

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En Madrid, a 11 de mayo de 2021

REUNIDOS

De una parte, como propietario-arrendador,

Don Juan Díaz Gancedo, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de esta Capital con domicilio en la Calle Rodríguez San Pedro núm. 20 y con D.N.I. número 00. 600.623-R.

Y de otra, como parte arrendataria,

Don Alberto Jose Delgado Monge , nacionalidad española, con domicilio en calle Max Aub 6, 6c 28003 Madrid y con DNI 45.363.455-A y Doña Ana de Elvira Cruz con domicilio en calle Max Aub 6, 6c 28003 Madrid y con DNI 53.734.383-N

INTERVIENEN, ambos en su propio nombre y derecho.

Considerándose ambas partes con capacidad legal suficiente para la celebración del presente contrato de arrendamiento,

MANIFIESTAN



I.- Que Don Juan Díaz Gancedo es dueño del local Comercial, denominado Bajo Derecha de la Calle de la Princesa núm. 30 de esta Capital que comprende una superficie de cuarenta y cuatro metros cuadrados aproximadamente, de los que **veintidós** metros corresponden a la planta de calle y los restantes, esto es, otros **veintidós** metros a la planta sótano.

II.- Que ambas partes han convenido el arrendamiento del local Comercial anteriormente descrito, lo que llevan a cabo con sujeción a las estipulaciones que a continuación se establecen:

ESTIPULACIONES



PRIMERA.- Con efectos del día de hoy, 11 de mayo de 2021 y en consecuencia, con sujeción a lo establecido en la ley 29/94, de 24 de Noviembre, Don Juan Díaz Gancedo arrienda a Don Alberto Jose Delgado Monge y Doña Ana de Elvira Cruz el local Comercial identificado en el Expositivo I. de este contrato que será destinado a la actividad de **BELLEZA Y ESTETICA** , haciendo renuncia expresa al cambio de destino para el que se arrienda, todo ello, salvo autorización expresa y por escrito del arrendador.

SEGUNDA.- La renta para el **Primer** año de contrato se establece en la cantidad

de DIEZ MIL DOSCIENTOS EUROS ANUALES (10.200 €), pagaderos por meses adelantados a razón de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850,00 €) cada uno, más el tipo correspondiente de I.V.A. aplicable en cada momento (hoy el 21%) y con las retenciones que marque en cada momento la legislación tributaria (hoy el 19%).

La renta para el **Segundo año** de contrato se establece en la cantidad de DOCE MIL SEISCIENTOS EUROS ANUALES (12.600 €), pagaderos por meses adelantados a razón de MIL CINCUENTA EUROS (1.050,00 €) cada uno, más el tipo correspondiente de I.V.A. aplicable en cada momento (hoy el 21%) y con las retenciones que marque en cada momento la legislación tributaria (hoy el 19%).

La renta para el **Tercer año** de contrato se establece en la cantidad de QUINCE MIL EUROS ANUALES (15.000,00 €), pagaderos por meses adelantados a razón de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.250,00 €) cada uno, más el tipo correspondiente de I.V.A. aplicable en cada momento (hoy el 21%) y con las retenciones que marque en cada momento la legislación tributaria (hoy el 19%).

La renta para el **Cuarto año y sucesivos** de contrato se establece en la cantidad de QUINCE MIL EUROS ANUALES (15.000,00 €)+IPC, pagaderos por meses adelantados a razón de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.250,00 €)+IPC cada uno, más el tipo correspondiente de I.V.A. aplicable en cada momento (hoy el 21%) y con las retenciones que marque en cada momento la legislación tributaria (hoy el 19%).

El pago de las rentas estipuladas se efectuará en los cinco primeros días de cada mes mediante ingreso en la cuenta número **2038-1028-13-3003652616** que el arrendador tiene abierta en la entidad BANKIA o en el lugar que éste designe posteriormente a tal efecto.

El retraso en el pago de la renta se considerará como causa suficiente para ejercitar la acción de desahucio por parte del arrendador, siendo por cuenta del arrendatario todos cuantos gastos, judiciales y extrajudiciales, que por este u otro motivo de incumplimiento de contrato, se causen.

Se establece una carencia hasta el 30 junio de 2021. La renta de julio 2021 se abonará ya de forma normal y completa por transferencia.

TERCERO.- El local objeto de este contrato será destinado sólo y exclusivamente a la actividad descrita en la Estipulación Primera, no pudiéndose ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente, sin contar para ello con la autorización expresa y escrita del arrendador; renunciándose expresamente por el arrendatario a las disposiciones contenidas en el artículo 32 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, relativas a la

cesión y subarriendo.

No obstante, a lo anterior, durante los primeros seis (6) meses de contrato la Arrendataria podrá ceder el presente contrato, en iguales condiciones en todas las estipulaciones, sin incremento de la renta a una Sociedad en la cual tenga como mínimo un cincuenta por ciento de participación (50%). Para ello se deberá notificarlo fehaciente al Arrendador mediante burofax o carta certificada, adjúntale copia de escrituras de la nueva sociedad inscrita en el registro mercantil y copia del CIF de la mercantil emitido por Hacienda.

