

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE NEGOCIO** sito en Calle  
..... de .....

En Madrid, a .....

### REUNIDOS

De una parte, **D.** ....., mayor de edad, casado, con domicilio en Madrid c/ Ruiz de Alarcón 14 y con DNI .....

Y de otra parte, **D.** ..... con domicilio en calle Ricardo Beltrán Irrospide nº 13 4º C Madrid y DNI .....

### INTERVIENEN

D/Dª \_\_\_\_\_ como arrendador, en su propio nombre y representación.

D/Dª \_\_\_\_\_, como arrendatario, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ SOCIEDAD ANÓNIMA; Sociedad constituida en escritura pública de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 199\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_ con número de protocolo \_\_\_\_\_, y que cuenta con CIF nº X \_\_\_\_\_; como administrador único de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el Iltre. Notario de \_\_\_\_\_

D. \_\_\_\_\_ con número de protocolo \_\_\_\_\_, el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

Ambas partes, según intervienen, tienen y se reconocen la capacidad legal necesaria para el suscribir el presente contrato de arrendamiento, y a tal fin,

### **EXPONEN**

I.- Que, D. .... es propietario de la siguiente finca:

Local destinado a comercio, en la planta baja del inmueble nº \_\_ de la calle \_\_\_\_\_, de esta ciudad.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº \_\_ de \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_\_, Libro \_\_, Folio \_\_\_\_\_, Finca \_\_\_.

Su referencia catastral es: \_\_\_\_\_

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

II.- Que, interesando a D. .... el arrendamiento de dicho local, lo llevan a efecto de acuerdo con las siguientes

### **CONDICIONES PARTICULARES**

1ª) **Duración del contrato.** El presente contrato entrará en vigor el 1 ..... y tendrá una duración de .....AÑOS, finalizando, en consecuencia, el mismo el día .....

Transcurridos los primeros **dos primeros años**, cuyo plazo es de duración obligatoria para la parte arrendataria, podrá ésta rescindir el contrato, avisándolo con una antelación de dos meses, sin que por ello tuviera que abonar las rentas que, a la fecha de entrega de llaves y posesión del local, quedaren por vencer.

En caso de que la parte arrendataria rescindiese el contrato antes del período de duración obligatoria fijado en esta cláusula (... años), deberá indemnizar a la propiedad con una cantidad equivalente a las rentas que quedaren por vencer hasta cumplir el plazo mínimo obligatorio de duración.

2ª) **Tácita reconducción.-** Si llegada la fecha de finalización del contrato (.....), la parte arrendadora no manifestase en los quince días siguientes al vencimiento, su deseo de no continuar con el arrendamiento, éste se entenderá prorrogado por un año más, sin perjuicio de que le fuera actualizada la renta.

3ª) **Legislación aplicable.** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), adaptada a la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización, y conforme a su artículo 4, apartado 3, se regirá por lo libremente pactado en el presente contrato , y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, al tratarse de un contrato para uso distinto del de vivienda, tal y como indica el artículo 3 de dicha Ley.

4ª) **Destino.** Manifiesta la parte arrendataria que el local se destinará única y exclusivamente a .....siendo causa de

resolución contractual la variación de este destino sin autorización escrita de la propiedad.

La parte arrendataria declara conocer la calificación urbanística del local arrendado, por lo que exonera expresamente a la propiedad de cualquier reclamación o indemnización para el supuesto que por las autoridades administrativas se denegasen, revocasen o no concediesen los permisos, licencias o autorizaciones necesarias.

5ª) **Renta.** La renta se establece en ..... (.....-Euros/mes) a lo que habrá que sumar el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

El pago de los alquileres se hará por meses adelantados y precisamente dentro de los siete primeros días de cada mes.

El atraso en el pago de los alquileres será causa suficiente para el desahucio, siendo de cuenta de la parte arrendataria los gastos que ello origine, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendatario mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular: .....

Entidad: .....

Oficina: .....

Cta/cte: .....

6ª) **Actualización de la renta.** Ambas partes acuerdan que la renta se actualizará cada año, la primera el ....., en cuya fecha quedará sometido el precio de este arrendamiento a las variaciones del Índice General Nacional de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística, o índice que lo sustituya, referido al ....., y así sucesivamente cada año.

7ª) **Base de actualización.** La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague en el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

8ª) **Fecha de actualización.** La variación que resulte de dicha actualización de renta será aplicable desde el 1º de ..... del año que corresponda, aun cuando la notificación de dicha actualización se verifique con algunos meses de retraso sobre el referido, por la demora en su publicación por el Instituto Nacional de Estadística.

9ª) **Actualización complementaria.** Con independencia de la actualización anual y una vez cumplidos los ..... AÑOS del contrato .....o de 201..), si la renta exigible en dicha fecha no hubiese alcanzado el importe de .....0.- euros/mes, ésta se fijará en los citados ..... euros mensuales, aplicándose para anualidades sucesivas la actualización según IPC anual.

10ª) **Prohibiciones.** La parte arrendataria se obliga a no ceder, ni subarrendar el todo o parte del local arrendado, así como a no hacer obras, variación, mejora ni instalación alguna sin que, para todo ello, obtenga previamente autorización escrita de la propiedad, aunque dichas obras no alteren la configuración de la finca ni comprometan la resistencia de los materiales empleados en la misma.

