

## CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

El presente contrato de subarrendamiento de local comercial se celebra en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

En el presente contrato figurarán tres partes. Por una parte, celebra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como “la parte subarrendadora” con domicilio en \_\_\_\_\_ presenta identificación tipo \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_; y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Por otra parte se encuentra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como “la parte subarrendataria” con domicilio en \_\_\_\_\_ presenta identificación tipo \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_; y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Por último, se encuentra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como el “fiador” representada legalmente por \_\_\_\_\_. Domiciliada en \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_ y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Además, se hará referencia a ellos de manera conjunta como “las partes”, las cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. El día \_\_\_\_\_ “LA PARTE SUBARRENDADORA” rentó a \_\_\_\_\_ el local comercial en el domicilio \_\_\_\_\_, ubicado en la siguiente ciudad: \_\_\_\_\_; mediante la firma de un contrato de arrendamiento, el cual es el inmueble materia del presente contrato de subarrendamiento.
- II. El contrato de arrendamiento mediante el cual “LA PARTE SUBARRENDADORA” obtuvo el uso y goce del inmueble anteriormente mencionado tiene duración de: \_\_\_\_\_. Por lo tanto, el día \_\_\_\_\_ el subarrendador deberá de renovar el contrato de arrendamiento para efectos de que el presente contrato de subarrendamiento de local comercial siga teniendo validez.
- III. “LA PARTE SUBARRENDADORA” ha pedido y obtenido autorización del arrendador para subarrendar la totalidad del local comercial en materia del presente contrato, lo

cual demuestra con el permiso de subarrendamiento anexo a este contrato, el cual se identifica como ANEXO 1.

## DECLARACIONES

### I. Declara “LA PARTE SUBARRENDADORA”:

- a) Que cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente contrato y para asumir y dar cumplimiento a las obligaciones que en el mismo se establecen.
- b) Que “LA PARTE SUBARRENDADORA” cuenta con todas las facultades para la celebración del presente contrato y no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que afecten la validez del presente contrato, lo que manifiesta “LA PARTE SUBARRENDADORA” bajo protesta de decir verdad.
- c) Que “EL INMUEBLE” cuenta con las autorizaciones correspondientes para ser destinado al uso que pretende dar “LAS PARTES”.
- d) Que “EL INMUEBLE” se encuentra en buen estado de conservación y que puede cumplir con la función para lo cual ha sido destinado.
- e) Que es su deseo otorgar en subarrendamiento la totalidad de “EL INMUEBLE”.

### II. Declara “LA PARTE SUBARRENDATARIA”:

- a) Que es una persona plenamente facultada para celebrar el presente contrato y para asumir y dar cumplimiento a las obligaciones que en el mismo se establecen.
- b) Que es de su conocimiento que “LA PARTE SUBARRENDADORA” es la poseedora material de “EL INMUEBLE” materia del presente contrato y que dichos derechos no han sido transmitidos o modificados de ninguna manera.
- c) Que es su deseo obtener en subarrendamiento la totalidad de “EL INMUEBLE”.

### III. Declara “EL FIADOR”:

- a) Que es una persona plenamente facultada para celebrar el presente contrato y para asumir y dar cumplimiento a las obligaciones que en el mismo se establecen.
- b) Ser una persona física, con capacidad económica y jurídica suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Ser propietario del bien inmueble ubicado en (CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS), registrado en el

Registro Público de la Propiedad bajo la escritura número (NÚMERO DE ESCRITURA), emitida por (NOMBRE DEL NOTARIO) titular de la notaría número (NÚMERO DE LA NOTARÍA), en (UBICACIÓN DE LA NOTARÍA), adjunta a este contrato como anexo; el cual, junto con el resto de su patrimonio, señala como garantía del cabal cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el presente contrato.

- d) Que el bien inmueble que señala como garantía y que ha quedado descrito en el inciso inmediato anterior se encuentra libre de gravámenes y limitaciones en su dominio y al corriente con el pago de todos sus impuestos, derechos, aprovechamientos, contribuciones y pagos de servicios; obligándose a no enajenarlo, traspasarlo, cederlo o comprometerlo con terceros durante el tiempo que dure la relación contractual derivada del presente contrato.
- e) Que es su voluntad constituirse en fiador del SUBARRENDATARIO en términos del presente contrato.

