CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SUSCRITO ENTRE D. ………………………………………… Y “………………………., S.L.”, el cual tiene por objeto el local ubicado en ……………………, núm. …………….. de ………………

En …………………, a …….. de ……… de dos mil …...

# REUNIDOS

De una parte, Don ………………………………………, de nacionalidad española,mayor de edad, casado / soltero, y vecino de …………………….., calle ………………….., número ……………., provisto de N.I.F. número …………………...

Y de otra parte, Doña ……………………………., de nacionalidad española, mayor de edad, casado / soltero, y vecino de …………………….., calle ………………….., número ……………., provisto de N.I.F. número …………………....

# INTERVIENEN

El primero, en su propio nombre y derecho.

El segundo, en nombre y representación, en calidad de ………………………….., de la sociedad mercantil **“…………………………., S.L.”,** domiciliada en ……………, calle …………………………, número ………….., provista de **N.I.F. ………………**, según consta en la escritura de constitución otorgada el día ……. de ………… de …………….. ante el Notario de ………………, Don ……………………………, bajo el número ……. de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de ………………………… al Tomo ………., Folio …, Hoja ………………, Inscrip. 1ª. La representación conferida deriva del otorgamiento de escritura pública de La representación conferida deriva de la propia escritura de constitución.

Reconociéndose mutuamente con capacidad legal para contratar y obligarse en las representaciones que ostentan, de sus libres y espontáneas voluntades.

## MANIFIESTAN

**I.-** Que DON ……………………………………… es propietario por justos y legítimos títulos del local comercial sito en ……………………, núm. …………….. de ………………, cuya descripción registral es la que a continuación se detalla:

*(transcribir descripción registral de la finca, contenida en la Nota Simple del Registro de la Propiedad).*

Inscrita en el Registro de la Propiedad número …. de ………….., tomo ……, libro …………., folio ……., finca número ………….

Referencia Catastral: ………………………………………..

El título por el que se adquirió dicha finca deriva de la escritura de compraventa formalizada en fecha …………………………………….. ante el Notario de ……………………. Don …………………………., con número de protocolo …………..

**II.-** Que las partes aquí reunidas, desean formalizar Contrato de Arrendamiento sobre el local anteriormente referenciado.

**III.-** Que en virtud de todo ello, las partes acuerdan formalizar el presente Contrato de Arrendamiento sobre dicho Local, bajo los siguientes

# PACTOS

**PRIMERO.- Objeto.**

**D. ………………………**, en adelante ARRENDADOR, **arrienda** a la entidad **“………………………., S.L.”**, en adelante ARRENDATARIA, el local sito en ……………….., calle ………………….., número ………………., cuya superficie total es de …………….. metros y …………… decímetros cuadrados, arrendándose a la ARRENDATARIA a efectos de ubicar el domicilio social y actividad de la misma.

### SEGUNDO.- Duración pactada.

El plazo de duración del presente contrato será de ……. años, prorrogándose potestativamente para la ARRENDATARIA y obligatoriamente para el ARRENDADOR, al finalizar dicho período, por años sucesivos, hasta un máximo de cinco años.

Una vez cumplido el último plazo contractual, el presente contrato quedará prorrogado, de año en año, salvo que el ARRENDADOR comunique fehacientemente a la ARRENDATARIA, con tres meses de antelación a la expiración del nuevo término, su intención de no continuar con las sucesivas prórrogas.

En el supuesto de que la ARRENDATARIA quisiera dar por concluido el presente contrato de arrendamiento, antes de la expiración del término inicialmente establecido o sus prórrogas anuales sucesivas, deberá comunicarlo fehacientemente al ARRENDADOR, con un mes de antelación.

**TERCERO.- Destino del local.**

El local objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente a desarrollar en el mismo la actividad que constituye el objeto social de la ARRENDATARIA.

**CUARTO.- Estado del local.**

La ARRENDATARIA declara conocer las características y estado de conservación del local, así como su calificación urbanística y aceptarlas expresamente, obligándole a conservarlo en perfecto estado.

**QUINTO.- Gastos derivados de los Contratos de Suministro, y Consumos.**

La adquisición, conservación, reparación y sustitución de los contratos de suministro y el importe de los consumos, son de cuenta y cargo exclusivo de la ARRENDATARIA. El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble.

La ARRENDATARIA podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble con total indemnidad de la propiedad.

Si se hubiese de efectuar alguna modificación, por expresa solicitud y a conveniencia del ARRENDATARIO, tanto de las instalaciones generales de la finca, como de las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo de la ARRENDATARIA, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deberá realizar, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

En su caso, las modificaciones u obras realizadas, quedarán en beneficio de la propiedad del inmueble, sin derecho o reclamación de clase alguna.

La propiedad queda exenta de responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

**SEXTO.- Gastos por desperfectos.**

Serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA, los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, grifos, lavabos y aire acondicionado.

**SÉPTIMO.- Repercusión de tributos.**

Los arbitrios, contribuciones y demás impuestos que se impongan, correspondientes al negocio, o por razón del mismo, serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.

Asimismo, la ARRENDATARIA vendrá obligada a satisfacer cualquier tipo de carga, gravamen, contribución, arbitrio, tasa o cualquier otro tipo de impuesto que graven el local arrendado, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como las obras de mejora y conservación de la finca.

Este gasto se actualizará anualmente, repercutiendo a la ARRENDATARIA las variaciones que se produzcan y se señalarán, en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo del alquiler.