Las obras que se autoricen quedarán en beneficio de la finca sin derecho a reintegro alguno.

Excepcionalmente, y con el fin de adaptar el local a la actividad de ....., se autorizan las obras de adaptación del local durante un periodo de tres meses. Para cualquier obra posterior, será precisa la autorización escrita de la Propiedad. Serán en todo caso de cuenta y responsabilidad de la arrendataria la obtención de los permisos y licencias necesarios, exonerando expresamente a la Propiedad en este aspecto.

La arrendataria no podrá traspasar el local sin la previa autorización escrita de la parte arrendadora, debiéndose fijar con antelación a todo ello, la participación que la propiedad deberá percibir a cambio de su autorización.

El incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula dará lugar a la resolución del presente contrato.

11ª) **Gastos.**- La parte arrendataria abonará todo gasto por consumo, instalación o contratación de agua, luz, teléfono y cualquier otro servicio o suministro medido por contador.

Por su parte, la propiedad asumirá el pago de los gastos ordinarios de comunidad, el IBI y las tasas municipales.

12ª) **Estado de conservación.** La arrendataria recibe el local, y así lo reconoce, en normales condiciones de conservación, comprometiéndose a dejarlo en idéntico estado cuando finalice el contrato, pues en otro caso, los deterioros o desperfectos se repararán con cargo a la fianza.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso al local, al propietario, el administrador, al portero y a los operarios industriales mandados por la propiedad para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al local arrendado o al inmueble

13ª) **Gastos de conservación y pequeñas reparaciones.** Serán de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos necesarios para mantener el local en perfecto estado de uso, debiendo realizar cuantas reparaciones sean precisas, motivadas por el normal deterioro de las instalaciones, tanto en puertas como en ventanas, persianas, grifos, sanitarios, etc.

Serán de cuenta del arrendatario el pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o Multiriesgo del Inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

14ª) **Uso de zonas comunes.** El arrendatario se obliga a no depositar en el portal, las escaleras, rellanos, patios, etc... enseres ni objetos de tipo alguno. El uso de dichas zonas se regirá por las normas e indicaciones que en cada momento dicte la Propiedad.

15ª) **Fianza.** De conformidad con las condiciones anteriores, la parte arrendataria entrega en este acto la cantidad de dos mensualidades ( ...- euros) en concepto de fianza arrendaticia, que queda adscrita a las responsabilidades propias de la misma, sin que pueda servir de pretexto para retrasarse en el pago de las rentas, pues la misma queda depositada en el organismo público competente.

Asimismo, en caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a incrementar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente.

Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

16ª) **Renuncias.** La arrendataria renuncia expresamente al derecho de tanteo, retracto o cualquier otro derecho de adquisición preferente que pudiera originarse por posibles transmisiones del local objeto de este contrato.

Asimismo, y con derogación expresa de lo dispuesto en el artículo 34 de la LAU/94, la arrendataria renuncia en este acto a reclamar indemnización alguna por clientela cuando finalice el contrato, ya que esta renuncia ha sido determinante para la parte arrendadora a la hora de fijar la renta, duración y demás condiciones de este contrato.

17ª) **Interés de demora.** La renta, cantidades asimiladas, repercusiones y demás conceptos incluidos en los recibos de alquiler, devengarán un interés de demora de tres puntos porcentuales por encima del que, en cada momento, sea el del el interés legal del dinero.

El interés de demora se devengará desde en día en que fuese exigible el recibo de alquiler.

18ª) **Extinción del arrendamiento.** A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el local, dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio del arrendador.

De no ser así, la parte arrendataria deberá abonar, en concepto de cláusula penal, una indemnización equivalente al triple de la renta que en ese momento fuese exigible, es decir, el triple de una treintava parte de la renta por cada día que demore el desalojo o la entrega de llaves.

Esa penalización será compatible con el ejercicio de cualquier otra acción por la propiedad para obtener el desalojo.

19ª) **Aval bancario.** En garantía del cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato, por la parte arrendataria se entrega aval bancario del BANCO POPULAR ESPAÑOL por importe de .....EUROS (...- euros), el cual estará en vigor durante toda la vigencia del presente contrato; que se anexa al presente contrato como ANEXO A.

Otra opción: se entrega en este acto **GARANTÍA ADICIONAL CONSISTENTE EN DEPÓSITO EN EFECTIVO METÁLICO** por importe de ..... EUROS, para afrontar cualesquiera incumplimientos que



**tenga el arrendatario respecto al contrato suscrito. Si al término del arriendo no existiera incumplimiento alguno, se devolverá dicha cantidad al arrendatario.**

**El incumplimiento de la presente estipulación dará lugar a la resolución del presente contrato.**

**20ª) Inscripción.** Para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

**21ª) Notificaciones y comunicaciones.** Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado.

**22ª) Jurisdicción y Tribunales.** Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del presente contrato, las partes, con renuncia de cualquier otro fuero propio que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgado y Tribunales ordinarios de Madrid.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA