



-Dirección General de Organización –

Procedimiento del Grupo FCC para la gestión del:

-Alquiler inmobiliario nacional e internacional -

Madrid, 23 de Septiembre de 2013

Índice

0. Objetivo.....	3
1. Alcance.....	4
2. Definiciones.....	5
3. Organización.....	6
4. Operativa.....	7
5. Información básica.....	10
6. Funcionalidad y características	11
7. Anexo I.....	12
8. Anexo II.....	14
9. Anexo III.....	15

0. Objetivo

El objetivo del presente documento es establecer los principios que deben regir el tratamiento de alquiler de inmuebles, así como homogeneizar y sistematizar su tratamiento con el fin de optimizar y facilitar la gestión. Los fines que se persiguen con este procedimiento son:

- Definir el proceso a seguir para la cumplimentación, revisión y aprobación de las solicitudes de alquiler de inmuebles (alta, renovación, modificación o baja).
- Inventariar todos los inmuebles de una forma única y estructurada, incluyendo todos los atributos necesarios para su gestión
- Facilitar el control de altas, bajas y consultas de los inmuebles
- Facilitar la generación de informes y conexiones con otros sistemas de FCC, que permitan la elaboración de cuadros de mando

Se exceptúan las operaciones derivadas de contratos con Administraciones Públicas en los que se haya pactado la reversión de los activos al finalizar el período de vigencia de dicho contrato.

1. Alcance

El contenido y las directrices del presente documento serán de aplicación a **todas las empresas que forman parte del Grupo FCC, tanto a nivel nacional como internacional**, que por necesidades del negocio, se vean obligadas a alquilar inmuebles (alta, renovación, modificación o baja).

Se incluye también dentro del alcance, las U.T.E.s, J.V.,... de las que forme parte el Grupo FCC, en las cuales tenga la mayoría y gestione el alquiler.

2. Definiciones

Dentro de los inmuebles a efectos de este procedimiento se incluyen edificios, oficinas, terrenos, locales, parkings, etc., destinados a su ocupación para poder satisfacer las necesidades de la actividad de los negocios. Estos inmuebles podrán tener un uso específico o compartido por varias Áreas de Negocio.

El período de vigencia para cada inmueble quedará establecido en cada contrato

Distinguimos:

- *Oficina representativa, operativa o comercial.*- su uso es exclusivo de oficinas
- *Naves y almacenes.*- su uso es de tipo industrial o de almacén
- *Caseta a pie de obra o contrata*
- *Oficina de obra.*- en aquellos casos que no es posible la instalación de casetas a pie de obra o contrata
- *Campas, solares, ... (o similar).*- terrenos no edificados destinados al acopio de materiales

Se adjunta en Anexo III:” Contratos tipo de alquiler de local, nave y plaza de aparcamiento” (para España), revisados y aprobados por asesoría Jurídica de FCC. Los contratos a nivel internacional se registrarán y revisarán de acuerdo a la normativa y legislación vigente y aplicable en cada país. Deberán ser revisados y aprobados por la Asesoría Jurídica.

3. Organización

Para conseguir el funcionamiento eficiente de la gestión de alquiler de inmuebles en todo el Grupo FCC, se nombrará un **responsable a nivel de Grupo** que dependerá de **Gastos Corporativos y Servicios Generales**, cuyas **funciones y responsabilidades** son las siguientes:

- a) **Asegurarse que el procedimiento es conocido** y utilizado adecuadamente por todo el personal implicado, mediante:
 - a. Acciones de comunicación globales e individualizadas
 - b. Control de su correcta aplicación
- b) **Realización de las peticiones de información** a cada una de las fuentes de información posibles, en contacto con los interlocutores de cada área de negocio.
- c) **Mantenimiento de la cartera de activos** relacionados con la gestión del Inventario inmobiliario.
- d) **Renegociación alquileres/agregación distintos negocios/ optimización**

4. Operativa

4.1 Comunicación de la necesidad.

4.1.1- Comunicación de la necesidad de alta del alquiler del inmueble .-

Una vez identificada la necesidad de alquiler de un nuevo inmueble, el interesado deberá cumplimentar la información requerida en el formulario denominado “alquiler de inmuebles”(Anexo II). Las solicitudes deben cursarse con antelación suficiente a la fecha prevista de inicio de actividad, el período estimado en este procedimiento es de dos meses. En los casos excepcionales que no haya sido posible cursarse con dicho plazo, se tramitarán con carácter de urgencia. La solicitud deberá seguir el work flow de aprobación establecido en el Grupo.

En la solicitud se deberán incluir, cuando sea posible, al menos tres alternativas indicando cuál es la opción propuesta por el solicitante.

