

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y GESTIÓN

En Madrid, a 31 de mayo de 2.023

REUNIDOS

De una parte.- [REDACTED] mayor de edad, con domicilio en [REDACTED] y DNI/NIF nº [REDACTED]

De otra parte.- [REDACTED] mayor de edad, con domicilio en Madrid, [REDACTED] y DNI/NIF nº [REDACTED]

INTERVIENEN

El primero [REDACTED] en su nombre propio y derecho.

A esta parte se la denominará en lo sucesivo la Arrendadora o Propiedad.

El segundo [REDACTED] en nombre y representación de la Sociedad [REDACTED] domiciliada en [REDACTED] con C.I.F. nº [REDACTED] constituida por tiempo indefinido el día 4 de abril de 1991 ante el Notario de Madrid D. Manuel García-Atance Alvira, número de protocolo 2064. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1151, folio 205, sección 8, hoja número M-21798, inscripción 1ª. Adaptados sus Estatutos a la Ley 2/1995 de 23 de marzo de sociedades limitadas, mediante escritura otorgada en Madrid el día 12 de marzo de 1998, ante el Notario D. Carlos del Moral Carro, con el número 1374 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 4ª en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil. Actúa como consejero delegado de la misma en virtud de escritura de elevación a público de fecha 28 de septiembre de 2020, ante el Notario de Madrid Dª. Almudena Zamora Ipas, número de protocolo 2233.

A esta parte se la denominará en lo sucesivo la Arrendataria.

En adelante, a cada una de las partes se le denomina la "Parte" y en conjunto las "Partes".

Las Partes, se reconocen la capacidad y la representación suficientes para la formalización del presente contrato de arrendamiento urbano para uso distinto del de vivienda, y, al efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que [REDACTED] (la Arrendadora-Propiedad) es propietario de la finca piso 2º-Puerta C, escalera izquierda, sito en la calle Fernando el Católico, nº 77, de Madrid, cuyos datos registrales se indican a continuación: Registro de la Propiedad de Madrid nº 5, Finca nº 56318, tomo 1965, libro 1965, folio 65, inscripción 8. Referencia Catastral 9263501VK3796C0039JJ.

Que la referida finca tiene una superficie construida de 105,22 m2, estando en la actualidad distribuida en dos salas de aproximadamente 76,5 m2, despacho, aseo, pasillo, hall y acceso a la misma desde la finca piso 1º-Puerta X, escalera izquierda del mismo inmueble. La finca descrita forma parte de una comunidad de propietarios, encontrándose al corriente de los gastos de comunidad.

SEGUNDO.- Que el representante legal de la sociedad [REDACTED] (la Arrendataria) ha visitado e inspeccionado antes de este acto la finca objeto de este contrato mencionada en el expositivo anterior, y, estando interesado en el alquiler de la finca anteriormente mencionada y su gestión, ha decidido, en la representación que ostenta, concertar un contrato de arrendamiento con [REDACTED] (la Arrendadora-Propiedad).

TERCERO.- Que puestos de acuerdo ambas partes, deciden formalizar el presente CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA que se regirá por las estipulaciones que después se dirán y, en lo no previsto en ellas, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sobre Arrendamientos Urbanos, anteponiendo el imperio de su voluntad, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3 de la expresada y vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Y sentado lo anterior, ambas partes acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y CONSENTIMIENTO.- Como consecuencia de la firma del presente contrato, y con efectos desde el día 31 de mayo de 2.023, [REDACTED] (la Arrendadora) cede en arrendamiento y gestión a [REDACTED] (la Arrendataria), que acepta, la finca piso 2º-Puerta C, escalera izquierda, sito en la calle Fernando el Católico, nº 77, de Madrid.

SEGUNDA.- DESTINO.- La finca de este contrato será destinada por la parte Arrendataria para el único y exclusivo desarrollo de la actividad de CENTRO DE ENSEÑANZA. No podrá la Arrendataria bajo ningún concepto cambiarlo y dedicarlo a otras actividades distintas a la indicada anteriormente.

La parte Arrendataria declara conocer las características, su situación actual y estado de conservación de la finca, aceptándolas expresamente y, declara conocer el acceso a la misma desde la finca piso 1º-Puerta X, escalera izquierda del inmueble y la situación urbanística, así como los usos administrativamente permitidos en la misma.

La Arrendataria se obliga a no subarrendar, ceder o traspasar, total o parcialmente, la finca objeto del presente contrato, renunciando a los derechos concedidos por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. El más mínimo indicio de incumplimiento de esta obligación por parte de la Arrendataria dará lugar a la resolución del contrato y a incoar el correspondiente procedimiento de desahucio.

Sin perjuicio de lo anterior queda facultado la Arrendataria para subarrendar total o parcialmente libremente el inmueble a favor de la entidad [REDACTED] con C.I.F. nº [REDACTED]

La sociedad [REDACTED] podrá arrendar el inmueble a dicha sociedad, estando legitimada y autorizada para extender los contratos de arrendamientos y para ejercer en nombre de la Propiedad cuantas acciones y derechos se deriven durante la vida y vigencia de los correspondientes contratos con dicha entidad, en el precio y condiciones que se consideren más adecuados para los intereses de la Propiedad.