#### **IV. Las PARTES declaran:**

- a) Que en el presente contrato no existe dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- b) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración de este contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en el presente acuerdo.
- c) Que siendo voluntad de “LA PARTE SUBARRENDADORA” dar el local comercial en arrendamiento y conviniendo a “LA PARTE SUBARRENDATARIA” su ocupación con estos fines, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir el presente CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, que lleva a efecto las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

#### **Primera. OBJETO Y MATERIA DEL CONTRATO.**

Sujeto a los términos acordados en el presente contrato, “LA PARTE SUBARRENDADORA” concede en subarrendamiento a “LA PARTE SUBARRENDATARIA” el uso y goce temporal del INMUEBLE, obligándose a destinar dicho inmueble exclusivamente para uso comercial.

#### **Segunda. RENTA.**

“LAS PARTES” acuerdan que como contraprestación por el subarrendamiento respecto de “EL INMUEBLE”, “LA PARTE SUBARRENDATARIA” cubrirá la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ pesos, moneda nacional), sujeto a los siguientes términos y plazos:

- a) El pago de la renta será por meses adelantados, debiendo cubrirse íntegra la renta mensual, aún cuando no se usare el inmueble el mes completo.
- b) El pago de la renta deberá cubrirse en (DESCRIBIR LUGAR) o en su caso a través de transferencia bancaria al número de cuenta \_\_\_\_\_ con Clave \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.
- c) En caso de que “LA PARTE SUBARRENDATARIA” realice el pago en efectivo, “LA PARTE SUBARRENDADORA” se obliga a emitir los recibos por los pagos realizados a “LA PARTE SUBARRENDATARIA”.
- d) Será causa de rescisión de este contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna, el hecho de que se pague extemporáneamente la renta, o de que ésta no sea cubierta.
- e) No podrá en ningún caso “LA PARTE SUBARRENDATARIA”, retener las rentas bajo ningún título judicial, ni extrajudicialmente, debiendo hacer el pago íntegro a más tardar en el plazo que se describe en el inciso b) de esta cláusula, por lo que, de no hacerlo en el tiempo, modo y lugar convenidos, pagará la pena convencional del 1% (uno por ciento) diario, sobre el importe de la renta, sin perjuicio de lo que estipula el inciso b).
- f) “LA PARTE SUBARRENDATARIA” no está obligada a pagar la renta sino desde el día en que reciba el INMUEBLE, en condiciones de higiene y seguridad suficientes y necesarias para ser ocupado como negocio.

### **Tercera. DEPÓSITO DE GARANTÍA.**

A la fecha de firma del presente contrato, “LA PARTE SUBARRENDATARIA” entrega a “LA PARTE SUBARRENDADORA” por concepto de depósito en garantía la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Pesos, Moneda Nacional), equivalente a \_\_\_\_\_ mes(es) de renta. En caso de variación en el monto de la renta, este depósito se ajustará dentro de los cinco días siguientes, para que siempre corresponda a \_\_\_\_\_ mes(es) de la renta en vigor.

Las partes acuerdan que “LA PARTE SUBARRENDADORA” no aplicará el depósito al pago de cualquier mensualidad vencida, o al pago de cualquier otra obligación incumplida por “LA PARTE SUBARRENDATARIA” ya que dicho depósito no podrá utilizarse para compensar la falta de pago de los anteriores conceptos. Tampoco podrá “LA PARTE SUBARRENDATARIA” dejar de pagar rentas, basado en que las mismas quedarán cubiertas con el mencionado depósito.

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” autoriza a “LA PARTE SUBARRENDADORA” que se obligue a utilizar el depósito en garantía en un plazo de sesenta días posteriores al día que se entregó.

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” haya desocupado el “INMUEBLE” para que haga uso del monto del depósito para aquellos arreglos y deterioros en el “INMUEBLE” derivados del uso comercial por parte de “LA PARTE SUBARRENDATARIA”.

Transcurrido este plazo, “LA PARTE SUBARRENDADORA” devolverá a “LA PARTE SUBARRENDATARIA” el mencionado depósito sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando éste no se utilizase en arreglar deterioros en el inmueble no causados por su uso normal o no existiere ningún saldo pendiente por servicios a cargo de “LA PARTE SUBARRENDATARIA” o por cualquier otro concepto.

#### **Cuarta. AJUSTES DE RENTA.**

La renta mensual de “EL INMUEBLE” a que se refiere la cláusula anterior, se ajustará anualmente en la misma proporción del incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor en el renglón de inmuebles que publica el Banco de México.

#### **Quinta. VIGENCIA.**

El contrato de subarrendamiento tendrá una duración de \_\_\_\_\_. Misma que dará inicio a partir del día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ y finalizará el día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

Durante la vigencia del presente contrato “LA PARTE SUBARRENDATARIA” hará uso de “EL INMUEBLE” bajo los términos y condiciones establecidos en el contrato.

Si durante la vigencia del presente contrato “LA PARTE SUBARRENDADORA” perdiera el uso y goce de “EL INMUEBLE”, “LA PARTE SUBARRENDATARIA” podrá exigir el saneamiento por dicha pérdida, y de igual manera podrá exigir todos los gastos que esta pérdida ocasione.

#### **Sexta. USO DE SUELO.**

“LAS PARTES” firman el presente a sabiendas que “EL INMUEBLE” puede ser usado por “LA PARTE SUBARRENDATARIA” únicamente como local comercial, quedando prohibido cambiar su uso.

Siendo causa de rescisión del contrato, el incumplimiento de esta cláusula. “LA PARTE SUBARRENDADORA” queda eximida de cualquier responsabilidad derivada del uso distinto del INMUEBLE.

#### **Séptima. SERVICIOS Y CUOTAS.**

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” se obliga a cubrir oportunamente el importe de los servicios de energía, agua potable y gas y otras cuotas de mantenimiento aplicables, así como entregar las copias certificadas de los recibos originales liquidados por tales conceptos a “LA PARTE SUBARRENDADORA” de manera bimestral y anualmente los

recibos de agua originales. Mientras que podrá optar por contratar y pagar a su conveniencia servicios de televisión de paga, teléfono e internet.

Se entenderá que el costo de los servicios que deberá cubrir “LA PARTE SUBARRENDATARIA” no está incluido en el monto de la renta del INMUEBLE.

### **Octava. INMUEBLE.**

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” se obliga a no realizar, sin el consentimiento “LA PARTE SUBARRENDADORA”, ningún tipo de obra que modifique la configuración de la misma, o de sus accesorios, que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, ni perforar paredes y/o techos.

En caso de que “LA PARTE SUBARRENDATARIA” realice modificaciones sin previa autorización, “LA PARTE SUBARRENDADORA” podrá exigirle, sin perjuicio de poder reclamar posteriormente una indemnización por daños y perjuicios, que reponga las cosas al estado previo a las modificaciones efectuadas, sin que “LA PARTE SUBARRENDATARIA” pueda reclamar pago alguno.

### **Novena. SUSTANCIAS PELIGROSAS.**

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” se compromete a no almacenar sustancias peligrosas, ilegales, corrosivas o deletéreas en el INMUEBLE.

En caso de siniestro, “LA PARTE SUBARRENDATARIA” deberá cubrir a “LA PARTE SUBARRENDADORA” y a los terceros que resulten afectados los daños y perjuicios que les ocasione.

### **Décima. TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

En caso de que “LA PARTE SUBARRENDATARIA” pretenda finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo forzoso, deberá comunicarlo cuando menos 30 días de anticipación a la fecha en que desee darse por concluido, sin consecuencia alguna, debiendo desocupar “EL INMUEBLE” en un plazo de diez días posteriores al pago.

### **Décimo primera. FIADOR.**

El FIADOR enterado del contenido del presente documento y tras leer todas sus partes, lo firma solidariamente, constituyéndose, así como el pagador de cada una de las obligaciones contraídas por “LA PARTE SUBARRENDATARIA” en el contrato, renunciando expresamente a sus beneficios de orden y excusión en la legislación aplicable por estado.

El FIADOR conviene en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que “LA PARTE SUBARRENDADORA” se dé por recibido del inmueble y/o del pago total de lo adeudado a su entera satisfacción. Teniendo el FIADOR autorización por “LA PARTE SUBARRENDATARIA” para hacer entrega del INMUEBLE cuando éste por ausencia o negligencia no lo haga.

Si durante la vigencia del presente contrato el FIADOR fallece, transmite la propiedad o le es embargado el inmueble que ha señalado como base de su garantía, "LA PARTE SUBARRENDATARIA" deberá avisar de inmediato a "LA PARTE SUBARRENDADORA" y señalar nuevo fiador que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para garantizar el cumplimiento de este contrato, ya que en caso contrario "LA PARTE SUBARRENDADORA" podrá rescindir este contrato sin necesidad de intervención judicial.

### **Décimo segunda. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

La falsedad en las declaraciones vertidas en este contrato y/o el incumplimiento de las partes a cualquiera de sus obligaciones será motivo de su rescisión, sin necesidad de intervención judicial alguna, quedando la parte que incumplió obligada a pagar los daños y perjuicios causados a la otra parte. Siendo, además, causas explícitas de la rescisión las siguientes:

- a) Que "LA PARTE SUBARRENDATARIA" realice modificaciones en el inmueble sin autorización de "LA PARTE SUBARRENDADORA".
- b) Que "LA PARTE SUBARRENDATARIA" dé un uso distinto al INMUEBLE al declarado en el presente contrato.
- c) El retraso reiterado en el pago de la renta correspondiente.
- d) Que "LA PARTE SUBARRENDATARIA" cambie los recibos de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas o cualquier servicio que se encuentre a nombre del ARRENDADOR.
- e) Que "LA PARTE SUBARRENDATARIA" maneje sustancias peligrosas o ilegales dentro del INMUEBLE.
- f) Que el FIADOR fallece o transmite o le es embargada la propiedad en garantía y "LA PARTE SUBARRENDATARIA" falle en avisar de inmediato a "LA PARTE SUBARRENDADORA" para que señale un nuevo FIADOR con la capacidad suficiente para obligarse y garantizar el cumplimiento del contrato.

### **Décimo tercera. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

"LA PARTE SUBARRENDATARIA" deberá desocupar el INMUEBLE el día del vencimiento del plazo, el no cumplimiento de esta cláusula será motivo del pago de daños y perjuicios generados.

### **Décimo cuarta. PRIVACIDAD.**

LAS PARTES convienen que el presente contrato es de carácter privado, por lo que se abstendrán de hacer público su contenido, así como de divulgar, compartir o hacer mal uso de los datos de LAS PARTES. Sin que esto signifique que no puedan ejercitarse las acciones legales que se deriven del mismo.

### **Décimo quinta. ADDENDA.**

Las partes están de acuerdo en que se efectúen addendas al presente contrato las cuales formarán parte integrante del mismo.

### **Décimo sexta. OBLIGACIONES DE NO SUBARRENDAR.**

“LA PARTE SUBARRENDATARIA” no podrá traspasar, ceder, subarrendar ni parte ni la totalidad de “EL INMUEBLE” materia del presente contrato ni los derechos derivados de la celebración del mismo, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por “LA PARTE SUBARRENDADORA”.

### **Décimo séptima. ACUERDO TOTAL.**

Este contrato y todos sus ANEXOS constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto al objeto del mismo, sustituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con el mismo.

### **Décimo octava. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES.**

Para la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes se someten a las leyes y tribunales competentes del (ESTADO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE), renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros; o a cualquier fuero en caso que este aplique y sea procedente.

En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación la legislación relativa y aplicable del (ESTADO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE).

**Décimo novena.** El presente contrato entra en vigor a partir de la fecha en que se firma en cada una de sus hojas al margen, con excepción de la última, que se firma al calce, por duplicado para hacerle entrega a todas LAS PARTES.

---

Nombre completo y firma

**LA PARTE SUBARRENDADORA**

---

Nombre completo y firma

**LA PARTE SUBARRENDATARIA**

---

Nombre completo y firma

**TESTIGO**

---

Nombre completo y firma

**TESTIGO**

---

Formato de contrato de subarrendamiento de local comercial

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento reemplaza la figura de un notario público, asesor inmobiliario o abogado especialista en alquiler. Para más información sobre la ley vigente de tu estado solicitar la ayuda de un profesional.