4.1.2- Comunicación de la necesidad de renovación, modificación o baja del inmueble.-

Una vez identificada la necesidad de renovación, modificación o baja del inmueble, el interesado cumplimentará el anexo II, indicando los campos que correspondan siguiendo las mismas instrucciones que en el punto anterior.

4.2.- Análisis de la solicitud por el Responsable a nivel de Grupo.-

El responsable a nivel de Grupo revisará la solicitud recibida y comprobará los siguientes datos:

- No existe disponibilidad de espacio en la zona, aunque sea de otro Área de Negocio
- El tipo de inmueble propuesto es el adecuado a la necesidad del solicitante
- Cumplimiento con el ratio referencia establecido de m_2 / persona
- Cumplimiento con el ratio referencia establecido de euros / m_2

Una vez realizado el análisis enviará la respuesta al Solicitante con la opción propuesta de la solicitud. Podrán darse dos casos:

- a) La opción propuesta por el Responsable y el Solicitante coinciden: el Responsable enviará la autorización de contratación al Solicitante pasando al punto 4.5
- b) La opción propuesta por el Responsable no coincide con la propuesta del Solicitante: el Responsable enviará al solicitante la alternativa y los motivos que han determinado dicha elección.

4.3.- Revisión del Solicitante de la alternativa enviada por el Responsable.-

El Solicitante revisa la propuesta elegida por el Responsable. Podrán darse dos casos:

- a) La alternativa es aceptada por el Solicitante: se enviará de nuevo la solicitud original cambiando la opción propuesta y reenviándola al Responsable. El paso siguiente será el 4.2.a
- b) La alternativa no es aceptada por el Solicitante: el Solicitante enviará un correo electrónico indicando que mantiene la propuesta inicial y las objeciones a la propuesta elegida por el Responsable. En este caso se pasaría de nuevo al punto 4.2.

En caso de no establecerse un acuerdo entre las dos partes se pasará al punto 4.4.

4.4.- Análisis y decisión en caso de desacuerdo

En el caso que no haya acuerdo entre la propuesta del solicitante y la alternativa del responsable, este último elevará a la Dirección General de Organización la documentación de la solicitud, quien decidirá sobre la solución definitiva.

4.5.- Contratación del inmueble y los servicios auxiliares.-

- No se firmará ningún contrato o acuerdo, nuevo o de continuidad, de arrendamiento sin la autorización previa de la Dirección General de Organización.

- En el caso de ser necesario e imprescindible para la continuidad del negocio mantener el actual contrato, la opción recomendada será prorrogar el contrato vigente mes a mes, intentando mejorar las condiciones contractuales, hasta que se decida con la autorización de la Dirección General de Organización la renovación o finalización del contrato de arrendamiento.

- Si la prórroga mensual no es posible (punto anterior), se ampliará el contrato por una duración máxima de un (1) año, incluyendo una clausula de salida a partir del sexto (6) mes, sin penalización para el Grupo FCC.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores:

Se procederá a la autorización de la formalización del contrato de alquiler del inmueble y de los servicios auxiliares que se necesiten, luz, agua, limpieza, seguridad, mantenimiento, comunicaciones (voz, datos, centralita), etc.



La contratación del inmueble y de los servicios será realizada por la empresa solicitante siguiendo la normativa interna y será la responsable del cumplimiento de los requisitos legales exigibles o marcados por el Grupo para el arrendamiento de inmuebles (anexo I)

En los casos que el uso del inmueble sea compartido por más de un solicitante, la empresa firmante del contrato repercutirá mensualmente los costes de alquiler y resto de costes imputables, en función de la superficie ocupada. En caso que alguno de los solicitantes que ocupa el inmueble decida desocuparlo antes del período establecido, éste seguirá asumiendo los costes derivados del inmueble hasta la finalización del período comprometido, salvo que se hubiera acordado lo contrario previamente.

5. Información básica

Los datos básicos que se tendrán que informar en la ficha de solicitud se encuentran:

