CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santa Cruz de Tenerife , a 6 de febrero del año dos mil siete

R E U N I D O S :

De una parte [redacted], **mayor de edad, casado, de esta vecindad con domicilio en** [redacted] **número** [redacted]**°; provisto de D.N.I. y N.I.F.** [redacted]

Y de otra [redacted] viuda, mayor de edad, vecina de Santa Cruz de Tenerife con domicilio en calle [redacted] con D.N.I./N.I.F. [redacted]

T E R V I E N E N :

t

El primero D [redacted], como administrador solidario y en nombre y representación de la Compañía Mercantil [redacted], española, domiciliada en esta Capital, Calle [redacted]° con C.I.F. [redacted] .....

El segundo, en nombre y representación de la mercantil [redacted] en constitución, con domicilio en el [redacted], término municipal de [redacted], constituida el día 6... de febrero.. de 2007-...., ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don [redacted], en su condición de Presidente del Consejo de Administración.

Ambos se reconocen capacidad jurídica necesaria, en la condición en que intervienen, para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** a cuyo fin:

M A N I F I E S T A N :

I).- Que"[redacted]**",** en adelante el arrendador, es propietario de ocho apartamentos números [redacted], Tipo UN

DORMITORIO, del Complejo Turistico [redacted], situado en el término municipal de [redacted], en el [redacted].

II).- Que la mercantil "[redacted]**",** en adelante el arrendatario, tiene como Objeto Social la explotación turística y la administración de los apartamentos de Residencial El Llano, destinados a alojamientos turísticos, bien sean estos de su propiedad, bien sean de terceros, previo el pacto arrendaticio de los mismos.

II).- Que'[redacted]", ostenta la condición de socio fundador de la Compañía [redacted]**.,** constituida para la explotación stica de los apartamentos que integran "[redacted]", razón por la que tiene interés en la formalización del presente contrato.

IV).- Que estando ambas partes interesadas en el arrendamiento de los apartamentos reseñados en la manifestación **I)** anterior, llevan a efecto el mencionado negocio jurídico por medio de este contrato y con sujeción a las siguientes:

C O N D I C I O N E S :

P MERA.- "[redacted]**",** cede en arrendamiento en este acto a [redacted] los apartamento reseñado en la Manifestación I) de este documento, para ser destinado a su explotación turísticas en el modo, forma y condiciones que se establecen en el presente contrato.

SEGUNDA.- La duración del presente contrato será de TRES AÑOS (3) a contar desde el día de la fecha del otorgamiento del presente documento, siendo prorrogado por iguales periodos de tiempo, salvo denuncia expresa y fehaciente de alguna de las partes con seis meses de antelación como mínimo, a sus respectivos vencimientos.

TERCERA.- El precio anual del presente pacto locativo se fija en la cantidad que resulte de aplicar el 1,89% (para cada uno de los apartamentos de un dormitorio)al beneficio neto de la Sociedad - deducidos todos los gastos derivados de la explotación tales como, a título meramente informativo y no limitativo, gastos del personal de limpieza, personal de administración, de dirección, de recepción, servicio técnico, mantenimiento, seguros sociales, impuestos de todas clases, luz, agua, Comunidad, seguros generales, de Responsabilidad Civil y cuantos resulten obligatorios o acuerde la Sociedad y cuantos otros sean necesarios para el correcto funcionamiento de la Explotación o fueren exigidos por imperativo legal — que se pagarán por la Sociedad, por anualidades vencidas, sin perjuicio de liquidaciones parciales que se practicarán trimestralmente, en concepto de anticipos a cuenta.

Para ello los contratantes acuerdan que el precio o renta convenido será objeto de revisión y actualización en cada vencimiento anual del contrato con el fin de adaptarlo y ajustarlo al resultado de los beneficios netos anuales, a las condiciones del mercado de Explotaciones Turísticas y al importe de los contratos que la Arrendataria formalice con los touroperadores en cada período anual.

CUARTA.- Los apartamento objeto del presente arrendamiento, será entregado al arrendatario, debidamente amueblado y con el menaje, lencería y cuanto fuese necesario para el uso al que va a ser destinado, uniéndose el correspondiente inventario debidamente firmado por ambas partes como anexo número I al presente contrato y formando, a todos los efectos, parte integrante del mismo.

QUINTA.- El arrendamiento pactado lleva implícito que los usuarios de los apartamentos puedan también usar y disfrutar de todas las instalaciones y dependencias comunes del complejo donde aquellos se ubican, tales como jardines, piscinas, etc. dentro, lógicamente de las normas que a tales fines sean establecidas por la Comunidad de Propietarios.

SEXTA.- Serán por la exclusiva cuenta del arrendador, las cuotas de mantenimiento acordadas por la Comunidad de Propietarios, tanto Ordinarias como Extraordinarias o derramas de cualquier clase, así como también el pago de los impuestos (I.B.I.) y arbitrios de todas clases que gravan la finca arrendada.

