

**MODELO DE CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL
(COMENTADO)**

- 2016 -

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (LOCAL DE NEGOCIO)

IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO

C/ , nº, pta.
C.P. - POBLACIÓN

En, a de de dos mil

REUNIDOS:

De una parte, nombre, apellidos, domicilio y NIF; si es sociedad: denominación, domicilio social, CIF, nombre, apellidos y NIF del representante y condición en que interviene (en adelante, la arrendadora).

Y de otra parte, nombre, apellidos, domicilio y NIF; si es sociedad: denominación, domicilio social, CIF, nombre, apellidos y NIF del representante y condición en que interviene (en adelante, el arrendatario).

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para este acto,

MANIFIESTAN:

I.- Que la arrendadora es titular del local identificado en el encabezamiento, que se encuentra en perfectas condiciones, ha sido examinado por el arrendatario a su entera satisfacción, y las partes consideran como cuerpo cierto.

II.- Que ambas partes están interesadas en suscribir un contrato de arrendamiento sobre el citado inmueble para uso distinto al de vivienda, específicamente local de negocio, lo cual llevan a efecto mediante el presente documento y con arreglo a los pactos que a continuación se relacionan.

PACTOS:

1.- PLAZO.- El plazo de duración inicial del presente contrato es de UN AÑO, prorrogable anualmente a voluntad del arrendatario hasta un máximo de AÑOS más.

Llegado el vencimiento del plazo inicial pactado, o de cualquiera de sus prórrogas, el contrato se entenderá tácitamente renovado por períodos anuales, hasta el máximo citado de años más, salvo que el arrendatario comunique fehacientemente su voluntad de no prorrogarlo con una antelación mínima de un mes a la fecha de su vencimiento.

Esta es una formulación favorable al arrendatario, pues no se obliga por el plazo total del arrendamiento, sino que lo irá prorrogando año a año si le conviene.

2.- RENTA.- El importe de la renta se pacta de común acuerdo en EUROS (.....- €) mensuales.

A esta cantidad se le aplicará el Impuesto Sobre el Valor Añadido y se practicarán las retenciones que procedan según la legislación fiscal vigente.

La renta se satisfará con carácter mensual, abonándose por anticipado entre los días 1 a 7 de cada mes mediante ingreso en la siguiente cuenta bancaria:

Las anualidades del contrato serán las comprendidas entre el día ... de de cada año al ... de del posterior.

3.- ACTUALIZACIÓN RENTA.- La renta será actualizada anualmente a tenor de las variaciones que haya sufrido el índice de precios al consumo (I.P.C.), en los doce meses anteriores, tomando como base en cada caso la renta vigente en la fecha de procederse a la actualización. La primera actualización tendrá lugar, por tanto, el día ... de de 200..

Si por retraso en la publicación del mencionado índice no pudiera practicarse la actualización en la fecha prevista, se girará recibo por la diferencia, en más o en menos, desde el mes que procediera.

4.- DESTINO.- El local objeto de este contrato será destinado a la actividad de Este destino no podrá variarse, salvo autorización por escrito de la arrendadora.

Es importante señalar bien la actividad a que se piensa dedicar el local, pues una variación del destino no consentida por el arrendador podría ser causa de desahucio.

5.- GASTOS COMUNIDAD, IMPUESTOS Y SUMINISTROS.- Correrán a cargo de

..... los gastos de comunidad y el impuesto sobre bienes inmuebles.

Este es un punto negociable, pues los gastos de este tipo irán a cargo de quien se pacte. Pueden también distribuirse entre las partes como se acuerde. En caso de que haya de pagarlos el arrendatario es muy importante pedir recibos del último período previo al arrendamiento para conocer su importe.

En cuanto a los suministros diversos con que cuente o pueda contar el local, como el agua, electricidad, teléfono, etc., se abonarán en todo caso directamente por el arrendatario a la empresa suministradora mediante contrato que con ella formalice a tal fin.

