesal Civil y Mercantil. **IV.** Para el caso de ejecución de medidas cautelares o de garantía en
48 contra de la subarrendataria, el subarrendante, como los depositarios é interventores que designe, quedan
49 relevados de la obligación de prestar o formalizar garantía alguna para la ejecución de tales medidas. **SEPTIMA.**
50 El subarrendante declara que recibe en este momento de parte de la subarrendataria la cantidad de **CUATRO**



PROTOCOLO

MIL DOSCIENTOS QUETZALES (Q. 4,200.00), en concepto de fondo de garantía. Dicho fondo será aplicado

REGISTRO

Nº 743567

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 Únicamente para cubrir cualquier contravención a lo estipulado en este contrato o daño ocasionado al inmueble
 2 por parte de la subarrendataria, o bien para el pago de cualquier otro servicio que quedare pendiente a la
 3 finalización del plazo del presente contrato de subarrendamiento o las prórrogas que eventualmente se
 4 acuerden, en el entendido que si dicha suma no resultara suficiente para sufragar los gastos de reparación o
 5 bien pagar los servicios pendientes, la obligación de la subarrendataria subsistirá plenamente hasta el
 6 cumplimiento de tales obligaciones. Por el contrario, de no ser necesaria la aplicación de ninguna cantidad en
 7 este aspecto, o bien quedara un saldo a favor de la parte subarrendataria luego de verificados los pagos en la
 8 forma ya apuntada, el saldo restante del fondo de garantía se le reintegrará a la subarrendataria un mes después
 9 de finalizado el subarrendamiento por cualquier causa. La suma dada como fondo de garantía no podrá utilizarse
 10 como pago de la última renta. **NOVENA.** Todos los gastos relacionados con esta escritura, incluyendo los
 11 honorarios, así como los de un eventual cobro extrajudicial o judicial, son por cuenta de la subarrendataria.
 12 **DECIMA.** En los términos relacionados, los comparecientes aceptan el contenido íntegro de las cláusulas que
 13 anteceden. Yo el Notario doy fé: de todo lo anteriormente expuesto, así como de haber tenido a la vista la
 14 documentación relacionada y de haber advertido a los otorgantes respecto a los efectos legales del acto
 15 contenido en la presente escritura pública y finalmente, de haber dado íntegra lectura del contenido de lo escrito
 16 a los otorgantes, quienes impuestos de su contenido, objeto y validez, la aceptan, ratifican y firman de todo lo
 17 cual DOY FE.



[Firma manuscrita]

Gabriela Ump

ANTE MI

[Firma manuscrita]