**CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**

Que celebran por una parte, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, s.a de c.v. representada en este acto por el lic. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de apoderado jurídico general, en adelante denominado “el subarrendador”, y por la otra parte, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, s.a. de c.v., representada en este acto por el sr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de apoderado jurídico general, en adelante denominado “el subarrendatario”,  **[Nota, no hacen falta representantes/apoderados jurídicos]** sujetándose a las siguientes:

**DECLARACIONES**

 I.-DECLARA “EL SUBARRENDADOR”:

Que actualmente tiene firmado un contrato de arrendamiento con el señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, propietario del inmueble, y además cuenta con la autorización del mismo para subarrendar todo o en partes una superficie del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato denominado como “El Inmueble”

Que el subarrendador cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente contrato, lo cual acredita con la escritura pública número \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada ante la fe del señor licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público Número \_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Que dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que afecten la validez del presente instrumento, lo que manifiesta “EL SUBARRENDATARIO” bajo protesta de decir verdad.

Que es su deseo dar en subarrendamiento a “EL SUBARRENDATARIO”, una parte de “El Inmueble” con una superficie de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y con las siguientes especificaciones \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para ser destinado únicamente al establecimiento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Que “El Inmueble” cuenta con las autorizaciones correspondientes para ser destinado al uso a que hace referencia la declaración anterior.

II.- DECLARA “EL SUBARRENDATARIO”:

Que es una sociedad legalmente constituida según consta en la escritura pública número\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada ante la fe del señor licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público Número \_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

Que su representante legal acredita su personalidad con la escritura pública número\_\_\_\_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público Número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y cuyas facultades no le han sido revocadas o limitadas a la fecha.

Que su representada tiene su domicilio en el mismo lugar objeto del presente contrato de arrendamiento.

Que es su deseo celebrar el presente contrato respecto del bien inmueble señalado en el inciso 4 de las declaraciones de “EL SUBARRENDADOR”.

III.- Que se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad, respectivamente con las cuales concurren a la celebración del presente Contrato, estando facultadas para obligarse personalmente en los términos y condiciones que en el mismo se precisan.

IV.- Que en el presente contrato ambas partes lo celebran de conformidad no existiendo error, dolo, mala fe, violencia, lesión, o cualesquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar el presente contrato.

V.- Que desean ambas partes celebrar el presente contrato de acuerdo al contenido de las siguientes:

 **CLÁUSULAS**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: “EL SUBARRENDADOR” concede a “EL SUBARRENDATARIO” el uso y goce temporal del inmueble que se describe en la cláusula siguiente, y por la otra parte, “EL SUBARRENDATARIO” se obliga a pagar por éste uso y goce, una pensión rentaria, de acuerdo a las modalidades, términos y condiciones que se expresan en el clausulado del presente instrumento.

SEGUNDA: MATERIA DEL CONTRATO: Será materia del presente contrato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con los siguiente rumbos, colindancias y medidas, según plano de ubicación que como Anexo “A” se acompaña y forma parte integrante del presente Contrato.

TERCERA: CONDICIONES DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra actualmente en condiciones de uso, por lo que “EL SUBARRENDADOR” no tiene reclamación alguna por el estado en que se encuentra.

CUARTA: PRECIO DE LA RENTA: “EL SUBARRENDATARIO” se obliga a pagar a “EL SUBARRENDADOR” como contraprestación por la ocupación, uso o disponibilidad del inmueble, generada con este contrato, una pensión rentaria por la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a partir del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, misma que “LA SUBARRENDADORA” pagará por adelantado dentro de los primeros 5 (CINCO) días de cada mes en el domicilio de “EL SUBARRENDADOR” que se señala en la Cláusula VIGESIMA CUARTA y otorgando a cambio el recibo corresponda por su importe y que reúna los requisitos fiscales que marca la ley. A la cantidad estipulada se le deberá Agregar el traslado del Impuesto al Valor Agregado que corresponda o con cualquier otro impuesto que lo substituya.

QUINTA: INCREMENTO DE RENTAS: Independientemente de la duración pactada por este contrato, la renta por la ocupación del inmueble, debida o indebidamente se incrementara a partir 15 de Enero y así sucesivamente cada semestre los días 15 julio y 15 de Enero, hasta la entrega material y jurídica del inmueble subarrendado, por el procedimiento que resulte mayor de los dos siguientes:

SEXTA : POSESION DEL INMUEBLE: La firma del presente contrato constituye formal recibo de la entrega del inmueble a “EL SUBARRENDATARIO” y su reconocimiento del estado en el que se encuentra, otorgando su conformidad, obligándose “EL SUBARRENDATARIO” a entregar a “EL SUBARRENDADOR” dicha posesión al momento que se genere cualquier causa de terminación de contrato, en la inteligencia de que la sola posesión del mismo será causa del pago de las prestaciones económicas aquí contraidas, independientemente de que se mantenga con motivo de la vigencia de este contrato o después de su terminación u origen de las causas de rescisión.

Asimismo, al devolver el inmueble “EL SUBARRENDATARIO” a “EL SUBARRENDADOR” deberá hacerlo en las mismas condiciones en las que construyo o realizo mejoras al inmueble.

SEPTIMA: MEJORAS EN EL INMUEBLE: “EL SUBARRENDATARIO” se encuentra autorizado para realizar las mejoras al bien subarrendado.

OCTAVA: DURACION DEL CONTRATO: El plazo de duración del presente contrato será de hasta \_\_ años forzosos para ambas partes, contados a partir del \_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, por lo concluirá el \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_.

NOVENA: DESTINO DEL INMUEBLE: “EL SUBARRENDATARIO” deberá utilizar el inmueble única y exclusivamente para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; oficinas, Acondicionamiento y almacen de vehículos no podrá destinarlo a otro propósito, sin el consentimiento previo y por escrito de “EL SUBARRENDADOR”, siendo causa de rescisión el incumplimiento de dicha cláusula.

DECIMA: SERVICIOS PUBLICOS, SU PAGO Y SU COMPROBACION: “EL SUBARRENDATARIO” se obliga a contratar, instalar vigilar, mantener en buen funcionamiento los demás servicios públicos que necesite, los cuales serán pagados por su cuenta.

DECIMA PRIMERA: INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: El presente Contrato es de naturaleza mercantil, y el mismo se interpretará de acuerdo a las disposiciones relativas del Código de Comercio en vigor y, supletoriamente, por las aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, y sus correlativas y concordantes del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

DECIMA SEGUNDA: SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL Y LEGISLACION APLICABLE: Para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo convenido en el presente Contrato, las partes se someten expresamente de común acuerdo a la Jurisdicción de los Tribunales competentes en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, con residencia en la Ciudad de Monterrey, así como a las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones vigentes en dicha entidad, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razones de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

DECIMA TERCERA: MODIFICACIÓN AL CONTRATO: El presente Contrato constituye el acuerdo total entre las partes con respecto a la materia del mismo y ninguna modificación o revisión ulterior tendrá fuerza y vigor alguno a menos que las mismas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

Leído que fue el presente instrumento por las partes contratantes, y debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman por duplicado de entera conformidad, ante la presencia de dos testigos que ratifican la validez del acto, en la ciudad de San Pedro Garza García, N.L.., el día \_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_ del \_\_\_

“EL SUBARRENDADOR” “EL SUBARRENDATARIO”

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NOMBRE: NOMBRE:

 T E S T I G O T E S T I G O

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_