



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2198347

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

**Población Granollers**

**Calle Bisbe Martí Grivé, 30 local. (Entrada por Av. Sant Esteve, 38)**

**Ref. catastral nº 0962402DG4006E0001XI**

**Granollers, 1 de Junio de 2024**

### **REUNIDOS**

De una parte, Doña Marta Font Lorente y Dña. Manuela Lorente Jordá, mayores de edad con número de DNI. 52148143J y 23190926A respectivamente, en nombre propio y arrendatarios del local objeto del presente contrato.

Y de otra parte, Dña. Mary Kelly Gutiérrez Ruiz, mayor de edad, con domicilio en Granollers, Avenida Enric Prat de la Riba, 27, 4º, 1ª, y número de NIE X5413183H.

Reconociéndose ambas partes la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, otorgan un contrato de arrendamiento de local de negocio, de conformidad con los siguientes

### **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que Doña Marta Font Lorente y Doña Manuela Lorente Jordá, son propietarias de la finca urbana descrita en el encabezamiento.

**SEGUNDO.-** Que Doña Mary Kelly Gutiérrez Ruiz quiere arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad comercial, previas conversaciones mantenidas al efecto. Ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO E

ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, de conformidad con las siguientes cláusulas.

## **CLAUSULAS**

### **PRIMERA.- Legislación aplicable.**

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), 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 la Ley.

### **SEGUNDA.- DURACION**

La duración del presente contrato se estipula por el plazo de **DOS AÑOS Y SIETE MESES** a contar desde la fecha que figura en el encabezamiento, finalizando por tanto el 31 de diciembre de 2026.

Una vez finalizado el contrato, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifieste lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual.

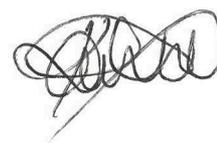
El arrendatario podrá rescindir el contrato anticipadamente, en cualquier momento, sin esperar a su finalización siempre y cuando lo notifique fehacientemente al arrendador con un preaviso mínimo de dos meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega llaves.

### **TERCERA.- RENUNCIA A INDEMNIZACION**

La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

### **CUARTA.- DESTINO**

a).- El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento exclusivo del local del local comercial identificado en la cabecera, cuyas características, estado de





CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2198346

conservación, acometidas generales, ramales o líneas para los suministros de que está dotado el local.

b).- El arrendatario manifiesta expresamente que el local objeto de arriendo será destinada exclusivamente al ejercicio de la siguiente actividad: BAR-CAFETERIA no pudiendo dedicarlo a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita del arrendador. Serán por cuenta del arrendatario obtención de las licencias y permisos municipales, autonómicos o estatales necesarios para el ejercicio de la actividad. El arrendatario se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan en cada momento la actividad ejercida en el inmueble.

El arrendatario podrá instalar todos aquellos rótulos, propios de la naturaleza del establecimiento, siempre que no vulnere las limitaciones municipales existentes al efecto y sean así autorizadas previamente por el arrendador, para adosarlas en la superficie de fachada que corresponda al local.

El arrendatario reconoce recibir el local de negocio en perfecto estado de conservación, al corriente de todos los impuestos que gravan la finca, y se obliga a conservarlo en perfecto estado, así como a devolver todos los enseres que se encuentran a día de hoy en el mismo, en el momento de la finalización del presente contrato, corriendo a su cargo la reparación y/o sustitución de los mismos en caso de deterioro o destrucción,

#### **QUINTA.- Licencias**

El arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planteamiento del local arrendado, así como los usos administrativos permitidos en el mismo.

Serán de cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y desarrollo de su actividad siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causa imputables al arrendador según lo dispuesto en el siguiente contrato.

#### **SEXTA.- RENTA.**

La renta se pacta en **7200,00 EUROS mensuales (600,00 €/mes)**, más el IVA correspondiente, según los tipos vigentes, así como el IRPF. que el arrendatario se obliga a pagar por el inmueble que se arrienda.

