

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

1

En Villaviciosa de Odón, a 23 de septiembre de 2022.

## REUNIDOS

### DE UNA PARTE, como arrendador

**D<sup>a</sup>. María Sandra Aguilar Latorre**, mayor de edad, con domicilio en C/ San Francisco 1, de Villaviciosa de Odón (Madrid) y con DNI/NIF 50.098.991-T, actuando en su propio nombre y derecho.

### DE OTRA PARTE, como arrendatario

**D. Gustavo Sánchez-Palencia Mariano**, mayor de edad, con domicilio en Villaviciosa de Odón (Madrid), C/ Asturias 57 y con DNI/NIF 12.458.487-P, actuando en representación de la mercantil **HEMP VEGAN HEALTH SL**, con CIF B10859528, y con domicilio social en C/ Asturias 57, Villaviciosa de Odón (Madrid), como administrador.

## INTERVIENEN

Ambas partes reconociéndose en el concepto en que respectivamente actúan y la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, a cuyo efecto

## EXPONEN

I. Que **D<sup>a</sup>. María Sandra Aguilar Latorre**, en adelante arrendador, es propietaria del local situado en C/ Valle número 3 Bajo, de Villaviciosa de Odón (Madrid). Tiene una superficie útil de 20 metros cuadrados, diáfano y con un aseo. La referencia catastral del inmueble al que pertenece es 3382801VK2638S0001WL.

II.- Que a **HEMP VEGAN HEALTH SL**, en adelante arrendataria, le interesa tomarlo en arrendamiento como cuerpo cierto, en el estado físico y de conservación en que se encuentra la finca que se arrienda y que declara conocer y aceptar, que califica como de su plena satisfacción.

III.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

IV.- Que la arrendataria declara conocer el Local en el estado en el que actualmente se encuentra, y estar conforme con el mismo.

V.- Que previo lo expuesto, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL** en base a las siguientes,



## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- Objeto del Contrato.**

Mediante la firma del presente Contrato el arrendador cede en alquiler al arrendatario, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso del LOCAL mencionado en el expositivo I.

### **SEGUNDA.- Destino.**

EL LOCAL se arrienda con la finalidad de ser destinado sólo y exclusivamente a OFICINA y que la arrendadora manifiesta conocer y aceptar, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este contrato.

El arrendatario se obliga, por hallarse este Local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

Serán de cuenta y cargo del arrendatario, la solicitud, obtención y coste, de todas las licencias y autorizaciones administrativas que se requieran para la implantación y desarrollo en EL LOCAL de la actividad del arrendatario, así como la ejecución y coste de todas las actuaciones, obras e instalaciones, que deban realizarse para la obtención de dichas licencias y autorizaciones a cargo del arrendatario. El arrendador colaborará con la arrendataria facilitándole los documentos que precise a tales efectos, si obrasen en su poder.

### **TERCERA. – Duración del Contrato.**

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en **DOS AÑOS** a contar desde el día 1 de octubre de 2022, finalizando por tanto el día 30 de septiembre de 2023.

En el caso de que el arrendatario quisiera desistir del contrato antes de su finalización, deberá comunicarlo al arrendador con una antelación de dos meses, en cuyo caso no habrá penalización alguna. En caso de no comunicarlo en el plazo establecido, la penalización será equivalente al importe de una mensualidad de renta.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma el arrendatario deberá dejar el inmueble libre, vacío y expedito, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o



requerimiento. La ocupación del inmueble una vez finalizado el arriendo, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo.

Las partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arriendo la tácita reconducción prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil, o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirviendo la firma del presente contrato como el más eficaz requerimiento conforme lo dispuesto en el referido artículo

#### **CUARTA. – Renta.**

La renta **mensual** del arriendo, que deberá satisfacer el arrendatario al arrendador, queda fijada en la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA EUROS MENSUALES, más el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)** o impuesto equivalente.

La renta comenzará a devengarse y será exigible al arrendatario desde el 1 de octubre de 2022.

Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) y en consecuencia, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática la cuota correspondiente por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo como factura.

La renta mensual será revisada anualmente, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión. Se tomará como renta base para la primera revisión la de 550,00 €.



#### **QUINTA.- Forma de pago del alquiler.**

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato se efectuará por adelantado dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente número **ES40 0081 2042 7000 0119 2720 Titular: D<sup>a</sup>. María Sandra Aguilar Latorre.**

Cualquier cantidad debida al arrendador que resulte impagada por causas imputables al arrendatario, devengará intereses de demora en favor de la primera de acuerdo con la Ley.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago del arrendatario, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

#### **SEXTA.- Gastos.**

Serán por cuenta y cargo del arrendador el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave el inmueble y los gastos de la Comunidad de Propietarios.