- 1.- Tipo de inmueble (**alta, renovación, modificación o baja**), a contratar y uso asignado: se incluirán todos los datos de los inmuebles en cuanto a localización, superficie, uso, tipo de terreno en el que se encuentra, requisitos legales obligatorios para el uso asignado, etc.
- 2.- Motivo de la necesidad de contratar el inmueble: se indicará el nombre y localización de la obra o contrata para la cual se contrata, o la necesidad que justifique su contratación. En el caso que sea posible el establecimiento de casetas a pie de obra y no se opte por esta opción, se deberá de justificar dicha decisión.
- 3.- Importe de la renta y de todos los costes asociados al contrato
- 4.- Fecha límite para el inicio de la contratación
- 5.- Duración estimada de la ocupación
- 6.- Dimensiones de las oficinas: se indicarán por separado las dimensiones correspondientes a cada tipo de inmueble (oficina, archivo, local, plazas de parking, etc.).
- 7.- Nivel de ocupación: se informará del número de personas y puestos que van a ocupar dicho inmueble, así como cualquier necesidad especial que haya que tener en cuenta
- 8.- Resumen y valoración de cualquier remodelación, modificación u obra necesaria en las instalaciones respecto a la situación de contratación. La realización de obras o mejoras tendrá que tener la aprobación previa del responsable de gestión de alquiler de inmuebles (véase punto 3.- Organización).
- 9.- Forma de pago / cobro: cheque, transferencia, dación de pago, permuta, etc.
- 10.- Observaciones: se incluirán aquellos extremos de interés no recogidos en los apartados anteriores.

6.-Funcionalidad y características

La gestión eficiente del Patrimonio inmobiliario dentro del Grupo FCC persigue **los siguientes objetivos:**

- ✓ Facilitar el proceso de planificación inmobiliaria/Reducción de costes
- ✓ Aumentar la productividad
- ✓ Aumentar la eficacia en la gestión operativa
- ✓ Acelerar relaciones comerciales

ANEXO I.- REQUISITOS PARA EL ALQUILER DE INMUEBLES EN ESPAÑA

A) Documentación necesaria:

- Licencia primera ocupación del inmueble
- Licencia de actividad (si está previamente concedida para esa misma actividad, será necesario el cambio de titularidad). La solicitud de licencia se realizará ante el Ayuntamiento correspondiente.
- Apertura del centro de trabajo
- Colocación de la señalización de emergencia (de acuerdo con el Plan de Emergencia)
- Seguros de continente y contenido

B) Requisitos en materia de Seguridad, Salud y Medio Ambiente

- Plan de Emergencia del Inmueble
- Evaluación de riesgos del inmueble y de los puestos de trabajo o actividades
- Contrato con un gestor de residuos acreditado
- Alta del centro en el registro de productor de residuos cuando corresponda
- Ubicación de la zona de almacenamiento de los residuos: esta zona estará dimensionada de acuerdo a los residuos generados en el centro, deberá estar señalizada, e incluir medidas preventivas para contener posibles derrames o vertidos accidentales.

C) Información a incluir en el contrato de arrendamiento:

- Lugar y fecha de celebración del contrato
- Nombre, nacionalidad e identificación del inquilino y del propietario
- Objeto del contrato de alquiler, indicando la dirección del inmueble
- Descripción del estado del inmueble e inventario. Aunque no es imprescindible, el inquilino podrá disponer de planos, fotos, etc., de las distintas partes del inmueble, así como de su inventario.
- Coste exacto del alquiler y cuantía del fondo de garantía, expresados en euros, junto con las condiciones de pago y de recuperación al final del contrato de dicho fondo
- Tiempo de duración del alquiler, y mecanismo para la resolución anticipada del mismo, así como para la ampliación tácita del mismo por períodos de prórroga preestablecidos. Renuncia expresa

del arrendador a percibir indemnización alguna por parte del inquilino, por la finalización del período inicialmente convenido en contrato, o de las prórrogas pactadas.

- Cláusula que permita el subarriendo del inmueble, incluyendo la posibilidad de ceder o traspasar el contrato entre empresas de nuestro Grupo, sin coste adicional ni subida de renta
- **Consentimiento del propietario para la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de nuestra actividad. Además se incluirá la no obligación por parte del inquilino a realizar obras para reposición al estado anterior, en el momento de la finalización del contrato.**
- Derecho de adquisición preferente del inmueble por parte del inquilino
- Especificar qué tipo de gastos de comunidad, servicios y suministros tiene el inmueble, y a quién corresponde su pago
- La cuantía de la fianza y el derecho del propietario de emplearla para responder de los daños generados en el local por el inquilino, siempre que correspondan a un mal uso o a daños no producidos por desgaste o paso del tiempo, y de los servicios y suministros no pagados por éste (cuando así corresponda). Establecer el mecanismo para la devolución de la fianza en la finalización del contrato.
- Cláusula que establece cómo se procederá en caso de conflicto
- Firmas del inquilino (apoderado) y del propietario del inmueble. Si el propietario es una sociedad, deberá incluir, además de la firma del representante, su sello.

