

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

En _____ a _____ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte D/Dña.....,
y D/Dña..... mayores de edad, estado civil.....en régimen de, con domicilio en el municipio de..... calle D.N.I./N.I.F número....., y respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendador.

De otra D/Dña.....,
y D/Dña..... mayores de edad, estado civil.....en régimen de, con domicilio en el municipio de calle D.N.I./N.I.F número....., y respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendatario.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente actúan y la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, a cuyo efecto

EXPONEN

- I.- Que D/Dña.....y D/Dña.....es propietario del local sito en inscrita en el Registro de la Propiedad nº de, al Tomo..... , Libro..... , folio, finca.....
- II.- Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo del local descrito anteriormente

- III.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y que se regirá con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en defecto de dichos pactos por lo dispuesto para arrendamientos del tipo "uso distinto del de vivienda" en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU) y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.
- IV.- Que la arrendataria declara conocer el local en el estado en el que actualmente se encuentra, y estar conforme con el mismo.
- V.- Que previo lo expuesto, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL** en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – Objeto del Contrato.

Mediante la firma del presente Contrato la arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso del Local mencionado en el expositivo I.

El Local se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico-administrativa o de licencias que presenta actualmente el Local, y que el arrendatario expresamente manifiesta conocer.

SEGUNDA.- Destino.

El Local se arrienda con la finalidad de ser destinado sólo y exclusivamente a, y que la arrendadora manifiesta conocer y aceptar, no pudiendo variarse tales usos, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este contrato.

Así mismo, el arrendatario quedará obligado a permitir el acceso a la finca arrendada al propietario, administrador o persona autorizada por ellos, a los efectos de comprobar el correcto estado de conservación y de uso, siempre que se preavise con antelación suficiente y dentro de horarios que no perturben la actividad desarrollada en la misma.

El arrendatario se obliga, en caso de hallarse este local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

Serán de cuenta y cargo de la arrendataria, la solicitud, obtención y coste, de todas las licencias y autorizaciones administrativas que se requieran para la implantación y desarrollo en el Local de la actividad de la arrendataria, así como la ejecución y coste de todas las actuaciones, obras e instalaciones, que deban realizarse para la obtención de dichas licencias y autorizaciones a cargo de la arrendataria.

TERCERA. – Duración del Contrato.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en a contar desde la fecha del presente documento, momento en que se toma la posesión del Local, finalizando por tanto el día..... de.....del año 20.....

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, la arrendataria deberá dejar el Local libre, vacío y expedito, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación del local una vez finalizado el arriendo, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo.

Las Partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arriendo la tácita reconducción prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil, o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirviendo la firma del presente contrato como el más eficaz requerimiento conforme lo dispuesto en el referido artículo

CUARTA. – Renta.

La renta mensual inicial del arriendo, que deberá satisfacer la arrendataria a la arrendadora, queda fijada en la suma de (son Euros) mensuales, más el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o impuesto equivalente.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha.

Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), y en consecuencia, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática la cuota correspondiente por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo como factura.

La renta mensual será revisada anualmente, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

QUINTA.- Forma de pago del alquiler.

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato se efectuará por adelantado dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo por domiciliación bancaria en la Cuenta Corriente número..... que al efecto designa en este momento el arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

SEXTA.- Gastos.

Serán por cuenta y cargo del los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, no incluyendo los gastos extraordinarios ni el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave el local que será por cuenta del arrendador.

En el precio del presente arriendo no se comprenden los gastos privativos e individualizados del Local arrendado (suministros y servicios privativos del local, reparación, mantenimiento y conservación del local y sus instalaciones, etc.), ni los que puedan derivarse de la actividad desarrollada en el Local, y que serán a cargo de arrendatario, quien satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, directamente a los respectivos proveedores en los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligada a contratar a su nombre con las respectivas Compañías suministradoras, los servicios y suministros del Local, así como los cuadros de instalaciones y cualquier otro elemento o instalación propio del local, realizando para ello, a su costa, todas las actuaciones, y obras e instalaciones necesarias.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que pudieran derivarse del negocio o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

SÉPTIMA. – Responsabilidad.

La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización del Local, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes del Local o cualesquiera representantes, empleados, clientes o personas cuyo acceso al Local haya sido expresa o tácitamente autorizado por la arrendataria, sus empleados, o por cualquier ocupante del Local, y todo ello sin perjuicio de las demás responsabilidades legales establecidas al efecto.