CUARTA.- El arrendatario declara recibir el Local en perfectas condiciones, estando en pleno funcionamiento los servicios de luz, agua y fontanería. Expresamente se hace constar que el Local arrendado dispone de preinstalación de aire acondicionado, puerta de vidrio de seguridad de doble hoja, puerta blindada (por portal) y preinstalación de alarma.

Queda facultado el arrendatario durante el plazo de tres meses contados desde el otorgamiento de este contrato para efectuar, a su exclusivo, cargo las obras necesarias para, adaptar el local y sus instalaciones a la actividad a desarrollar siempre que las mismas no alteren la configuración actual del local, se realicen bajo la oportuna dirección facultativa y cuenten con las autorizaciones y permisos correspondientes de toda índole.

La parte arrendadora entiende que estas reformas podrían dificultar el arrendamiento del Local para otra actividad una vez finalizado el presente contrato, por lo que está especialmente interesada en que, una vez finalizado el Contrato, el local se revierta en las mismas condiciones en las que se entrega, principalmente en lo que se refiere a:

- Suelo: Planta superior en tarima de madera, escalera en baldosa cerámica y planta sótano en baldosa de cerámica.
- Paredes: Pintadas con pintura plástica sobre llana de yeso.
- Techo: Falso techo de escayola sobre perfilaría metálica.
- Puerta exterior: Puerta de vidrio de seguridad de doble hoja

Para realizar cualquier otra obra que modifique el Local se necesitará la expresa autorización escrita de la parte arrendadora, quedando todo al término del arrendamiento a favor de la propiedad, sin que nada, ni por ningún concepto tenga que reclamarse en este sentido.

Durante toda la vigencia de este contrato, serán de cuenta del arrendatario cuantas obras de conservación o reparación requiera el Local y sus instalaciones.

El Arrendatario podrá renunciar al contrato (sin penalización, ni compensación alguna) ,si los organismos competentes obligan a realizar obras de adecuación en el inmueble estructurales (rebaja de forjados de entrada o modificaciones en los cuartos de baños/aseos existentes) .Dichas obligaciones deberán ser acreditadas a la propiedad fehaciente con documentación de organismos competentes. Dicha renuncia deberá ser preavisada a la propiedad con un plazo mínimo de 30 días naturales.

QUINTA.- A tenor de la libertad de pactos prevista en la Ley 29/94, el tiempo de duración de este contrato se fija, de común acuerdo, en CINCO AÑOS, siendo los DOS PRIMEROS AÑOS de obligado cumplimiento para la sociedad arrendataria.

En consecuencia, el presente contrato se entenderá automáticamente finalizado el día 14 de julio de 2026, sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil, la cual se entenderá realizada siempre y en todo caso por períodos anuales.

La prórroga, en su caso, implica la continuación del contrato en la integridad de su clausulado.

En caso de desistir el arrendatario del contrato antes del transcurso de la finalización dos primeras anualidades, vendrá obligado a satisfacer al arrendador la totalidad de las rentas establecidas para el referido período, salvo las recogidas en el último párrafo de estipulación CUARTA

Las Partes manifiestan que el obligado cumplimiento y el preaviso posterior es un elemento esencial del presente Contrato que las partes han convenido teniendo en cuenta el resto de las condiciones acordadas, tales como la carencia para obras.

SEXTA.- Independientemente de la renta pactada, el arrendatario satisfará todos los gastos de energía eléctrica, agua, teléfono y (TRU) tasa residuos urbanos del ayuntamiento de Madrid u otros que se consuman en el local arrendado, así como toda clase de arbitrios e impuestos, incluido el I.V.A., que recaigan sobre la actividad a desarrollar en el mismo o que se deriven en su ejercicio.

Serán de cuenta del arrendador los gastos corrientes y extraordinarios de la comunidad de propietarios a la que pertenece el presente Local e IBI.

A los efectos previstos anteriormente el arrendatario se compromete expresamente a causar alta en cuantos servicios y suministros tenga contratado el local arrendado, especialmente, en los de teléfono, agua y luz, siendo de su cuenta y bajo su

responsabilidad los que resulten del alta, contratación, cambio de titular, cambio de contadores, abono, suministro y cualquier otro de naturaleza análoga.

SÉPTIMA.- La renta pactada se revisará anualmente, desde el cuarto año de contrato contando a partir de la fecha del presente contrato, precisamente cada primero de mayo ,tomando como referencia la renta del tercer año, aplicando a la renta contractual el porcentaje de incremento o disminución que experimente el Índice General de Precios al Consumo, que elabore el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya y referido al año anterior de su aplicación. Tomando como referencia la renta del año anterior, para dichas variaciones.

Si al momento de aplicar la revisión que aquí se establece no se hubiese publicado aún por el I.N.E. los índices o porcentajes aplicables, se utilizará el último conocido y la cantidad que resulte será a cuenta de la que en su día se establezca definitivamente una vez conocidos los índices.