ANEXO II.- FICHA SOLICITUD

FICHA DE SOLICITUD	OPCION PROPUESTA
Solicitante:	
Area	
División	
Empresa / Delegación / Contrata	
Número empresa en SAP	
Departamento	
CIF	
Nombre y apellidos persona contacto. . . .	
Cargo. . .	
e-mail. . .	
Teléfono de contacto. . .	
Autorizado por	
Cargo. . .	
Código identificación	
Tipo de solicitud: alta, renovación, modificación o baja	
Tipo de inmueble: elegir de la lista	
Alquiler o propiedad	
Localización:	
Clave (elegir de la lista) . . .	
Nombre. . .	
Número. . .	
Planta.	
Población. . .	
C.P.	
Provincia. . .	
País. . .	
Nombre arrendador / propiedad	
CIF arrendador / propiedad	
Código SAP	
Superficie m2. . .	
Renta anual alquiler. . .	
Número de plazas de parking. . .	
Renta anual plazas de parking	
M₂ Trasteros. . .	
Renta anual trasteros	
Gastos comunes inmueble	
Servicios que cubren los gastos comunes	
Total importe renta + gastos comunes	0,00
Ratio € / m ₂ . . .	# DIV/0!
Número de personas. . .	
Ratio m ₂ / pax	# DIV/0!
Necesidad especial (explicar). . .	
Uso que se va a dar al inmueble:	
Nombre de la obra o contrata asignada. . .	
Duración estimada de la obra o contrata. . .	
Fecha inicio del contrato. . .	
Fecha final del contrato. . .	
Preaviso para salida. . .	
Indemnización por rescisión anticipada. . .	
Gastos no incluidos en alquiler:	
Impuestos y otros	
1.- IBI	
2.- Tasa de basuras	
3.- Seguros	
4.-	
5.-	
6.-	
Total de gastos	0,00



**ANEXO III.- CONTRATOS TIPO ALQUILER LOCAL, NAVE Y PLAZA DE
APARCAMIENTO**



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

En [●] a [●] de [●] de [●]

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

Y DE OTRA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

INTERVIENEN

LA PRIMERA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendador**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

LA SEGUNDA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendatario**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

(En adelante, denominados colectivamente las “**Partes**” o individualmente, la “**Parte**”).

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente actúan y la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL, a cuyo efecto

EXPONEN

- I. Que D/Dña.....y D/Dña.....es propietario del local sito en inscrita en el Registro de la Propiedad nº de, al Tomo..... , Libro..... , folio, finca.....Con referencia catastral..... (en adelante, el “**Local**”)
- II. Que el Arrendador está interesado en el arriendo del Local.
- III. Y en virtud de lo anterior, las Partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato de Arrendamiento de Local que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y que se registrará por lo dispuesto para arrendamientos del tipo “uso distinto del de vivienda” en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU) y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil y con carácter preferente por las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA. – Objeto del Contrato.

Es objeto del presente Contrato el arrendamiento del Local. A efectos de una mejor identificación se acompaña como **Anexo A** (“Plano de Situación”) un plano de situación del mismo.

SEGUNDA.- Destino.

El Local se arrienda con la finalidad de ser destinado sólo y exclusivamente a oficinas del Arrendatario así como de las entidades que pertenecen o que, en un futuro, pudieren pertenecer a su grupo de empresas de acuerdo con la definición establecida en el artículo 42 del Código de Comercio y que el Arrendador manifiesta conocer y aceptar, no pudiendo variarse tales usos, sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador.

Serán de cuenta y cargo del Arrendatario, la solicitud, obtención y coste, de todas las licencias y autorizaciones administrativas que se requieran para la implantación y desarrollo en el Local de la actividad del Arrendatario.

El Arrendador manifiesta que el edificio del que el Local forma parte cuenta con la licencia de funcionamiento, cuya copia se incorpora como **Anexo B** (“Licencia de Funcionamiento”) y que dicha licencia se encuentra plenamente en vigor, comprometiéndose a mantener su validez durante la vigencia del presente Contrato.

TERCERA. – Duración del Contrato.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en [●] a contar desde la fecha del presente Contrato, momento en que se toma la posesión del Local, finalizando, por tanto, el día [●] de [●] del año 2.0[●].

No obstante a partir del día [●] de [●] del año[●], el Arrendatario podrá dar por finalizado el presente Contrato, en cualquier momento, antes de cumplirse el plazo de duración del mismo, siempre que avise de forma fehaciente al Arrendador con tres (3) meses de antelación, y a condición de que, hasta dicha fecha, se halle al corriente de pago por todos los conceptos derivados del presente Contrato obligándose, en todo caso, el Arrendador a requerir al Arrendatario, mediante procedimiento fehaciente que permita acreditar su contenido, para que, en un plazo de diez (10) días hábiles, proceda al pago de cualesquiera cantidad cuyo impago pudiere invalidar el derecho del Arrendatario para desistir del contrato.

Las Partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arriendo la tácita reconducción prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil, o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirviendo la firma del presente contrato como el más eficaz requerimiento conforme lo dispuesto en el referido artículo.

