# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA

En Barlovento, a veintiuno de junio de dos mil veintiuno.

# REUNIDOS

**De una parte:** Doña **MARIANELA PÉREZ RODRÍGUEZ,** mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de San Cristóbal de la Laguna, con domicilio en Calle 6 de diciembre , número 1O, Edificio San Juan, planta 3, puerta 17, y provista del D.N.1. nº42.164.200-W.

**Y de otra parte:** Don **JACOS QADRI HIJAZO,** mayor de edad, de nacionalidad española , vecino de Barlovento, con domicilio en Cffaburiente nº 11, y provisto del D.N.I. nº 42.188.381-X.

# INTERVIENEN

**Doña Marianela Pérez Rodríguez** actuando en calidad de representante legal de la **Comunidad de Bienes "Herederos Pérez Rodríguez",** con igual domicilio que el señalado en el encabezamiento , provista del CIF (G-3875988) y propietaria de la finca , en adelante: **LA ARRENDADORA.**

**Don Jacob Qadri Hijazo,** en nombre y representación y en e d de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Barlovento en

..,PI za del Rosario nº 3, C.P. 38276, y provisto de CIF nº

;3800700A , adelante: **EL ARRENDATARIO .**

\¡....-.

**conociéndose** mutuamente los comparecientes con

pacidad, legitimación y título suficiente para el otorgamiento del resente contrato de arrendamiento. A cuyo fin ,

**EXPONEN**

**l.-** Que la Comunidad de Bienes "Herederos Pérez Rodríguez" es propietaria de un local de 114,80 m2, ubicado en la planta baja del inmueble sito en La Cuesta, parte baja nº 66 de Barlovento.

**11.-** Que al Ayuntamiento de Barlovento le urge el arrendamiento de un local en La Cuesta p·ara destinarlo a diversa actividades promovidas por este Ayuntamiento :

**111.-** Que, conforme a lo anterior, las partes aquí reunidas convienen el arrendamiento del referido local descrito en el apartado 1 al Ayuntamiento de Barlovento, en base a las siguientes

# ESTIPULACIONES

**PRIMERA. -Objeto.** Por medio del presente contrato, la parte Arrendadora arrienda a la parte Arrendata ria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superfici real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

**SEGUNDA. -Destino.** La parte arrendatar ia se obliga a utilizar el inmueble arrendado para impartir diversas actividades como talleres , cursos, charlas, reuniones, etc. promovidos por este Ayuntamiento , no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora .

**TERCERA. -Estado y Situación Administrativa.** El Arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

El Arrendatar io declara conocer la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado , asf como los usos

·-.... administrativamente permitidos en el mismo.Serán de su cuenta y

.:r. • < ·:.riesgo la obtención de los permisos y licencias que sean necesarios

-::-; "! \

*p ra* la apertura y el desarrollo de la actividad. No será causa de

*HJ.-.-.=.¡,.-:.-:,.t::*

olución del contrato el hecho de que dichos permisos y licencias

'f. .://,? denieguen , suspendan o revoquen, salvo que sean causas

* ,. imputables al arrendador .

*y··'*

.".•

'\

**CUARTA. -Duración:** El presente arrendamiento tendrá una duración de **UN AÑO,** a contar desde el día de su firma. El arrendamiento se prorrogará de forma automática por los plazos anuales, y hasta un máximo de DOS prórrogas, si ninguna de las partes manifestare fehacientemente con no menos de sesenta

(60) días de antelación a la fecha del vencimiento del contrato o de cada prórroga anual, su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento, por ejemplo, mediante vía Burofax, o cualquier medio que en Derecho garantice la recepción a la finalización del arriendo, sea cual sea lacausa.

En todo caso se pacta expresamente si las partes agotan el plazo contractual y las dos prórrogas, el contrato quedará resuelto de pleno derecho, debiendo el Arrendatario entregar el local libre con el mobiliario einstalaciones fijas, móviles y/o mejoras hechas en el mismo a beneficio de la propiedad, así como libre de cargas, obligaciones ydeudas de cualquier tipo derivadas de la actividad a desarrollar del presente contrato.

En el supuesto que las partes desearan de mutuo acuerdo continuar con el arrendamiento una vez finalizado plazo contractual y sus dos prórrogas se procederá a negociar un nuevo contrato con nuevas cláusulas contractuales.

La ocupación del local una vez finalizado el arriendo y sus prorrogas, no implicará en ningún caso el derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo.

**QUINTA. - Renta y Actualización de Renta:** El Arrendatario abonará en concepto de renta la cantidad de **TRESCIENTOS EUROS (300,00 €) mensuales,** más el IGIC correspondiente en cada ejercicio en que esté vigente el presente contrato , dentro de los

.,. siete primeros días de cada mes, en la siguiente cuenta bancaria:

'·"'

<::t' .,....