TERCERA.- DURACIÓN.- El presente contrato de arrendamiento se concierta por el PLAZO MÍNIMO DE UN AÑO Y CUATRO MESES, con efectos desde el día 1 de junio de 2.023. El llamado plazo mínimo finalizará a todos los efectos el día 30 de septiembre del año 2024 y es de cumplimiento obligado para ambas partes, quedando la Arrendataria obligada a satisfacer las rentas correspondientes a dicho periodo, incluso si desocupara la finca con anterioridad a dicha fecha. El pago del arriendo empezará a contar a partir del día de efectos de este, es decir, a partir del día 1 de junio de 2.023.

Siempre que la Arrendadora estuviera al corriente del pago de la renta y cantidades asimiladas al plazo mínimo, se prorrogará anualmente, de forma automática, hasta completar un PLAZO MÁXIMO DE CINCO AÑOS.

Concluido el plazo de duración máximo, el arrendamiento terminará automáticamente sin necesidad de aviso previo y sin que tenga aplicación la tácita reconducción, debiendo la Arrendataria entregar a la Arrendadora la posesión del inmueble arrendado el mismo día de la terminación.

Si la Arrendataria llegada la expiración por cualquier causa del contrato no desalojase la finca poniéndola a la disposición de la Arrendadora, deberá satisfacer, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, una cantidad equivalente por cada mes o fracción de demora en desalojar dicha finca, del duplo de la renta mensual que viniere satisfaciendo en el último año de vigencia del contrato.

DURACIÓN MÁXIMA: Hasta el final de las prórrogas, es decir, el día 30 de septiembre de 2029. No obstante, la Arrendataria podrá desistir del presente contrato una vez finalizado el plazo de un año y cuatro meses con el simple hecho de comunicar a la Arrendadora en forma fehaciente su decisión de no prorrogarlo con un preaviso de

cuatro meses a la fecha de terminación de cualquiera de sus prórrogas. La Arrendataria vendrá obligada a pagar la renta correspondiente a la totalidad del mes en que desocupe y devuelva a la Arrendadora la finca, con independencia del día de dicho mes en que lo haga.

Sin perjuicio de lo anterior, ambas partes, por mutuo acuerdo, podrán prorrogar la duración de este contrato. Para ello, será necesario determinar expresamente la duración de esta prórroga y la nueva renta aplicable, formalizando por escrito estas nuevas condiciones al menos cuatro meses antes de la finalización del presente contrato.

CUARTA.- PRECIO.- De mutuo acuerdo ambas partes han fijado el precio inicial del arriendo en la cantidad ANUAL de Trece mil seiscientos ochenta euros al año (13.680,00 euros/año), es decir, una renta MENSUAL de Mil ciento cuarenta euros al mes (1.140,00 euros/mes), cantidades éstas últimas que habrán de ser incrementadas con el IVA correspondiente, y que se harán efectiva junto con el IVA, por mensualidades anticipadas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente o medio de pago que designe al Arrendatario la parte Arrendadora.

La renta mensual aplicable desde el 1 de junio de 2.023 será revisada en octubre de cada año a partir de primer año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual experimentada por el IPC, en el conjunto nacional total de los doce últimos meses.

A efectos de notificación de la revisión anual de renta será válida y suficiente la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente, tal y como establece la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las Partes acuerdan que, subarrendado el inmueble, el precio del arriendo a percibir por la Propiedad, será como mínimo equivalente al 95% de las rentas percibidas por el Arrendatario del subarriendo, correspondiendo por servicios el 5% a la sociedad

QUINTA.- GASTOS DE COMUNIDAD Y SUMINISTROS.- La parte Arrendataria se obliga a hacer cumplir en todo momento las normas Estatutarias y Reglamentarias que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. Los gastos de comunidad, tanto ordinarios como extraordinarios, y posibles derramas que genere la finca objeto de este contrato serán por cuenta de la Arrendataria.

El importe de los consumos de agua, teléfono y electricidad, así como de cualquier otro suministro a utilizar por la Arrendataria, serán de exclusiva cuenta de la Arrendataria, así como la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los respectivos contadores e instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la actividad a desarrollar, como todos los gastos derivados de su contratación. Tales gastos serán de cuenta de la parte Arrendataria, aunque algún gasto se pagara a través de la comunidad.

El Arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del inmueble. Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones

generales de la finca como en las particulares del inmueble, su coste será íntegramente a cargo del Arrendatario.

El Arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad al Arrendador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del inmueble arrendado.

SEXTA.- TRIBUTOS Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS.- Serán de cuenta de la Arrendataria la liquidación y pago de todos aquellos impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y, en general, todo tipo de tributos, ya sean municipales, autonómicos, estatales o exigidos por la Unión Europea, que graven la actividad a desarrollar o que se devenguen como consecuencia de la utilización u ocupación del inmueble.