CUARTA. – Renta.

La renta mensual inicial del arriendo, que deberá satisfacer el Arrendatario al Arrendador, queda fijada en la suma de [●] Euros mensuales.

Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido y, en consecuencia, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática, la cuota correspondiente por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo como factura.

La renta mensual será revisada anualmente, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

La renta comenzará a devengarse y será exigible del Arrendatario a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.



QUINTA.- Forma de pago de la renta

La renta y los gastos comunes del arrendamiento comenzarán a devengarse a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

El pago de la renta así como de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato y acordado por ambas partes, se efectuará por adelantado dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo por domiciliación bancaria en la Cuenta Corriente número [●] que al efecto designa en este momento el arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra.

El Arrendatario podrá durante la vigencia del Contrato modificar la entidad y cuenta bancaria en las que se domicilian los recibos, siempre que lo notifique por escrito al Arrendador con una antelación de un (1) mes a la fecha de su efectividad.

SEXTA .- Gastos e Impuestos.

Serán por cuenta y cargo del Arrendatario los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios derivados del mantenimiento, conservación, administración general del inmueble y todos aquellos que tengan por destino o naturaleza, el sostenimiento de los elementos comunes del inmueble y de los gastos y actividades no susceptibles de uso o aprovechamiento privativo de cualquiera de los ocupantes o arrendatarios del mismo, excluyéndose expresamente los gastos extraordinarios del inmueble y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que serán de exclusiva cuenta y cargo del Arrendador.

La renta no comprende los gastos privativos e individualizados del Local (suministros y servicios privativos del Local y sus instalaciones, etc.), ni los que puedan derivarse de la actividad desarrollada en el Local por parte del Arrendatario, y que serán a cargo del Arrendatario, quien satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, directamente a los respectivos proveedores en los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligada a contratar a su nombre con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros del Local, así como los cuadros de instalaciones y cualquier otro elemento o instalación propio del local, realizando para ello, a su costa, todas las actuaciones, y obras e instalaciones necesarias.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que pudieran derivarse de la actividad desarrollada por el Arrendatario o por razón de la misma, son de exclusiva cuenta y cargo del Arrendatario.

SÉPTIMA.- Obras, Conservación, Uso y Reparación.

Sin autorización expresa y por escrito del Arrendador, el Arrendatario no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración del Local, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de dicho Local o del edificio del que éste forma parte.

No obstante, el Arrendador faculta al Arrendatario para que éste pueda realizar en el Local, bajo su exclusiva responsabilidad, siendo de su cuenta y cargo, y previo el cumplimiento de las condiciones que seguidamente se dirán, las obras necesarias para la ocupación del Local y la implantación en el mismo de la actividad del Arrendatario, tales como elementos de distribución y acondicionamiento interior, tabiques y paneles móviles, etc., siempre y cuando las obras:

1. no alteren la configuración externa del edificio;
2. no afecten a la estructura o seguridad del Local, a sus instalaciones básicas, elementos y servicios comunes (fachada, cubierta, zaguán, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.), o al correcto funcionamiento de tales elementos, servicios e instalaciones; y
3. no supongan la realización de obra de fábrica (paredes de ladrillo, etc.), ni la construcción o demolición de cualquier elemento arquitectónico existente en el edificio.

El Arrendatario deberá dar cuenta al Arrendador a la mayor brevedad que resulte razonablemente posible de cualquier accidente o avería que afecte al Local o a sus instalaciones.

El Arrendatario se obliga a mantener el Local, así como todas las instalaciones existentes en él, con la adecuada diligencia debiendo realizar por su cuenta y a su cargo las obras necesarias de conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como instalaciones eléctricas, agua, luz, puertas, ventanas, cristales, escaparates, etc., incluyendo las acometidas generales y ramales o líneas existentes para los suministros y los contadores para los mismos previo sometimiento al Arrendador de los proyectos de obras para su aprobación.

No obstante lo anterior, serán siempre por cuenta del Arrendador las obras de conservación, reparación y reposición derivadas de daños estructurales que puedan producirse en el inmueble así como cualesquiera otras obras de conservación, reparación y reposición derivadas de vicios ocultos o defectos de fabricación en las instalaciones del edificio. Asimismo, serán también de cuenta y cargo exclusivo del Arrendador aquellas obras e instalaciones en el Local necesarias al objeto de mantener vigente la licencia de funcionamiento del edificio y/o de adecuar el edificio y el Local a la normativa aplicable o que, con dicho propósito, vinieren impuestas por la autoridad, administrativa o judicial. Por el contrario, aquellas otras obras e instalaciones en el Local impuestas por la normativa aplicable o la autoridad, administrativa o judicial, como consecuencia directa de actividades específicas desarrolladas en el Local por el Arrendatario serán de cuenta y cargo exclusivo de éste.