**OCTAVO.- Responsabilidad por daños.**

La ARRENDATARIA se hace directa y exclusivamente responsable, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad, de los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y que sean derivados de instalaciones para servicios o suministros del local arrendado.

**NOVENO.- Consentimiento para la realización de obras.**

Para la realización, por parte de la ARRENDATARIA, de cualquier tipo de obra en el local arrendado, será necesaria la autorización expresa del ARRENDADOR. En el supuesto caso de que la ARRENDATARIA procediera a la realización de obras, sin el consentimiento previo del ARRENDADOR, éste quedará en libertad de proceder a la resolución del presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de preaviso alguno.

En los supuestos en que las obras hubieren sido realizadas con el consentimiento del ARRENDADOR, éstas deberán quedar en beneficio de la propiedad, una vez finalizado el presente contrato, sin derecho a indemnización alguna por parte de la ARRENDATARIA. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA, así como de la dirección técnica o facultativa en su caso.

**DÉCIMO.- Gastos de conservación y reparación.**

La ARRENDATARIA, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

**UNDÉCIMO.- Obras de mejora.**

Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el ARRENDADOR deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito con tres meses de antelación a la ARRENDATARIA, que no podrá oponerse a las mismas, sin perjuicio del derecho que le asiste a ejercitar dentro del plazo de un mes desde su notificación la rescisión del contrato si las obras le afectasen de modo relevante. Asimismo, la ARRENDATARIA renuncia a toda reducción de la renta por razón de la parte del local de la que se ha privado a causa de aquellas y a percibir indemnización alguna por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**DUODÉCIMO.- Renta, y su actualización y revisión.**

Las partes contratantes convienen que la renta a satisfacer, por el mencionado local de negocio, será de ………………….. EUROS (…………,00 euros) mensuales, más el IVA que corresponda en cada momento.

La renta que satisfaga la ARRENDATARIA en cada momento se irá actualizando anualmente, en virtud de las variaciones, que en más o en menos, sufra el Índice General de Precios de Consumo, que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), tomando como índices de referencia los 12 meses anteriores a la fecha de cada actualización.

Las partes acuerdan como fecha para la primera actualización el mes de enero de dos mil ………….. y llevándose a cabo las sucesivas actualizaciones el mes de enero de los años siguientes, hasta la expiración del presente contrato o sus sucesivas prórrogas.

Dado que la publicación de los índices definitivos de precios de consumo, normalmente se demora, las partes se convienen aplicar el índice provisional correspondiente, sin perjuicio del reajuste que proceda a la vista del índice definitivo, cuando se publique. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Dicha actualización anual, también se producirá en el supuesto de que el presente contrato de arrendamiento se fuese prorrogando.

DÉCIMOTERCERO.- Satisfacción de la Renta, Incrementos y cantidades asimiladas.

La ARRENDATARIA se obliga al pago de la renta, aumentos, incrementos legales y demás cantidades que se pudieran establecer, cuando proceda, por meses adelantados mediante domiciliación bancaria que a tales efectos designe la ARRENDATARIA, siendo en todo caso, de cuenta de éste, los gastos que puedan ocasionarse por la devolución de los recibos correspondientes.

No obstante, el pago de las primeras cuantías de renta correspondientes al mes de marzo y posteriores se difieren hasta la fecha de uno de julio del presente año dos mil dos, momento en el cual se deberán satisfacer las rentas derivadas de este contrato de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y el mes de julio, con el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido. A partir de dicho momento la renta mensual se satisfará de forma mensual en consonancia con su devengo.

**DÉCIMOCUARTO.- Otras obligaciones del arrendatario.**

La ARRENDATARIA se compromete a:

1. Conservar el local arrendado en perfecto estado, no instalar máquinas, motores, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes, o que pueda afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble donde se encuentra ubicado.
2. No almacenar en el local materias explosivas, inflamables, incómodas, insalubres o nocivas, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.
3. Permitir el acceso al local a la propiedad o sus representantes, así como a los industriales u operarios mandados por la misma, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obra o reparación que afecte al inmueble.

**DÉCIMOQUINTO.- Gastos derivados del contrato.**

Los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro y tramitación, serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.

**DÉCIMOSEXTO.- Renuncia del arrendatario.**

La ARRENDATARIA renuncia al derecho de cesión y subarriendo que le concede el artículo 32 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, quedando la propiedad, en caso contrario, en la libertad de proceder a la resolución del presente contrato.

**DECIMOSÉPTIMO.- Exoneración de responsabilidad del Arrendador.**

El ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes, estatales o municipales no se concediera a la ARRENDATARIA la apertura del negocio o se prohibiera el mismo una vez autorizado.

**DECIMOCTAVO.- Elevación a público del presente contrato.**

Cualquiera de las partes podrá solicitar, en cualquier momento, la elevación a público del presente documento, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad. El coste de dicha escritura pública e inscripción será de cuenta y cargo de quien lo solicite.

### DÉCIMONOVENO.- Interpretación y resolución de conflictos.

Las partes contratantes se atendrán con carácter preferente a lo dispuesto en el presente contrato, y en su defecto, a lo establecido en la legislación vigente.

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa derivada del presente contrato o acto jurídico, las partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de ………………………, al que se le encarga la designa del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje, obligándose desde ahora el cumplimiento de la decisión arbitral.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente contrato por duplicados ejemplares y a un sólo efecto, en el lugar y fecha arriba indicado.

El ARRENDADOR El ARRENDATARIO