

CONTRATO DE SUBARRIENDO TOTAL DE LOCAL DE NEGOCIO

En _____, a ____ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte, Don _____, en condición de SUBARRENDATARIO, mayor de edad, estado civil _____, domiciliado en _____, calle _____, n° ____ y con DNI n° _____.

Y de otra parte, Don _____, como ARRENDATARIO-SUBARRENDADOR, mayor de edad, domicilio en _____, calle _____ n° ____ y con DNI n° _____.

INTERVIENEN

En su propio nombre y derecho. Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de SUBARRENDAMIENTO de LOCAL de negocio, el cual llevan a efecto en este acto.

EXPONEN

1º. Don _____ es arrendatario del referido local de negocio, en virtud de contrato de arrendamiento celebrado el día ____ de _____ de _____, cuya propiedad corresponde a Don _____, mayor de edad, domicilio en _____, calle _____ n° ____ y con DNI n° _____, y que se constituye como arrendador.

Se adjunta copia del contrato de arrendamiento como Anexo n° ____.

2º. La finca arrendada responde a la siguiente descripción:

- Local destinado a comercio, en la planta baja del inmueble n° ____ de la calle _____, de esta ciudad.
- Tiene una superficie de _____ m². Cuenta con un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de _____.
- Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n° ____ de _____, Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Finca _____
- Su referencia catastral es: _____

3º. La finca fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, en fecha ____ de _____ de _____.

4º. El arrendatario-subarrendador tiene capacidad legal para la celebración de este contrato de subarriendo y se compromete a NOTIFICAR el mismo de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que dicho subarriendo se hubiera concertado.

5º Que interesando a Don _____, en lo sucesivo SUBARRENDATARIO, el alquiler del espacio que más adelante se delimitará dentro de dicho inmueble, ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato de SUBARRENDAMIENTO de LOCAL de negocio, sometido a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4.3, se regirá por la voluntad de las partes, manifestada en el presente contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el tít. III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto.

Es objeto de este subarrendamiento la totalidad de la superficie incluida y delimitada por las paredes del local, quedando excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de escalera.

En consecuencia la parte subarrendataria no podrá colocar rótulos, anuncios en dichos lugares, ni en balcones o ventanas.

TERCERA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de ____ años, finalizando en consecuencia el día ____ de _____ de 20____.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual.

Transcurrido los primeros 12 meses, cuyo plazo es de duración obligatoria para el arrendatario, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la arrendadora con un preaviso mínimo de dos meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

En todo caso, a la finalización del contrato de arrendamiento se extinguirá el de subarriendo.

CUARTA.- Destino.

Manifiesta el subarrendatario, Don _____, que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al servicio de venta de alimentos para consumo externo, destino que se fija para el local arrendado en el contrato de arrendamiento que se acompaña como Anexo _____, siendo causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización expresa.

QUINTA.- Licencias.

El subarrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de cuenta y riesgo del subarrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de subarrendamiento no se verá afectada si el subarrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al subarrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

SEXTA.- Estado actual del local.

La parte subarrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

Igualmente declara recibir el local en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlos como los recibe o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local.

Las modificaciones que se autoricen por el subarrendador y la propiedad serán de cuenta y cargo de la parte subarrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, la parte subarrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy.

SÉPTIMA.- Renta

La renta será de _____ euros anuales, pagaderos por meses adelantados en los _____ primeros días de cada mes.

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el importe correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El abono de la renta se deberá verificar por el subarrendatario mediante transferencia bancaria, a la cuenta del subarrendador cuyos datos son los siguientes:

- Titular:
- Entidad:
- Oficina:
- Cta/cte:

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del subarrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

El subarrendatario deberá abonar asimismo a la Agencia Tributaria (u organismo que la sustituya) el porcentaje de retención correspondiente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, porcentaje que se descontará en los recibos mensuales, debiendo presentar a los subarrendadores al final de año, certificado acreditativo de las retenciones efectuadas.

OCTAVA.- Revisión de renta.