Una vez terminada la vigencia del presente Contrato, tanto el Local objeto del mismo como sus elementos e instalaciones deberán ser devueltos al Arrendador en el estado de uso y conservación que lo encontró con los deterioros que se deban a un uso diligente del mismo y con las modificaciones y obras que el Arrendatario hubiere podido acometer en el mismo, que quedarán a beneficio del Local. En todo caso, el Arrendatario podrá optar por retirar los bienes muebles y las instalaciones desmontables de su propiedad, de modo que el Local arrendado se encuentre libre de ellas al término del Contrato.

OCTAVA.- Extinción del contrato.

El día que finalice el contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá dejar el Local en las condiciones pactadas a libre disposición del Arrendador.

La entrega de las llaves del Local deberá hacerse en las oficinas del Arrendador y durante sus horas de trabajo.

Si producida la extinción del presente contrato, bien sea por vencimiento del plazo mínimo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o por resolución por incumplimiento del mismo, continuase el Arrendatario en el uso del Local, éste deberá abonar, en concepto de penalidad, una cantidad equivalente a una vez y media la renta y gastos comunes diarios entonces vigentes por cada día que transcurra desde la fecha de extinción del contrato hasta el completo desalojo del Local, sin que, en ningún caso, proceda el pago de daños y perjuicios adicionales. A estos efectos, la renta y gastos comunes diarios se calcularán dividiendo la renta y gastos comunes mensuales vigentes entre el número de días del mes en curso.

NOVENA. – Responsabilidad riesgos y seguro.

El Arrendatario asume la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de la actividad desarrollada en la finca arrendada. En tal sentido se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, en relación con el Local arrendado, y a satisfacer íntegramente el importe de la prima del mismo. A solicitud del Arrendador, el Arrendatario deberá facilitarle una copia de la póliza suscrita y del recibo acreditativo del pago de las primas.

Ello no obstante, el Arrendador se encarga de asegurar la finca contra todo riesgo, derramando los gastos inherentes a los seguros, excepto el de pérdida de beneficios, entre los diferentes arrendatarios, por lo tanto queda exonerado el Arrendatario de asegurar el edificio.

DÉCIMA.- Cesión, subarriendo y traspaso.

El Arrendatario no puede ceder, subarrendar ni traspasar total o parcialmente el Local arrendado, sin previo permiso expreso y por escrito del Arrendador. La falta de dicha autorización conllevará la nulidad del subarriendo, cesión o traspaso practicado, siendo causa suficiente para la resolución del presente Contrato.

El Arrendatario podrá domiciliar sociedades pertenecientes a su grupo empresarial de manera que éstas desarrollen su actividad en el Local arrendado resultando de aplicación las siguientes condiciones:

1. No tendrán derecho locaticio sobre el Local arrendado por el presente Contrato. En caso de resolución del mismo por cualesquiera causa, dichas sociedades deberán desalojar el Local sin que proceda derecho de indemnización alguno y en un plazo razonable.
2. Estas autorizaciones no menoscaban en absoluto los derechos y obligaciones de la titularidad arrendataria, en especial los de ocupación y los de pago de integra renta.
3. Se excluye expresamente la elevación de la renta prevista en los puntos 2 y 3 del artículo 32 de la LAU en el caso de la domiciliación y desarrollo de su actividad por parte de empresas del mismo grupo empresarial, previstas mas arriba, así como en el caso de producirse la fusión, transformación o escisión del Arrendatario.

UNDÉCIMA. – Fianza.

El Arrendatario entrega en este acto la suma de [●] Euros equivalente a dos mensualidades en concepto de fianza legal. Queda facultada el Arrendador o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad del local, de la cantidad, papel de fianza, o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.

DUODÉCIMA. – Resolución del Contrato

El incumplimiento de las cláusulas del presente Contrato que no hubiere sido subsanado transcurridos veinte (20) días hábiles desde que fuere objeto de notificación por escrito, por la parte cumplidora a la incumplidora mediante procedimiento fehaciente que permita acreditar su contenido, requiriéndole para que proceda a su subsanación, facultará a la parte cumplidora a dar por resuelto el mismo o a compeler judicialmente a la parte incumplidora al cumplimiento de las obligaciones por él asumidas, pudiendo en todos los casos los casos pedir la indemnización de los daños y perjuicios sufridos, excepto en aquel prevenido en la cláusula octava.

DECIMOTERCERA. – Reserva Expresa de Derecho de Adquisición Preferente

Al amparo de la libertad de pactos reconocida en la legislación vigente, EL Arrendatario hace reserva expresa de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto previsto en el artículo 25 (por remisión del artículo 31) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendatario, en el supuesto de que el Arrendador transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Local.