La parte arrendataria abonará desde el 1 de octubre de 2022 el importe de los recibos de electricidad que sobrepase la cantidad de CIENTO CINCUENTA EUROS, según la factura que aportará el arrendador al arrendatario mensualmente. El suministro de agua y wifi estarán incluidos en la renta mensual. Los contratos de servicios y suministros deberán figurar a nombre de la arrendadora.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que pudieran derivarse del negocio o por razón de este, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

#### **SEPTIMA. – Fianza.**

El arrendatario entrega en este acto la suma de **MIL CIEN EUROS**, en efectivo, equivalente a **dos mensualidades** en concepto de fianza legal.

Resuelto o rescindido el presente contrato, o suprimida la obligación legal de constituir fianza, el arrendador deberá devolver al arrendatario el importe de la fianza, siempre que no incurra en las responsabilidades a las que queda afecta y se hayan cumplido todas las obligaciones de este contrato.

#### **OCTAVA. – Responsabilidad.**

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización del inmueble, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes del inmueble o cualesquiera representantes, empleados, clientes o personas cuyo acceso al Local haya sido expresa o tácitamente autorizado por el arrendatario, sus empleados, o por cualquier ocupante del Local, y todo ello sin perjuicio de las demás responsabilidades legales establecidas al efecto.

#### **NOVENA. - Obras.**

Sin autorización expresa y por escrito del arrendador, el arrendatario no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración del inmueble, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de dicho inmueble, o del Edificio del que forma parte el mismo.





El arrendatario deberá dar cuenta inmediata al arrendador de cualquier accidente o avería que afecte al local arrendado o a sus instalaciones.

#### **DÉCIMA. - Derecho de Adquisición Preferente.**

Al amparo de la libertad de pactos reconocida en la legislación vigente, el arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 (por remisión del artículo 31) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendatario, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

#### **DECIMOPRIMERA. – Cesión del contrato y subarriendo.**

Cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento (para la misma actividad de OFICINA), sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

El arrendador tendrá derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en caso de producirse la cesión del contrato o subarriendo total del local arrendado.

Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquellos se hubieran concertado.

#### **DECIMOSEGUNDA. – Causas de resolución de pleno derecho del presente contrato.**

La arrendadora podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de arrendamiento, 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 a la arrendataria.

B.- La realización de daños causados dolosamente a la finca o de obras no consentidas por la arrendadora cuando el consentimiento sea necesario, o sean efectuadas de forma diferente a la pactada en el presente contrato.

C.- Cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

D.- Cuando la parte arrendataria no desarrolle en la finca arrendada la actividad pactada en este contrato de arrendamiento.



E.- Haber expirado el término convencional pactado como duración del arrendamiento.

F.- La expropiación forzosa de la finca dispuesta por la autoridad competente, según resolución que no de lugar a ulterior recurso.

G.- La pérdida o destrucción de la finca arrendada. Se equipara a la destrucción el siniestro que precise para la reconstrucción de la finca, la realización de obras cuyo costo exceda del 50% de su valor real al tiempo de ocurrir aquel, sin tener en cuenta el valor del suelo.

H.- Introducir dentro del inmueble arrendado sustancias inflamables o peligrosas, y en general todo aquello que pueda suponer, un peligro para el inmueble en concreto y para el conjunto en general.

La parte arrendataria podrá por su parte resolver el presente contrato por las perturbaciones que, de hecho, o de derecho, realizare la arrendadora en la utilización de la finca arrendada.

#### **DECIMOTERCERA. Renuncia a la indemnización por el arrendatario.**

La parte arrendataria renuncia formal y expresamente y por el imperio de su voluntad, a reclamar cualquier tipo de indemnización a la arrendadora a la extinción del plazo pactado de duración de este contrato de arrendamiento (artículo 34 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), es decir, aunque haya manifestado su voluntad de renovar el contrato a su expiración.

#### **DECIMOCUARTA. - Domicilio a efectos de notificaciones.**

De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, a efectos de notificaciones y comunicaciones, ambas partes aceptan que sean válidas las notificaciones o comunicaciones realizadas por medio de correo electrónico a las siguientes direcciones de e-mail:

E-mail arrendador: sandra@sandraaguilar.es

E-mail arrendatario: barbara@linhacanabica.com

Ambas partes serán responsables de que las direcciones de correo electrónico facilitadas sean correctas.

En el supuesto de que alguna de las partes cambie de dirección de correo electrónico, deberá comunicárselo expresa y fehacientemente a la otra.

#### **DECIMOQUINTA. - Regulación.**

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil

**DECIMOSEXTA. - Jurisdicción.**

Para cuantas, y cualquiera de las cuestiones que pudieran surgir con motivo de este contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Móstoles (Madrid) con expresa renuencia de cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

**EL ARRENDADOR**

**D<sup>a</sup>. María Sandra Aguilar Latorre**

**EL ARRENDATARIO**

**D. Gustavo Sánchez-Palencia Mariano**

BarBora 60338693