# aJ·a Siete IBAN: ES79 3076 0420 2125 3697 3924, a nombre de

- . . ; **ermanos Pérez Rodríguez CB,** cuenta corriente. Transcurrido el

. .*.'.Jf!* !.. rmino de siete días, el débito del Arrendatario se entenderá incurso

.:J. .,., •

*í'!. ..,;!),* n mora, pudiendo la Arrendadora exigir un interés moratorio del

(: ,:-.:-- cinco por ciento (5%), por cada día de retraso, sin necesidad de previo requerimiento, y hasta que fuere saldada la deuda y entregadas las llaves de loslocales.

A dicha cantidad el Arrendatario retendrá de la mencionada base (300,00 €) el porcentaje que en cada ejercicio corresponda a la

Retención del IRPF, con la correspondiente presentación del modelo

111 en la Agencia Tributar ia u organismo que lo sustituya, sin perjuicio de las posibles variaciones que se produzcan en dicho porcentaje, debiendo presentar el Arrendatario a la Arrendadora al final del año certificado acreditativo de las retenciones efectuadas.

La renta pactada no incluye los impuestos, tasas , precios públicos y licencias, tanto municipales como estatales y autonómicas que recaigan sobre la actividad ni los consumos , suministros eléctricos, agua, basura, eximiendo el Arrendatario a la Arrendadora de cualquier responsabilidad derivada de losmismos.

*I*

*I*



.. ....,*,*.

**Actualización de la Renta:** Renta mensual será revisada anualmente por periodos de doce meses cumplidos durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento . El mecanismo de actualización será el que resulte de aplicar una subida conforme a las a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo General (IPC) publicado por el Instituto de Estadística u organismo análogo que lo sustituya , para el conjunto nacional total durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha del contrato y/o cada revisión.

**SEXTA. -Derechos lndemnizatorios del Arrendatario . El** Arrendatario renuncia expresamente a los derechos indemnizator ios por transcurso del plazo contractual que reconoce el artículo 34 de la LAU.

**SÉPTIMA. -Cesión y Subarriendo.** Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el Arrendatario se obliga a no subarrendar , en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador . El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

- **,,,:.\OCTAVA. -Obras de Conservación.La** Arrendadora está obligada a

ealizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones Cftue sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones

.{·,1

,;-/adecuadas para servir al uso convenido , salvo cuando el deterioro

*;/ ·* de cuya reparación se trate sea imputable al Arrendatar io a tenor de

- .... lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**NOVENA. -Pequeñas Reparaciones.** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del Arrendatario .

**DÉCIMA. -Obras de Mejora.** El arrendatario estará obligado a soportar la realización por La Arrendadora de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

La Arrendadora que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo , duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación , el Arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.



··--·

**DÉCIMOPRIMERA. -Obras del Arrendatario.** El arrendatario no podra realizar sin el consentimiento delaArrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios del inmueble por el arrendador, en el caso que los hubiere. En ningún caso el Arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

. . z, rjuicio de la facultad de resolver el contrato, La Arrendadora

--- - "' e no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al

\_ , . .

""'*,,* /

ncluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado

-- .....·.. *t*-*f*

*N*

:\:..)

*·'§\_* terior o conservar la modificación efectuada , sin que éste pueda

eclamar indemnización alguna .

*9*

Si el Arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, la Arrendadorapodrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

# DÉCIMOSEGUNDA. -Gastos Generales y Suministros y Otros.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que

e individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del arrendatario, así como el alta y la baja en los referidos suministros, así como la Tasa por recogida de

Basura.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución Urbana será a cargo de la parte arrendadora.

**DÉCIMOTERCERA. -Exención de Responsabilidad.** El arrendatario contratará y mantendrá en vigor , a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

**DÉCIMOCUARTA. -Incumplimiento de Obligaciones.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además , la Arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la Arrendadora cuando el consentimiento de éste sea necesario. c) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**ÉCIMOQUINTA. - Desistimiento.** Las partes acuerdan que no iste el derecho de desistimiento anticipado.

.,\_

e¿-,

·S ""

*.:.r ... ..\_* ....

---11:

,€.,

c. -'

**ECIMOSEXTA. -Elevación a Público.** Cualquiera de las partes

-\_:. ·*-;-::/'* podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

**DECIMOSEPTIMA. -Registro.** Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción

**DECIMOCTAVA. -Domicilio a efecto de Notificaciones.** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato.

**DECIMONOVENA. -Legislación Aplicable.** La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos 1 y IV de la Ley 29/1.994 , de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por las normas del presente contrato y en su defecto por las normas del Título 111 LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**VIGÉSIMA. -Sumisión .** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

ARRENDADORA

*/Jl.,;*

t\_,\_ l/J(í...,:

,-----

Fdo.: Marianela Pérez Rodríguez

"C.B. Herederos Pérez Rodríguez"

•Wfirmar en todos los folios por delante y por detrás