Igualmente correrán de la exclusiva cuenta de la Arrendataria, la gestión, obtención y pago de cuantos requisitos, licencias y autorizaciones, ya sean municipales, autonómicas, estatales o exigidas por la Unión Europea, pudiese precisar para el correcto desarrollo de su actividad, quedando exonerada la Arrendadora de cualquier responsabilidad que pueda derivarse del incumplimiento de tales requisitos, o la denegación de la licencia.

SEPTIMA.- 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.

La Arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas establecidas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y expresamente se establece la facultad de resolver el contrato por parte de la Arrendadora 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 la Arrendataria, tales como los servicios mencionados en el párrafo segundo de la estipulación quinta del presente contrato.
- b) El subarriendo o la cesión inconsentida.
- c) La realización de daños causados dolosamente en la finca, o de obras no consentidas por la Arrendadora cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- d) Cuando en la finca arrendada tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, o se ejerza actividad distinta del uso específico consignado en la estipulación segunda de este contrato.

OCTAVA.- OBRAS.- La Arrendataria podrá realizar obras de adecuación y adecentamiento para la actividad indicada en la estipulación segunda de este contrato,

que se va a desarrollar en la finca arrendada, si bien para ello deberá contar siempre con el consentimiento expreso, previo y por escrito de la Arrendadora, y una vez sea otorgado el consentimiento las obras que se realicen deberán ser dirigidas por facultativo competente con proyecto visado por el Colegio Oficial correspondiente, si su entidad lo requiriese, y no afectarán nunca a las paredes o muros maestros del inmueble.

Las obras que se realicen en virtud de la autorización que se conceda, siempre por escrito, serán abonadas por la parte Arrendataria, y las mismas quedarán en beneficio de la finca y de la Propiedad a la terminación del contrato o resolución anticipada del mismo, sin derecho a reintegro o indemnización alguna.

NOVENA.- FIANZA.- La parte Arrendataria entrega en este acto en concepto de fianza dos mensualidades de la renta pactada, es decir, dos mil doscientos ochenta euros (2.280,00 euros), que será devuelta a la Arrendataria a la finalización del contrato, siempre que consuma íntegramente el tiempo convenido y no se encuentre afecta a responsabilidad.

La fianza no devengará para la Arrendataria ningún tipo de interés y nunca servirá de pretexto para retrasar el pago de los alquileres. Asimismo, en caso de prórroga, la Arrendataria queda obligada a incrementar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente.

DECIMA.- RESPONSABILIDADES.- La Arrendadora no responde de los daños y perjuicios que pudiera ocasionarse a la Arrendataria por carecer de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para desarrollar la actividad y de terceras personas en la explotación del negocio, así como tampoco responde de la seguridad de la finca y de los daños que pudieran derivarse de incendio provocado en el interior de la finca, robo, hurto o cualquier otro siniestro. A tales efectos la Arrendataria se obliga a suscribir una póliza de seguro multirriesgo y de responsabilidad civil, que cubra dichas eventualidades y bastante para cubrir los daños y perjuicios que se pudieran causar a terceros como consecuencia del uso del inmueble.

DECIMO PRIMERA.- ACCESO A LA FINCA.- La Arrendataria se compromete a permitir a la Arrendadora o personal que ésta designe al efecto, el acceso a la finca arrendada para la supervisión de su estado o inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

DECIMO SEGUNDA.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.- La propiedad Arrendadora, por imperio de su voluntad, ha acordado con la parte Arrendataria, al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y a lo establecido en el Código Civil, que la parte Arrendataria no renuncia al derecho de tanteo y retracto.

DECIMO TERCERA.- RENUNCIA A LA INDEMNIZACIÓN DEL ARTICULO 34 LAU.- Las Partes han acordado, que la parte Arrendataria, no renuncia expresamente a la indemnización contenida en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMO PRIMERA.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.-Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el Arrendador realice con el Arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado.

DECIMO CUARTA.- COMPETENCIA.- Para cuantas divergencias o discrepancias pudieran existir para la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Y siendo cuanto antecede el fiel y exacto reflejo de la voluntad de las partes, una vez leído lo encuentran conforme y firman en duplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Fdo.: La Arrendadora.

Fdo.: La Arrendataria.

[Redacted signature area]

D.

[Redacted text]

[Redacted signature area]

P.P.:

[Redacted text]

[REDACTED]
28046 Madrid

[REDACTED]
28036 Madrid

Madrid, a 1 de junio de 2023

Estimado [REDACTED]

Por la presente y conforme con el contrato de arrendamiento y gestión de la finca piso 2ºC, escalera izquierda, de la calle Fernando El Católico nº 77 de Madrid, de fecha 31 de mayo de 2023, le notificamos que con fecha del día de hoy vamos a proceder a la firma de contrato de subarriendo con la sociedad [REDACTED] del que con posterioridad le remitiremos una copia del mismo.

Atentamente le saluda

[REDACTED]
[REDACTED]
P.P.: [REDACTED]