DECIMOCUARTA.- Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/99, de 13 de Diciembre de 1999, de Protección de los Datos de Carácter Personal, el Arrendatario conoce y acepta: que los datos personales facilitados se incorporen a un fichero automatizado, que el responsable del fichero es el Arrendador, con el domicilio social indicado en este documento; que la finalidad de recoger los datos es la de facilitar las relaciones derivadas del presente arrendamiento y, a tal fin, poder prestar al Arrendatario todo tipo de servicios directamente o mediante la comunicación de los datos personales a una tercera persona y siempre que estos vayan a ser utilizados con sujeción a la Ley. En todo momento el Arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso, rectificación o cancelación de los datos personales en los términos previstos en la citada Ley 15/99.

DECIMOQUINTA. - Domicilio a efectos de notificaciones.

Toda notificación que deban dirigirse las partes deberá realizarse a las direcciones fijadas al inicio del presente contrato.

Todas las notificaciones que se efectúen en estos domicilios se entenderán bien realizadas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio.

DECIMOSEXTA.-Ley aplicable y Fuero competente

El presente contrato se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la citada Ley y en relación con los procesos arrendaticios a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Además, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda se rige por la voluntad de las partes expresada en el presente contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley cuya aplicación no esté expresamente excluida; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.



Para cualquier litigio o diferencia que tengan su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales del lugar donde se halla ubicada la finca objeto del contrato.

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE

En [●] a [●] de [●] de [●]

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

Y DE OTRA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

INTERVIENEN

LA PRIMERA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendador**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

LA SEGUNDA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendatario**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

(En adelante, denominados colectivamente las “**Partes**” o individualmente, la “**Parte**”).

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente actúan y la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE, a cuyo efecto

EXPONEN

- I. Que Don [●] es propietario de la siguiente finca URBANA:
- II. Nave industrial sita en el polígono, de la población de, donde ocupa el número Se compone de planta/s. Tiene una superficie de..... metros cuadrados. Linda: al Norte....., al Sur al Este....., al Oeste Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo Libro Folio página..... inscripción..... Le pertenece a título de dominio en virtud de la compra que de la misma efectuó a Don en fecha Referencia catastral [●] (en adelante, la “Nave”)
- III. Que la finca se halla libre de arrendamientos y cargas.
- IV. Que el Arrendatario está interesado en el arriendo de la Nave.
- V. Y en virtud de lo anterior, las Partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato de Arrendamiento de Nave de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y en base a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA. – Objeto del Contrato.

Es objeto del arrendamiento la finca descrita en el Expositivo I del presente Contrato exclusivamente en la superficie situada dentro de las paredes de la Nave y del patio si lo tuviere, que no fuere de paso y sí de uso privativo, dándole la utilidad que las Ordenanzas Municipales establezcan en cada caso.

SEGUNDA.- Destino.

La Nave se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a [●], finalidad que el Arrendador manifiesta conocer y aceptar, no pudiendo variarse tales usos, sin el consentimiento expreso y por escrito de Arrendador.

Serán de cuenta y cargo del Arrendatario, la solicitud, obtención y coste, de todas las licencias y autorizaciones administrativas que se requieran para la implantación y desarrollo en el Nave de la actividad del Arrendatario.

TERCERA. – Duración del Contrato.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en [●] a contar desde la fecha del presente documento, momento en que se toma la posesión de la Nave, finalizando, por tanto, el día [●] de [●] del año 2.0[●].

El Arrendatario tendrá el derecho de desistir unilateralmente del presente contrato, en cualquier momento, transcurridos los dos (2) primeros años, notificándolo fehacientemente al Arrendador con, al menos, tres (3) meses de antelación, sin ningún tipo de penalización.

Si el Arrendatario no hace uso de su derecho de desistimiento unilateral, el contrato se prorrogará automáticamente por un (1) año mas, en las mismas condiciones anteriores, este proceso se repetirá hasta cumplir el plazo de Arrendamiento.

Las Partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arriendo la tácita reconducción prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil, o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirviendo la firma del presente Contrato como el más eficaz requerimiento conforme lo dispuesto en el referido artículo.

CUARTA. – Renta

La renta mensual inicial del arriendo, que deberá satisfacer el Arrendatario al Arrendador, queda fijada en la suma de [●] Euros mensuales.

Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido y, en consecuencia, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática, la cuota correspondiente por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo como factura.

