**MODELO DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE OFICINA**

En .............................., a ................. de .......................... de mil novecientos noventa y ...........................

* 1. Reunidos

De una parte: DON AAA, mayor de edad, casado, con domicilio en .................................... , calle .............................................. nº .... y con D.N.I./N.I.F. .................................

Y de otra: DON BBB, mayor de edad, casado, con domicilio en ......................................... , calle ....................................... nº ........... y con D.N.I./N.I.F. .....................................

* 1. Intervienen

El primero, en su propio nombre y derecho.

Y el segundo, como legal representante, en su calidad de Administrador Unico, de la mercantil denominada "XXX, S. A.", entidad domiciliada en .................................... calle ........................................... nº ........, y N.I.F ..............................

Los comparecientes, se reconocen recíprocamente plena capacidad legal para este otorgamiento, según intervienen y, concurriendo libremente a este acto

* 1. Manifiestan
		+ 1. I

Que DON AAA, (en adelante "el subarrendador") es arrendatario del local destinado a oficinas o despacho profesional de ,,,,,,,,,,,, metros, ....... decímetros cuadrados, sito en la planta SEGUNDA de la casa n° 4 de la calle ................, del término municipal de ........, provincia de ..........

* + - 1. II

Que la entidad "XXX S. A.", (en adelante 'la subarrendataria") representada en este acto por su Administrador Unico Don BBB, está interesada en el subarriendo del departamento descrito, a cuyos los efectos los comparecientes formalizan el presente CONTRATO DE SUBARRIENDO DE OFICINA que, por tanto, lo es para uso distinto del de vivienda, y que se regirá por las siguientes,

* 1. Cláusulas
		1. PRIMERA.- OBJETO DEL SUBARRIENDOY DESTINO DEL LOCAL SUBARRENDADO.-

**1.1** Don AAA cede en subarriendo a XXX S.A., que lo acepta en tal concepto, la totalidad del departamento descrito en el antecedente I de este contrato.

**1.2** El local subarrendado será destinado única y exclusivamente, y en su integridad, a la actividad de oficinas, con exclusión de cualquier otro uso.

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL LOCAL.-**

La subarrendataria, previo examen exhaustivo y pormenorizado, tanto del departamento como de sus accesorios, declara y reconoce que recibe lo arrendado en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción, siendo plenamente apto para el ejercicio de la actividad que se va a desarrollar en el mismo.

* + 1. TERCERA.- DURACION Y PRÓRROGA(S).-

**3.1** El presente contrato de subarriendo comenzará a regir en esta misma fecha, concertándose por plazo de UN AÑO, a contar desde la misma.

**3.2** Concluido dicho periodo contractual, el contrato se prorrogará, por la tácita, por sucesivos períodos de un año

**3.3** Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el subarriendo, sin más requisito que el de la notificación de tal extremo a la otra, en el plazo de los quince días siguientes a la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus prórrogas.

* + 1. CUARTA.- PRECIO.-

La renta del presente subarriendo se fija en la cantidad de ............................ PESETAS anuales, pagaderas por mensualidades anticipadas, antes del día siete de cada mes, de pesetas ............................ cada una de ellas, cantidad que vendrá incrementada con el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) según Ley.

* + 1. QUINTA.- REVISION DE LA RENTA.-

**5.1** La renta que en cada momento satisfaga la subarrendataria durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o en menos, sufra el Indice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que les sustituya en el futuro).

**5.2** Dicha actualización se verificará aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión, teniendo en cuenta que el mes de referencia para la primera actualización será el del último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al ultimo aplicado.

**5.3** Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de suerte tal que la primera revisión se efectuará tomando como base la renta inicialmente convenida y, las sucesivas, tomando como base la renta previamente revisada (última renta anual más el importe de la última revisión).

**5.4** La demora o retraso en la aplicación de dicha acomodación implicará la renuncia del derecho de cualquiera de las partes a practicar la misma.

**5.5** A los efectos de esta cláusula, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el subarrendador o Administrador por nota en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revisión de renta haya de surtir efecto.

* + 1. SEXTA.- GASTOS.-

Serán de cuenta de la subarrendataria, los gastos de energía eléctrica, agua, teléfono, etc., siendo los gastos de Comunidad por cuenta del dueño del inmueble subarrendado.

* + 1. SÉPTIMA.- OBRAS.-

**7.1** Queda prohibida a la subarrendataria, la realización de cualquier obra dentro del departamento subarrendado, sin la previa autorización escrita del subarrendador.

**7.2** En todo caso, las obras que pudieran llevarse a cabo, quedarán en beneficio de la finca al término del presente contrato.

* + 1. OCTAVA.- INSPECCIÓN DE LA SUBARRENDADORA Y DE LA PROPIEDAD.-

La subarrendataria permitirá a la Arrendataria y la Propiedad que visiten el departamento con objeto de comprobar el estado del inmueble y que no se realicen en el mismo, actividades contrarias a la ley, al presente contrato o que puedan afectar a los demás habitantes del edificio.

* + 1. NOVENA.- SEGURO.-

El riesgo de cuantos daños o averías se puedan ocasionar a terceras personas, o en las cosas, como consecuencia directa o indirectamente, de la utilización del departamento corresponde a la subarrendataria, que así lo acepta, por lo que será facultad de la misma concertar y costear los correspondientes, eximiendo en consecuencia de toda responsabilidad al subarrendador.

* + 1. DËCIMA.- FIANZA.-

**10.1** La subarrendataria entrega en este acto la suma de ........... PESETAS, equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal.

**10.2** Durante los cinco primeros años de duración del contrato, en su caso, la fianza no estará sujeta a actualización, pero transcurrido dicho plazo la fianza se actualizará en la cuantía que corresponda hasta alcanzar aquella sea igual a una mensualidad de la renta vigente en ese momento.

**10.3** La existencia de tal fianza no será obstáculo para que el subarrendador pueda instar el desahucio por falta de pago en caso de que la subarrendataria dejara de satisfacer, en las fechas previstas, cualquier cantidad a cuyo pago venga obligada en virtud de este contrato o por Ley.

* + 1. UNDÉCIMA.- RËGIMEN NORMATIVO Y FUERO.-

**11.1** En todo lo no previsto en este contrato, se estará a lo que determine la Ley de Arrendamientos Urbanos, y demás disposiciones de pertinente aplicación.

**11.2** En caso de litigio relacionado con la interpretación o aplicación de este contrato, las partes contratantes con renuncia al fuero y domicilio propios, si lo tuvieran, se someten a la Jurisdicción ordinaria de los Juzgados y Tribunales de .............

Leído por las partes el presente contrato, lo encuentran conforme en su integridad y lo firman, por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

EL SUBARRENDADOR: LA SUBARRENDATARIA