La renta se devengará por mensualidades anticipadas y se hará efectiva en la cuenta que a tal efecto facilita la arrendadora.

La obligación de pago de la renta subsistirá aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva el local y sus instalaciones al arrendador o a sus causahabientes, en buen estado de uso y conservación.

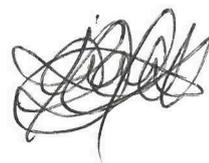
El hecho de que temporalmente se altere el lugar de pago, no presupondrá renuncia del arrendador a lo convenido anteriormente.

#### **SEPTIMA.- ACTUALIZACION DE LA RENTA.**

El precio de alquiler queda sometido a las variaciones que experimente el índice General de Precios al Consumo, que fija el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya. Las revisiones podrán efectuarse cada año natural de conformidad con la variación experimentada durante el transcurso del presente, y tomando base el alquiler pactado y en las anualidades sucesivas, el respectivamente modificado por las actualizaciones aquí previstas. Si las publicaciones definitivas se demoran, se aplicarán los índices provisionales de la mencionada Institución, sin perjuicio del reajuste o corrección posterior.

a) Para la primera actualización se tomará como base el índice publicado en el mes de la fecha de este contrato.

b) En el supuesto de no ejercitar en su momento respectivo la revisión contractual de la renta en la forma convenida, el porcentaje que le haya correspondido atribuirle se computará a los efectos de posteriores revisiones, como si se hubiese aplicado, salvo pacto expreso en contra.





CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2198345

c) Con expresa renuncia de artículo 1.110 de Código Civil, el recibo de la deuda principal no exime los intereses que tal vez podrían corresponderle, ni el recibo extendido de un pago de un período posterior se considerará que exime de las obligaciones de pago anteriores no producidas.

d) El arrendador, sin perjuicio de las acciones correspondientes por incumplimiento contractual, se reserva el derecho de exigir en el interés legal de las cantidades vencidas y no satisfechas en su día.

#### **OCTAVA.- GASTOS.**

Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre el local arrendado, así como la cuota de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Será de cuenta del arrendatario la cuota correspondiente a la Tasa Municipal de Basuras.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, que correspondan al INMUEBLE o sus accesorios, y que no sean de individualización, serán a cargo del INQUILINO, así como los suministros de agua, luz, gas y teléfono. A tal efecto el arrendatario se compromete a dar de alta en su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras y mantenerlo en alta cuando rescinda el contrato, en ningún caso darlo de baja.

#### **NOVENA.- FIANZA.**

El arrendatario entrega en este acto la suma de **MIL DOSCIENTOS EUROS (1200,00 €uros)**, en concepto de fianza.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquier de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario, y deberá ser devuelta por el arrendatario dentro del plazo máximo de un mes desde la rescisión y entrega de llaves efectuada por el arrendatario, a

partir de cuyo momento, sin que se hubiere hecho efectiva la restitución, devengará el interés legal del dinero a favor del arrendatario conforme dispone el art. 36 de LAU.

#### **DECIMA.- OBRAS.**

Queda prohibida la realización de obras sin el expreso y escrito consentimiento del arrendador.

El arrendatario manifiesta que encuentra el local que se arrienda en perfectas condiciones, apto para su destino y se compromete a conservarlo en buen estado durante el arrendamiento y en su caso, en el de las prórrogas.

Y se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador.

Si se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y el proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

En todo caso, las obras así autorizadas, serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio del inmueble, y sin derecho a valoración o reclamación en momento alguno.

#### **DECIMOPRIMERA.- CESION Y SUBARRIENDO.**

El arrendatario con expresa renuncia de lo que dispone el artículo 32 de L.A.U., se compromete obligatoriamente a no subarrendar, totalmente ni en parte, ni ceder ni traspasar el local arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. Al mismo tiempo se establece que si la arrendataria





CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2198344

es una Sociedad, la fusión de la misma, transformación o escisión, también será motivo de rescisión del presente contrato.