Ambas partes acuerdan que la renta se actualizará cada año según el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al subarrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

NOVENA.- Gastos generales.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local objeto de este contrato o a sus accesorios, serán a cargo del subarrendatario. Se exceptúa la parte correspondiente a los gastos extraordinarios o por instalaciones que no deban considerarse consecuencia del uso, reparación ordinaria o entretenimiento de los elementos y servicios comunes.

Estos gastos se revalorizarán anualmente en la misma proporción que la renta.

DÉCIMA.- Gastos asumidos por la subarrendataria.

Serán de cuenta del subarrendatario:

Los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios de la Agencia por su formalización y tramitación, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o Multiriesgo del Inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

A satisfacer la parte proporcional del total del importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda a la parte del local arrendado.

A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado.

De su importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato, es mensualmente el siguiente:

- Servicio de portería
- Gastos generales
- Impuestos
- Tasa de recogida de basuras
- Otros

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al subarrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo del alquiler.

UNDÉCIMA.- Fianza.

El subarrendador recibe en este acto del arrendatario la suma de _____ euros, un importe igual a dos mensualidades, en concepto de fianza que queda adscrita a las responsabilidades de la parte subarrendataria y que en ningún caso servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

Asimismo, en caso de prórroga, la subarrendataria queda obligada a incrementar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente.

Cada vez que el subarrendamiento se prorrogue, el subarrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el subarrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

DUODÉCIMA.- Servicios y suministros.

El local se arrienda en el estado actual, que el subarrendatario manifiesta conocer y aceptar, de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El subarrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores.

El subarrendador y el propietario quedan exentos de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo del subarrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate. Previamente, deberá contar con la autorización de la propiedad, a la que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso deban realizarse.

El subarrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad al subarrendador y a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

DECIMOTERCERA.- Obras y gastos de conservación.

Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 LAU, en relación con el artículo 21 de la LAU, el subarrendatario vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el local subarrendado, así como todas las instalaciones en el existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos subarrendados, tales como, (a título enunciativo y no limitativo) instalaciones eléctricas, control de climatización, agua, puertas, ventanas, cristales, etc. en la medida necesaria para su uso normal.

Asimismo será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen, incluidas instalaciones generales del edificio, como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el subarrendador.

Si el subarrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el subarrendador notificará dicha circunstancia al subarrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el subarrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el subarrendador que facturará su importe al subarrendatario. Si el subarrendatario se negara a abonar al subarrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el subarrendador tendrá derecho a resolver el contrato.

DECIMOCUARTA.- Obras del subarrendatario.

El subarrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local sin previo permiso por escrito del subarrendador y de la propiedad.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del subarrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del subarrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del edificio, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística.

El subarrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al edificio, al local arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el local arrendado. El consentimiento previo del subarrendador y de la propiedad no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del subarrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al subarrendador y a la propiedad indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el subarrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del subarrendatario y de la propiedad, dará lugar a la resolución del contrato.

DECIMOQUINTA.- Obras del subarrendador.

Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 LAU, en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el subarrendador, habiendo sido autorizado para ello por la propiedad, o el propio arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al subarrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador/ subarrendador por tal motivo.

Asimismo, el subarrendatario renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

DECIMOSEXTA.- Daños.

La parte subarrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad al subarrendador y a la propiedad por dichas causas.

DECIMOSÉPTIMA.- Obligaciones de la parte subarrendataria.

La subarrendataria viene obligada:

A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

A permitir el acceso en el local, al propietario, al subarrendador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Hallándose el local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DECIMOCTAVA.- Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25 LAU.

DECIMONOVENA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local.

A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la subarrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición del subarrendador, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte subarrendadora.

VIGÉSIMA.- Notificaciones y comunicaciones.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el subarrendador realice con el subarrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado.

VIGESIMOPRIMERA.- Jurisdicción de Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

VIGESIMOSEGUNDA.- Inscripción.

Cualquiera de las partes podrá solicitar a su costa la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

VIGESIMOTERCERA.- Comunicación al arrendador.

Conforme dispone el artículo 32.4 de la LAU, la parte subarrendadora se compromete a notificar de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes, la celebración del presente contrato de subarriendo parcial.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL SUBARRENDADOR

EL ARRENDATARIO