

## SUBARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL

[§ 3163] Entre los suscritos a saber: ....., mayor de edad, domiciliado y residente en ....., identificado con la cédula de ciudadanía N° ..... de ....., quien en lo sucesivo se denominará el SUBARRENDADOR, y de la otra parte ....., también mayor de edad, domiciliado y residente en ....., identificado con la cédula de ciudadanía N°. .... de ..... y quien para efectos del presente documento se denominará el SUBARRENDATARIO, hemos convenido celebrar un contrato de subarriendo que se regirá por las disposiciones legales contenidas en el Código de Comercio para el arrendamiento de locales comerciales y, en especial, por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.**—El SUBARRENDADOR concede al SUBARRENDATARIO el goce parcial del local comercial ubicado en la siguiente dirección: ....., correspondiente a la nomenclatura urbana de la ciudad de ....., el cual ocupa en calidad de arrendatario, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado el (fecha) ..... con el señor ....., La parte del inmueble que se subarrienda es la que a continuación se describe: ..... **SEGUNDA. Linderos.**—El local comercial al cual pertenece la parte subarrendada tiene los siguientes linderos: ..... (1). **TERCERA. Precio.**—El SUBARRENDATARIO se obliga a pagar por concepto de canon de subarriendo la suma de ..... (\$.....) pesos mensuales, que se entregará al SUBARRENDADOR o a su orden dentro de los ..... (.....) días de cada mes en el local comercial al cual pertenece la porción subarrendada. **CUARTA. Destinación.**—El inmueble objeto del presente contrato tendrá una destinación de ....., Queda prohibida la destinación de la parte que se entrega en subarriendo para las siguientes actividades ....., por ser expresamente consideradas como lesivas de los intereses del arrendador, según consta con el contrato contraído entre éste y el SUBARRENDADOR. **QUINTA. Servicios.**—Quedan comprendidos dentro del contrato los servicios públicos de ..... que correrán a cargo de ..... de acuerdo con la facturación de la empresa encargada de prestarlos. **SEXTA. Mejoras.**—El SUBARRENDATARIO se compromete a realizar las mejoras locativas y aquéllas que sean necesarias por hechos suyos o de sus dependientes y se compromete a restituir la parte del inmueble subarrendada en el mismo estado que la recibió, de conformidad con la hoja de inventario que se anexa y forma parte integrante de este contrato, salvo el deterioro natural que sufren los bienes con su uso legítimo. **SÉPTIMA. Duración.**—La duración del presente contrato es de un año, contado desde el (fecha) ..... (año). El contrato se entenderá prorrogado por un término igual al aquí pactado, siempre que ninguna de las partes manifieste su intención de darlo por terminado por lo menos con un mes de antelación a la fecha de vencimiento (2). **OCTAVA. Causales de Terminación.**—Además de la causal de terminación contenida en la cláusula anterior, el subarrendador podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento cuando sobrevenga una de las circunstancias que a continuación se señalan: a) por la mora en el pago de uno de los cánones de arrendamiento; b) por la abusiva destinación del local para actividades diferentes de las autorizadas; c) por el hecho de no pagar el SUBARRENDATARIO oportunamente los servicios públicos a que está obligado en virtud de este convenio; d) por el hecho de solicitar el SUBARRENDATARIO o sus acreedores la iniciación del trámite de liquidación obligatoria y e) por el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones derivadas de este documento. La anterior determinación sin desmedro de la acción de indemnización de perjuicios que el SUBARRENDADOR podrá iniciar ante la justicia ordinaria. **NOVENA. Gastos.**—Los gastos que se causen por la celebración y legalización de este contrato correrán a cargo de ..... En señal de conformidad, las partes suscriben este documento en (.....) ejemplares del mismo tenor, ante testigos hábiles, siendo los (fecha) ..... (año).

Subarrendador: \_\_\_\_\_ Subarrendatario: \_\_\_\_\_

Testigos: \_\_\_\_\_

## NOTAS GENERALES

[§ 3164] **Descripción.**—En virtud del contrato de subarriendo, el arrendatario de un bien concede el goce de todo o parte del mismo a otra persona. El arrendatario pasa a llamarse subarrendador en el nuevo contrato; a quien se permite disfrutar del bien se denomina subarrendatario. La legislación civil prohíbe a los arrendatarios ceder el contrato o subarrendar, a menos que exista autorización expresa del arrendador, caso en el cual, de todos modos, el cesionario o subarrendatario se encuentran obligados a usar la cosa de acuerdo con los términos previstos en el contrato de arrendamiento (C.C., art. 2004).

La legislación comercial no se ocupa del contrato de arrendamiento de una manera sistemática, sino que lo hace apelando al casuismo, ya que regula solamente el arrendamiento de aeronaves, naves y de inmuebles destinados a locales comerciales. Respecto de estos últimos contratos, el Código de Comercio en sus artículos 518 a 524, contiene una serie de normas de carácter imperativo aplicables a este tema. El artículo 523 autoriza al arrendatario de un inmueble destinado a local comercial a subarrendar hasta la mitad del mismo, teniendo como cortapisa la prohibición de instalar un negocio cuya destinación lesione los derechos del arrendador.

[§ 3165] **Requisitos formales.**—Para su validez, el contrato de subarriendo, al igual que el de arrendamiento comercial, no requiere de solemnidad alguna. Sin embargo, con fines probatorios, es conveniente celebrar el contrato por escrito.

[§ 3166] **Recomendaciones.**—Al celebrar el contrato identifique con exactitud la parte del inmueble que se subarrienda.

### [§ 3173] LLAMADAS

(1) **Objeto.**—Por ser uno de los elementos del contrato, el objeto debe identificarse de manera precisa. Tratándose de un inmueble, éste se individualiza mencionando los linderos e indicando el número que le corresponde dentro de la nomenclatura urbana, lo mismo que la matrícula inmobiliaria.

(2) **Duración.**—Debe tenerse en cuenta, que en cualquier evento la duración del subarriendo no puede ser superior a la del contrato de arrendamiento originalmente suscrito entre el arrendador y el subarrendador.