Las reparaciones que hubieran de realizarse en las instalaciones con que cuenta el local (como aire acondicionado, instalación eléctrica, alarma y puertas automáticas) correrán a cargo del

Aunque este tipo de reparaciones suelen ir a cargo del arrendatario, conviene revisar en qué estado se encuentran las instalaciones para, en su caso, negociar que todos o algunos de los elementos corran a cargo del arrendador.

6.- FIANZA.- En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, el arrendatario entrega en este acto a la arrendadora el importe correspondiente a dos mensualidades de renta, es decir, euros (.....- €), en concepto de fianza legal que responderá de todo perjuicio por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños que pudieran causarse al inmueble.

7.- OBRAS.- Para cualquier obra a realizar en el local arrendado, excepto las de adaptación inicial, que suponga modificación sobre su configuración actual, será necesaria la autorización por escrito de la arrendadora. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario podrá optar por devolver el local a su estado original o dejar las obras en beneficio de la propiedad, sin que en ningún caso puedan pedir compensación o indemnización alguna.

8.- RÓTULOS.- Se autoriza la colocación de rótulos indicativos de la actividad en la fachada del local, siempre que los mismos no atenten a la uniformidad de la fachada del inmueble, se ajusten a las ordenanzas municipales y no contravengan lo establecido en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

9.- OTRAS OBLIGACIONES.- Además de las obligaciones que se enumeran en este contrato y las que con carácter general establece la legislación vigente, el arrendatario se obliga expresamente a:

- a) No instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del edificio o los locales colindantes, o que

puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

- b) No almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, o insalubres.
- c) Permitir el acceso al local a la propiedad y a los operarios o industriales que esta pueda enviar para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- d) Cumplir en todo momento la normas de régimen interior y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

10.- ADQUISICIÓN PREFERENTE E INDEMNIZACIÓN POR EXTINCIÓN.-

El arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente que regula el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el supuesto de transmisión del inmueble, sin perjuicio de que en tal caso conserve la condición de arrendatario hasta la finalización del plazo contractual.

Esta renuncia figura en casi todos los arrendamientos; si tu interés fuera una posible adquisición del inmueble, será importante negociar que no figura tal renuncia.

Asimismo, con expresa renuncia a lo establecido por el art. 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la arrendadora.

Esta otra renuncia, que también aparece en casi todos los contratos, se refiere a una indemnización prevista para arrendamientos que terminen tras un plazo de al menos 5 años, queriendo continuar el arrendatario por un plazo al menos igual, y siempre y cuando el local haya estado destinado a una actividad comercial de venta al público. Si no es tu caso, puedes firmar la renuncia sin problema. Si lo fuera, será conveniente intentar eliminarla del contrato, aunque no es fácil.

11.- SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN.- Las partes se someten en este extremo a lo dispuesto por el artículo 32 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuya virtud el arrendatario podrá subarrendar el local o ceder el contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, si bien será imprescindible que le notifiquen la cesión o subarrendamiento en un plazo máximo de treinta días desde que tenga lugar, bajo pena de resolución del contrato.

Esta formulación es favorable al arrendatario, al permitir cesión y subarriendo. En muchos contratos se prohíbe. Hay que considerar en cada caso si conviene pelear por la inclusión de esa posibilidad o por el contrario es irrelevante.

12.- AFIANZAMIENTO.- D., mayor de edad, con domicilio en, y D.N.I. nº, afianza solidariamente al arrendatario frente a la arrendadora en todas las obligaciones de carácter económico que se derivan del presente contrato y, en especial, la de pago de la renta convenida.

Esta cláusula se suele exigir cuando el arrendatario es una persona jurídica (sociedad), como medio para reforzar la posibilidad de reclamar la deuda en caso de impago de la renta. Hay que tener presente que supone la responsabilidad personal (con su patrimonio) de quien firme como fiador.

13.- LEGISLACIÓN APLICABLE.- En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación cuanto sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a uso distinto del de vivienda se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.

14.- COMUNICACIONES.- A los efectos de todo tipo de comunicaciones entre las partes, se declaran como domicilio oficialmente, por parte de la arrendadora, el que figura en el encabezamiento del presente contrato, y por parte del arrendatario, el propio local arrendado.

Y para que así conste, firman ambas partes por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha citadas en el encabezamiento.