#### **DECIMOSEGUNDA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.**

Con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU, se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente, no tendrá el arrendatario el derecho de adquisición preferente sobre el mismo. Es decir que renuncia al derecho de tanteo y retracto.

#### **DECIMOTERCERA.- DESAHAUCIO.**

El retraso de 1 mensualidad en el pago de la renta, facultará al arrendador para actuar judicialmente contra el arrendatario, bien en reclamación de cantidad o resolución del contrato y solicitud de desahucio por falta de pago, corriendo en todo caso la totalidad de los gastos y costas judiciales incluidos los honorarios de abogado y procurador, aun cuando no fuere receptivo por cuenta del arrendatario.

#### **DECIMOCUARTA.- SEGURO.**

El ARRENDATARIO se compromete a contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra las posibles contingencias derivadas de la actividad a desarrollar en el INMUEBLE arrendado, así como una póliza contra incendios.

#### **DECIMOQUINTA.- LEGISLACIÓN.**

En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos ( B.O.E. nº 282 de 25 de noviembre de 1994 ), y/o cualesquiera otras Leyes que sobre esta materia puedan entrar en vigor derogando total o parcialmente las actuales, y , supletoriamente, el Código Civil.

**DECIMOSEXTA.- el arrendatario además se obliga:**

- a) A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a las consistencias, solidez o conservación del inmueble.
- b) A no almacenar o manipular en el, local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo, momento las disposiciones vigentes.
- c) En caso de hallarse este local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en la Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias 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.
- d) Al pago de la renta pactada, sus actualizaciones y todos los impuestos y arbitrios que correspondan por el arrendamiento y por la actividad a desarrollar en el local.
- e) A permitir el acceso al local al arrendador y a cualquier persona designada por el mismo, así como operarios o industriales mandados para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten el inmueble.
- f) Al pago de los suministros que está dotado el local, o que este dado de alta en la misma.

**DECIMOSEPTIMA.-**

Las partes contratantes podrán someter en caso de conflicto a la resolución por Arbitrios de Equidad nombrados por el Juez de Primera Instancia del municipio donde se halle ubicada la finca en cuestión, de conformidad a los regulado en la Ley de Arbitraje 60/2003 de 23/12/2003, todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación que surja en la interpretación ó ejecución del presente contrato y sus cláusulas; y en cuyo caso harán constar expresamente su compromiso de cumplir obligatoriamente el ludo arbitral ó sentencia que se dicte.

Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos y costas judiciales, así como los honorarios de Abogado y derechos de Procurador, aunque la intervención





CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2198343

de los mismos no sea preceptiva, que se originen como consecuencia del incumplimiento de presente contrato.

Y en prueba de conformidad, después de haber leído y hallado conforme las mismas en relación al contrato referenciado en el encabezamiento y previo ratificarse en su contenido, firman y rubrican las presentes condiciones por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el mismo lugar y fecha de dicho contrato al que corresponden.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**SOLIDARIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CORRESPONDIENTE AL LOCAL DE LA POBLACION DE  
GRANOLLERS, CALLE BISBE MARTÍ GRIVÉ, 30 LOCAL.  
(ENTRADA POR AV. SANT ESTEVE, 38) REF. CATASTRAL  
Nº : 0962402DG4006E0001XI**

El Sr. Cesar Michael Quevedo Marcena con D.N.I. número 02785241X, garantiza solidariamente con la entidad arrendataria la Sra. Mary Kelly Gutiérrez Ruiz con NIE número X5413183H, correspondiente al Contrato de Arrendamiento del local de la **Calle Bisbe Martí Grivé, 30 local. (Entrada por Av. Sant Esteve, 38) de Granollers**, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y exclusión, todas las obligaciones contraídas para la entidad arrendataria en este contrato y todas las consecuencias que se deriven de su incumplimiento.

Y, para que conste y tenga efectos oportunos, se expide este documento en Granollers, el **01 DE JUNIO DE 2024**.