OCTAVA.- Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora la arrendataria no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración del Local, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de dicho Local, o del Edificio del que forma parte el mismo.

No obstante, la arrendadora faculta a la arrendataria para que la misma pueda realizar en el Local, bajo su exclusiva responsabilidad, y previo el cumplimiento de las condiciones que seguidamente se dirán, las obras necesarias para la ocupación del Local y la implantación en el mismo de la actividad de la arrendataria, tales como elementos de distribución y acondicionamiento interior, tabiques y paneles móviles, etc., siempre y cuando las obras:

- a** No alteren la configuración externa del Edificio
- b** No afecten a la estructura o seguridad del local, a sus instalaciones básicas, elementos y servicios comunes (fachada, cubierta, zaguán, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.), o al correcto funcionamiento de tales elementos, servicios e instalaciones.
- c** No supongan la realización de obra de fábrica (paredes de ladrillo, etc.), ni la construcción o demolición de cualquier elemento arquitectónico existente en el Edificio.

Serán de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución de las obras e instalaciones mencionadas en el presente contrato.

No obstante lo anterior, la arrendataria deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte al local arrendado o a sus instalaciones.

NOVENA.- Renuncias.

Al amparo de la libertad de pactos reconocida en la legislación vigente, la arrendataria (si/no) hace expresa renuncia a los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 (por remisión del artículo 31) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

DÉCIMA.- Cesión, subarriendo.-

Queda prohibida la cesión y el subarriendo del local.

Así el arrendatario con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado, renunciando en este acto a los derechos de traspaso que pudieran derivarse del presente contrato, salvo pacto en contrario con la arrendadora.

UNDÉCIMA. – Fianza.

El Arrendatario entrega en este acto la suma de euros en concepto de fianza legal. Queda facultada la Propiedad o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad del local, de la cantidad, papel de fianza, o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.

El Arrendatario se obliga a incrementar sucesivamente el importe de dicha fianza según vaya aumentando la renta, y siempre en relación a las mensualidades que correspondan, a los locales de negocio.

DUODÉCIMA. - Domicilio a efectos de notificaciones.

A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambien de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan (ej. domicilio de un familiar):

- _____
- _____

(Si son varios inquilinos o avalistas) Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista advirtiéndole a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndole a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

DÉCIMOTERCERA.- Comunicaciones.

Las partes aceptan expresamente que todas las notificaciones, requerimientos, acuerdos, consentimientos, aceptaciones, aprobaciones o comunicaciones entre las partes en el ámbito del presente Contrato, respecto de las que deba quedar constancia de su envío y recepción, se puedan realizar a través del Servicio de Correo Electrónico con Certificación; ya sea el Sistema Confirmsing prestado por la Entidad CONFIRMSIGN, SOCIEDAD LIMITADA, o cualquier otra entidad que ofrezca este sistema, a las direcciones de correo electrónico siguientes:

Dirección de correo electrónico del arrendador: _____@_____

Dirección de correo electrónico del arrendatario: _____@_____

Dirección de correo electrónico del arrendatario: _____@_____

Dirección de correo electrónico de avalistas: _____@_____ y
 _____@_____

Las partes manifiestan conocer y aceptan expresamente las Condiciones Generales de Contratación y Uso que constan protocolizadas mediante acta autorizada por el Notario de A Coruña, Don Isidoro Antonio Calvo Vidal, el día 25 de mayo de 2009, número 698 de orden de su Protocolo, salvo cuando legal o reglamentariamente se establezca una forma de comunicación determinada, considerándose plenamente eficaces y válidas a todos los efectos.

Aceptan expresamente que cualquier notificación o comunicación que se realice en un procedimiento judicial o arbitral pueda realizarse a través del correo electrónico con certificación. Las partes pactan expresamente que el documento formato .pdf generado por el Sistema Confirmsing de Servicio de Correo Electrónico con Certificación, en relación con cualquiera de sus comunicaciones, se pueda utilizar como medio de prueba en cualquier procedimiento judicial o arbitral que entre las partes se pudiese plantear.).

DÉCIMOCUARTA.- Cláusula de sometimiento a Arbitraje.

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade).

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR**EL ARRENDATARIO**