No obstante lo anterior, la Arrendataria pagará por cuenta del arrendador, todos los stos antes mencionados, a partir del momento en que la Sociedad genere ingresos es bles y suficientes como consecuencia de los contratos formalizados con los To peradores que den lugar a la ocupación de los apartamentos. Dichos pagos los ,c.,efectu á la Arrendataria en concepto de anticipo a cuenta y serán compensados anualmente, del importe que le corresponda percibir al Arrendador, según lo pactado en ª'— Z la condición tercera anterior, contabilizándose desde ese momento como gastos de explotación.

SEPTIMA.- Durante la vigencia del presente contrato el propietario delega en la Arrendataria, su representación ante la Comunidad de Propietarios en el que se ubica el apartamento, con todos los derechos reconocidos en la Ley de Propiedad Horizontal de asistencia a las juntas generales ordinarias o extraordinarias, con voz y voto.

OCTAVA.- Serán de cuenta del Arrendador, todas las reparaciones no imputables al uso del apartamento, que sean necesarias para conservar la finca arrendada en perfectas condiciones de habitabilidad y uso a que se destina. Serán por cuenta de la Arrendataria, todas aquellas que sean imputables al ocupante, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.562 y 1564 del Código Civil. El Arrendador autoriza a la Arrendataria a ejecutar tales obras sin necesidad de autorización previa, si la urgencia a criterio de ésta así lo aconsejara. En caso contrario, se someterá al acuerdo previo del Arrendador, de la Sociedad de Explotación y/o de la Comunidad de Propietarios, según proceda, a cuyo fin, la Arrendataria pondrá en conocimiento del arrendador, la necesidad de tales reparaciones, consintiendo expresamente el arrendador en que las realice la Arrendataria, deduciendo su importe de la o las Rentas a pagar.

NOVENA.- El arrendador podrá utilizar, no obstante, su apartamento durante un período máximo de UN MES POR AÑO, siempre que dentro de los primeros quince días del mes de Enero de cada año y con seis meses de antelación, como mínimo, al mes que desee ocupar para sí, notifique por escrito y de forma fehaciente a la Sociedad Arrendataria, el mes que reserva para ocuparlo dentro de dicho ario, no pudiendo acumularse con el o los que le correspondería por los años no usados. Esta exigencia

viene obligada en orden al cumplimiento de los contratos que se formalicen con los touroperadores.

El Arrendador vendrá obligado, durante el período de utilización, a pagar el precio convenido con los touroperadores, como si de un cliente se tratara, con un descuento del 15%. El pago se le descontará en la primera liquidación que se efectúe, después del período ocupado.

ECIMA.- La Arrendataria viene obligada a devolver el apartamento arrendado, en las ismas condiciones en que las recibe, sin más deterioro que el que se origine por el uso ormal del mismo.

Esta devolución se realizará una vez finalizado el periodo pactado, de conformidad con lo previsto en la condición segunda anterior.

DECIMO-PRIMERA.- El arrendatario queda eximido de toda responsabilidad, incluida la obligación del pago de la renta pactada, en casos de Fuerza Mayor, Guerras, Catástrofes Naturales, Incendios, cortes de fluido eléctrico o suministro de agua, así como cualquier otra causa que ocasione la imposibilidad de la explotación turística del artamento arrendado.

DECIMO-SEGUNDA.- En el supuesto de que el propietario de la unidad objeto de este contrato deseara venderla a un tercero, queda obligado a poner en conocimiento del comprador la existencia del presente contrato y la obligación que asume éste último de subrogarse en todas las condiciones y estipulaciones del presente contrato.

DECIMO-TERCERA.- Teniendo en cuenta la finalidad del uso de la finca objeto de este contrato, el presente arrendamiento queda excluido de la normativa prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor, siéndole aplicable la legislación común, regulado por el Código Civil, sin perjuicio de que por el arrendatario deba darse cumplimiento a lo establecido en los preceptos que rijan las explotaciones de alojamientos turísticos y, especialmente, la Ley 7/1995, de 6 de Abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y sus modificaciones posteriores.

DECIMO-CUARTA.- El arrendador consiente y autoriza de manera expresa al Arrendatario para CEDER todos los derechos del presente contrato a la persona jurídica y en las condiciones que tengan por conveniente, siempre y cuando así se acordara por la Junta General de la Sociedad de Explotación y que ésta forme parte como accionista de dicha persona jurídica, y sin más limitaciones que las impuestas en este contrato.

DECIMO-QUINTA.- Para el supuesto caso de que el Arrendador-Propietario incumpliera con cualesquiera de las obligaciones que le incumben, derivadas del presente contrato, especialmente las del tiempo de duración del mismo o de cualquiera de sus prórrogas, vendrá obligado a indemnizar a la Sociedad Arrendataria en un importe igual al triple de lo percibido y de lo pendiente de percibir hasta su vencimiento natural.

Y, para que así conste, dejan redactado las partes el presente contrato de arrendamiento, en cuyo contenido se afirman y ratifican por ser de su total conformidad y aceptación,

firmándolo por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.