

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), Título III - Arrendamientos de locales urbanos, y normativa supletoria aplicable.

En _____, a _____.

REUNIDOS

De una parte, como ARRENDADOR, D./Dña. _____, mayor de edad, _____ (persona física / persona jurídica), con DNI/NIF _____, domicilio en _____, correo electrónico _____ y teléfono _____.

De otra parte, como ARRENDATARIO, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIF _____, actuando en nombre de _____ (en su caso), con domicilio social o profesional en _____, correo electrónico _____ y teléfono _____.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y, en su caso, la representación en que actúan, y

EXPONEN

I. Que el ARRENDADOR es propietario en pleno dominio del local comercial sito en _____, planta _____, con referencia catastral _____, inscrito en el Registro de la Propiedad de _____, con una superficie útil aproximada de _____ m².

II. Que el local dispone de las licencias y autorizaciones administrativas necesarias para su uso comercial, incluida la licencia de apertura o actividad n.º _____, conforme a la normativa urbanística y de actividad vigente.

III. Que el ARRENDATARIO desea destinar el local a la actividad económica de _____, con código CNAE _____, declarando que dicha actividad es compatible con el destino urbanístico del inmueble y con la normativa de la comunidad de propietarios, en su caso.

IV. Que las partes han negociado libremente las condiciones del arrendamiento, sin perjuicio de las normas imperativas del Título III de la LAU y de las disposiciones supletorias del Título II que resulten compatibles con la naturaleza del arrendamiento de local.

Por todo ello, convienen en otorgar el presente contrato de arrendamiento de local comercial, que se registrá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Normativa aplicable.

El presente contrato se registrará por lo expresamente pactado, por el Título III de la LAU, y supletoriamente por el Título II de la LAU en lo compatible, el Real Decreto-ley 7/2019, el Código Civil y la normativa autonómica o municipal aplicable en materia de actividad, urbanismo y consumo.

SEGUNDA. - Objeto e identificación del local.

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO el local descrito en el Expositivo I, con sus instalaciones básicas y accesos incluidos: _____. El local se entrega en estado _____ (a reformar / listo para actividad), conforme al acta de entrega firmada al inicio del contrato.

Con la firma del presente documento, el ARRENDADOR hace entrega de las llaves y de la posesión del local. El ARRENDATARIO declara haberlo visitado, conocer su estado y recibirlo conforme al inventario o acta de entrega, en su caso.

TERCERA. - Destino y actividad.

El local se destina exclusivamente al ejercicio de la actividad descrita en el Expositivo III. Queda prohibido modificar la actividad sin consentimiento escrito del ARRENDADOR y sin obtener las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan. El ARRENDATARIO cumplirá la normativa sanitaria, laboral, medioambiental, de accesibilidad y de seguridad aplicable a su sector.

CUARTA. - Duración del contrato y prórrogas.

El plazo de duración pactado es de _____, comenzando su vigencia el día _____. De conformidad con el artículo 29 de la LAU, si el ARRENDADOR es persona física, la duración mínima del contrato será de cinco (5) años; si es persona jurídica, de siete (7) años, salvo pacto en contrario conforme a la ley.

El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato transcurridos al menos seis (6) meses desde su entrada en vigor, comunicándolo por escrito con treinta (30) días de antelación y abonando, en su caso, la indemnización legalmente prevista.

QUINTA. - Prórroga y tácita reconducción.

Cumplida la duración mínima legal, el contrato se prorrogará anualmente por un máximo de tres (3) años adicionales, salvo denuncia expresa de cualquiera de las partes con los plazos de preaviso legalmente establecidos en la LAU para arrendamientos de locales.

SEXTA. - Renta y forma de pago.

La renta mensual se fija en _____ euros (_____). Se abonará por meses anticipados, dentro de los siete (7) primeros días naturales de cada mes, mediante _____ a favor del ARRENDADOR en la cuenta bancaria IBAN _____.

La falta de pago de una mensualidad en plazo facultará al ARRENDADOR para instar la resolución del contrato conforme a la LAU.

SÉPTIMA. - Actualización de la renta.

Las partes acuerdan que la renta podrá actualizarse anualmente en la fecha de cada aniversario del contrato, conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o según el índice pactado:

_____. El ARRENDADOR deberá notificar por escrito al ARRENDATARIO, con al menos treinta (30) días de antelación, el porcentaje de revisión aplicable.

OCTAVA. - Fianza y garantías adicionales.

En el momento de la firma, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de _____ euros, equivalente a dos (2) mensualidades de renta, en concepto de fianza legal. Opcionalmente, las partes pactan una garantía complementaria de _____ euros. Ni la fianza ni la garantía adicional podrán imputarse al pago de rentas o suministros.

NOVENA. - Gastos, tributos y suministros.

Serán de cuenta del ARRENDATARIO los gastos de suministros individualizables: _____ (electricidad, agua, gas, telecomunicaciones y similares), así como los tributos, tasas y licencias vinculados al ejercicio de su actividad.

Los gastos de comunidad de propietarios, el IBI y demás cargas no individualizables se distribuirán así: _____.

DÉCIMA. - Conservación, reparaciones y obras.

Corresponde al ARRENDADOR realizar las reparaciones necesarias para mantener el local en condiciones de uso conforme al contrato, salvo que el deterioro sea imputable al ARRENDATARIO. Este no podrá realizar obras que modifiquen la configuración del local sin consentimiento escrito del ARRENDADOR y, en su caso, licencia municipal.

Las obras de adaptación necesarias para el ejercicio de la actividad serán por cuenta de _____, salvo pacto distinto. Al finalizar el contrato, salvo acuerdo en contrario, las obras realizadas por el ARRENDATARIO quedarán en beneficio del local conforme a lo pactado: _____.

UNDÉCIMA. - Cesión y subarriendo.

El ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato ni subarrendar total o parcialmente el local sin consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR, conforme a la LAU. El incumplimiento facultará para resolver el contrato.

DUODÉCIMA. - Resolución del contrato.

Además de las causas legales, el contrato podrá resolverse por mutuo acuerdo, por impago de la renta o cantidades asimiladas, por incumplimiento grave de las obligaciones de cualquiera de las partes, por destinar el local a actividad distinta de la autorizada o por las causas previstas en la LAU.

DECIMOTERCERA. - Protección de datos personales.

Los datos personales de las partes serán tratados para la gestión, ejecución y cumplimiento del presente contrato y el cumplimiento de obligaciones legales (artículos 6.1.b y 6.1.c del RGPD). Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad ante la parte responsable que corresponda.

DECIMOCUARTA. - Comunicaciones entre las partes.

Toda notificación relacionada con este contrato deberá realizarse por escrito al domicilio o correo electrónico designados en el encabezamiento, o al domicilio del local arrendado respecto del ARRENDATARIO.

DECIMOQUINTA. - Jurisdicción.

Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de _____, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.: _____

Fdo.: _____

ANEXO I - ACTA DE ENTREGA E INVENTARIO DEL LOCAL (firmado por ambas partes)

Descripción del estado del local, instalaciones, mobiliario, llaves entregadas y lecturas de contadores: _____.