

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

### REUNIDOS

DE UNA PARTE, como arrendador: Don/Doña \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ con D.N.I: \_\_\_\_\_, con domicilio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

DE OTRA PARTE, como arrendatario: Don/Doña \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Don/Doña \_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_, mayor de  
edad, vecino de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Don/Doña \_\_\_\_\_ interviene en su propio nombre  
y derecho, reconociéndose plena capacidad para ejercer cuantos derechos y  
obligaciones se deriven de este contrato de arrendamiento.

Don/Doña \_\_\_\_\_ interviene como fiador solidario  
de Don/Doña \_\_\_\_\_, **avalando**, con todos sus  
bienes presentes y futuros las obligaciones contraídas con este contrato de  
arrendamiento.

Don/Doña \_\_\_\_\_ interviene, según escritura  
de apoderamiento otorgada por el notario de \_\_\_\_\_  
Don/Doña \_\_\_\_\_ el \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, en nombre  
y representación de su madre Don/Doña \_\_\_\_\_, con  
D.N.I. \_\_\_\_\_, mayor de edad, estado civil viuda, vecina de  
\_\_\_\_\_.

## EXPONEN:

- I. A Don/Doña \_\_\_\_\_ pertenece el usufructo de un local comercial en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ totalmente terminado y de cuyas características está informada la arrendataria.
- II. La parte Arrendataria ha examinado el local, encontrándolo adecuado para el destino que le dará; e interesando a las partes su arrendamiento para uso distinto al de vivienda, lo formalizan con sujeción a las siguientes

## CLAUSULAS

1. Don/Doña \_\_\_\_\_, arrienda a Don/Doña \_\_\_\_\_, quien lo acepta, el local de negocio descrito en el expositivo I, para uso distinto al de vivienda.

El periodo de arrendamiento se pacta por **un año**, por lo que entra en vigor el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ y termina el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.  
*No obstante, Llegada la fecha de vencimiento del contrato, si ninguna de las partes informa a la otra con dos meses de antelación la finalización del mismo se entenderá aplicada la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil, que, de producirse, operaría de año en año.*

2. La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de tanteo y de retracto.
3. Si se modificara o derogase la normativa sobre Arrendamientos Urbanos y ello incidiera en este contrato, prevalecerá la voluntad contractual de las partes, al amparo del artículo 1.581 del Código Civil.
4. En este acto, la parte arrendataria toma posesión material del local, recibéndolo en buenas condiciones y a su satisfacción, declarándolo apto para el fin a que se destina y acomodado a la normativa vigente para el negocio de comercio menor de alimentos en cualquiera de sus modalidades.
5. Se establece una renta anual inicial de \_\_\_\_\_ EUROS. Esta cantidad se abonará en mensualidades de \_\_\_\_\_ EUROS, durante \_\_\_\_\_. Se gravará con el tipo impositivo del Impuesto Sobre el Valor Añadido vigente en cada

periodo. Igualmente se deducirá el tipo impositivo correspondiente al Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas establecido en cada periodo para los arrendadores de locales, comprometiéndose la parte arrendataria a efectuar el ingreso en las arcas de la Administración Tributaria.

6. Dicha renta será revisada anualmente, sufriendo incremento o decremento en función del IPC general interanual, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como base la renta del año precedente.

El local arrendado se destinará **exclusivamente a** \_\_\_\_\_.

La parte arrendataria está obligada a causar alta en los censos necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social, así como cualquier otra que exija la legislación vigente en cada momento.

7. El cambio de destino de actividad supondrá la resolución de este contrato, siendo a costa de la parte arrendataria los gastos que ocasione la reclamación tanto judicial como extrajudicial de su desalojo.

8. La parte arrendataria, conoce y acepta que el local objeto de este contrato carece de los permisos necesarios para desarrollar dicha actividad, obligándose por tanto a obtener dichos permisos, así como la correspondiente Licencia de Apertura o Declaración Responsable para la actividad que ejercerá, con los límites y condiciones impuestas en la citada Licencia de Apertura o Declaración Responsable.

9. La parte arrendataria entrega \_\_\_\_\_ en concepto de fianza, que queda afecta a las responsabilidades previstas en la Ley y en este contrato, sus prórrogas y/o revocaciones. Esta fianza no se imputará a rentas ni se enjugará con ellas.

10. Son por cuenta de la arrendataria:

- a). Los recibos de agua, electricidad, gas, teléfono, basura y cuantos suministros, servicios, impuestos, cargas, tasas y exacciones graven la actividad que desarrolle en el local, y ello aunque tales recibos no vengán girados a su nombre o individualizados por local o finca. Los consumos y servicios concertados se sujetarán, en todo caso, a las capacidades e instalaciones de la finca, que conoce y acepta la parte arrendataria.

b) Cuantos gastos e impuestos produzca este contrato y los que originase un prórroga impuesta por imperativo legal, teniendo en cuenta que, para ese supuesto, el tiempo de prórroga sería el mínimo que señalara la Ley, y se tomaría como renta, la última devengada, incrementada con el IPC general interanual.

11. La parte arrendataria queda obligada a conservar y cuidar el local con toda diligencia, haciéndole las reparaciones precisas para su buen uso. Las obras, reparaciones o mejoras que se hagan en la finca, que no sean las mencionadas anteriormente, precisarán autorización expresa de los arrendadores y, en todo caso, se integrarán en el local y serán costeadas íntegramente por la arrendataria, sin derecho a valoración, restitución o reclamación en modo alguno. No obstante, la arrendadora podrá exigir a la arrendataria que proceda a su costa, a la retirada de todas o algunas de las mismas.
12. La parte arrendataria repondrá lo que estropee o inutilice, o pagará su importe sin otro requisito que el mero requerimiento verbal de la arrendadora.
13. La falta de pago de la renta, extinguirá todos los derechos de la arrendataria, originando la resolución anticipada y automática del presente contrato, sin perjuicio de la exigencia por la arrendadora de cuanto a la sazón se le adeude, con los gastos, impuestos y quebrantos originados, incrementados con un interés igual al duplo del básico del Banco de España, comprometiéndose la arrendataria a dejar libre de enseres dicho local, haciendo entrega de las llaves del mismo.
14. Se considerará como falta de pago de la renta estipulada el impago de cualquier carga social o fiscal que recaiga sobre el presente arrendamiento o sobre sus rentas.
15. Serán por cuenta de la parte arrendataria, cuantos gastos ocasiones a la arrendadora por la reclamación judicial por incumplimiento de lo aquí pactado, incluido los honorarios de abogado y procurador en su caso.
16. La parte arrendataria se obliga a contratar una póliza de seguro contra incendios y responsabilidad civil derivada de la actividad que realizará.

17. Queda prohibida la cesión del contrato y/o subarriendo de local, si bien se podrá solicitar autorización para ello a la arrendadora, precisando en todo caso del previo consentimiento.

18. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_ para cuantas cuestiones e incidencias deriven del presente contrato, con expresa renuncia a sus propios fueros.

En prueba de conformidad firman el presente documento en todas sus páginas, por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.