OCTAVA.- Es voluntad de los contratantes que la renta contractual aquí establecida se adapte anualmente a las fluctuaciones del nivel de vida, de conformidad con lo establecido en la estipulación anterior. Por eso, si el índice de Precios al Consumo desapareciere o se sustituyere por otro con distinto nombre o aplicado por otro organismo, se utilizará para la revisión el nuevo sistema.

NOVENA.- Serán de cuenta del arrendatario cuantas obras de alteración, variación o modificación sean requeridas, bien para el local, bien para sus instalaciones, para el normal funcionamiento de su destino y vengan exigidas por Ordenanzas Municipales o por Disposiciones presentes o futuras, emanadas de organismos competentes.

El propietario-arrendador no responde quedando totalmente exonerado para el supuesto de que el arrendatario no obtenga los permisos y licencias necesarias para el ejercicio de la actividad a desarrollar en el local objeto de arrendamiento.

Con exoneración al arrendador, el arrendatario responderá de cuantos daños y perjuicios se deriven frente a la propiedad, habitantes de la finca y terceros, personas o bienes, como consecuencia de las actividades a desarrollar en el local objeto de contrato, debiendo contratar al efecto la pertinente póliza de seguro que cubra los riesgos de incendio, inundación y de responsabilidad civil frente a terceros con compañía de reconocida solvencia. Entregando copia de este y renovaciones a propiedad.

DÉCIMA.- El arrendatario se obliga expresamente a cumplir con las normas de comunidad del inmueble al que pertenece el Local arrendado.

UNDÉCIMA.- En concepto de fianza legal el arrendatario deposita en este acto en poder de la arrendadora la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500 €) que les serán devueltos a la terminación del presente contrato y siempre que no existan responsabilidades a que queden afectas. La constitución de esta fianza nunca servirá como pretexto para dejar de satisfacer las rentas pactadas.

Además, las partes, actuando de común acuerdo, han convenido como garantía adicional por parte del arrendatario a favor del arrendador de deposita en este acto en poder de la arrendadora la cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000 €) que les serán devueltos a la terminación del presente contrato y siempre que no existan responsabilidades a que queden afectas. La constitución de esta fianza nunca servirá como pretexto para dejar de satisfacer las rentas pactadas.

Además, las partes, actuando de común acuerdo, han convenido que a lo largo de duración del presente contrato pueda modificarse la anterior Fianza Complementaria como garantía adicional por parte del arrendatario a favor del arrendador con aval bancario en los siguientes términos

"Aval Bancario a primer requerimiento , conforme a lo previsto en el artículo 36 – 5º de la vigente L.A.U., suficiente para garantizar el pago de rentas y gastos judiciales hasta la suma de cuatro mensualidades de renta, es decir el arrendatario deposita en poder de la arrendadora aval bancario por la cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000 €) que les serán devueltos a la terminación del presente contrato y siempre que no existan responsabilidades a que queden afectas. Dicho aval bancario debe tener una duración mínima de dos (2) años y deberá renovarse obligatoriamente antes de su caducidad.

La no entrega de dicho aval bancario, sustitución antes de caducidad o sustitución de cantidad igual en metálico antes de dicha fecha máxima indicada en párrafo anterior dejara sin validez el presente contrato y por consiguiente cancelado, quedándose la propiedad la fianza legal entregada y teniendo derecho a recibir una compensación adicional de tres (3) mensualidades de renta en un plazo máximo de 48 horas junto con la entrega de las llaves del inmueble."

DUODÉCIMA. - La arrendataria expresamente renuncia a los derechos de adquisición preferente, esto es, de tanteo y retracto, previstos en caso de enajenamiento del local arrendado.

DECIMOTERCERA.- Las notificaciones o requerimientos que las partes se hagan en relación con la ejecución y cumplimiento del presente contrato únicamente serán válidas y se entenderán que han sido correctamente efectuadas cuando hayan sido realizadas por escrito y fehacientemente dirigidas al domicilio del arrendador que consta

en la comparecencia de este contrato y respecto de la sociedad arrendataria a su domicilio social o, indistintamente, al propio local que es objeto del presente contrato.

DECIMOQUINTA. - En lo no previsto en este documento, las partes se someten a las normas y preceptos contenidos en la ya mencionada ley 29/94, reguladora de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOSEXTA. - Las partes expresamente se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para dirimir cualquier conflicto que pudiere surgir en la interpretación, aplicación y cumplimiento del presente contrato.

Ratificando el contenido del presente contrato ambas partes lo firman, por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Propietario-Arendador

A handwritten signature in blue ink that reads "Juan X. Saucedo". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

La parte Arrendataria-

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a large oval at the bottom, representing the signature of the tenant.



Resumen transferencia nacional

De:

De Elvira Cruz Ana

ES*****1761

A:

Juan Díaz Gancedo

ES*****2616

Fecha Operación

10/05/2021

Importe Ordenado

7.500,00 EUR

Concepto

2 meses fianza legal más 4 fianza com...

Tipo Transferencia

Ordinaria

Periodicidad

Puntual

Referencia

0049 3677 632 BBKSVT

Envío Urgente

No

Total de Gastos

0,00 EUR

Importe Total

7.500,00 EUR

Este justificante es provisional y carece de toda validez sin una autenticación explícita del banco