La renta mensual será revisada anualmente, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

La renta comenzará a devengarse y será exigible del Arrendatario a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

QUINTA.- Forma de pago de la renta

La renta y los gastos comunes del arrendamiento comenzarán a devengarse a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

El pago de la renta así como de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato y acordado por ambas partes, se efectuará por adelantado dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo por domiciliación bancaria en la Cuenta Corriente número [●] que al efecto designa en este momento el Arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra.

El Arrendatario podrá durante la vigencia del Contrato modificar la entidad y cuenta bancaria en las que se domicilian los recibos, siempre que lo notifique por escrito al Arrendador con una antelación de un (1) mes a la fecha de su efectividad.

SEXTA .- Gastos e Impuestos.

Con independencia de la renta pactada, el Arrendatario abonará cuantos gastos se produzcan con referencia al inmueble arrendado o que incidan de forma directa o indirecta sobre el mismo, sean estos promovidos por el Exmo. Ayuntamiento, Junta de Conservación, Comunidad de Propietarios, Compañías Suministradoras de Servicios u otros Organismos. El Arrendador no asume responsabilidad alguna si por los Organismos pertinentes, Estatales o Municipales, no se concediera al Arrendatario la apertura, o se prohibiera una vez autorizada.

La renta no comprende los gastos privativos e individualizados de la Nave (suministros y servicios privativos de la Nave y sus instalaciones, etc.), ni los que puedan derivarse de la actividad desarrollada en la misma por parte del Arrendatario, y que serán a cargo del Arrendatario, quien satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, directamente a los respectivos proveedores en los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligado el Arrendatario a contratar a su nombre con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la Nave, así como los cuadros de instalaciones y cualquier otro elemento o instalación propio de la Nave, realizando para ello, a su costa, todas las actuaciones, y obras e instalaciones necesarias.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que pudieran derivarse de la actividad desarrollada por el Arrendatario o por razón de la misma, son de exclusiva cuenta y cargo del Arrendatario.

SÉPTIMA.- Obras, Conservación, Uso y Reparación.

Sin autorización expresa y por escrito del Arrendador, el Arrendatario no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración de la Nave, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de dicha Nave o del edificio del que ésta forma parte.

No obstante, el Arrendador faculta al Arrendatario para que éste pueda realizar en la Nave, bajo su exclusiva responsabilidad, siendo de su cuenta y cargo, y previo el cumplimiento de las condiciones que seguidamente se dirán, las obras necesarias para la ocupación de la Nave y la implantación en la misma de la actividad del Arrendatario, tales como elementos de distribución y acondicionamiento interior, tabiques y paneles móviles, etc., siempre y cuando las obras:

- (1) no alteren la configuración externa del edificio;
- (2) no afecten a la estructura o seguridad de la Nave, a sus instalaciones básicas, elementos y servicios comunes (fachada, cubierta, zaguán, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.), o al correcto funcionamiento de tales elementos, servicios e instalaciones; y
- (3) no supongan la realización de obra de fábrica (paredes de ladrillo, etc.), ni la construcción o demolición de cualquier elemento arquitectónico existente en el edificio.

El Arrendatario deberá dar cuenta al Arrendador a la mayor brevedad que resulte razonablemente posible de cualquier accidente o avería que afecte a la Nave o a sus instalaciones.

El Arrendatario se obliga a mantener la Nave, así como todas las instalaciones existentes en él, con la adecuada diligencia debiendo realizar por su cuenta y a su cargo las obras necesarias de conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como instalaciones eléctricas, agua, luz, puertas, ventanas, cristales, escaparates, etc., incluyendo las acometidas generales y ramales o líneas existentes para los suministros y los contadores para los mismos previo sometimiento al Arrendador de los proyectos de obras para su aprobación.

No obstante lo anterior, serán siempre por cuenta del Arrendador las obras de conservación, reparación y reposición derivadas de daños estructurales que puedan producirse en el inmueble así como cualesquiera otras obras de conservación, reparación y reposición derivadas de vicios ocultos o defectos de fabricación en las instalaciones del edificio. Asimismo, serán también de cuenta y cargo exclusivo del Arrendador aquellas obras e instalaciones en la Nave necesarias al objeto de mantener vigente la licencia de funcionamiento del edificio y/o de adecuar el edificio y la Nave a la normativa aplicable o que, con dicho propósito, vinieren impuestas por la autoridad, administrativa o judicial. Por el contrario, aquellas otras obras e instalaciones en la Nave impuestas por la normativa aplicable o la autoridad, administrativa o judicial, como consecuencia directa de actividades específicas desarrolladas en la Nave por el Arrendatario serán de cuenta y cargo exclusivo de éste.

Una vez terminada la vigencia del presente Contrato, tanto la Nave objeto del mismo como sus elementos e instalaciones deberán ser devueltos al Arrendador en el estado de uso y conservación que lo encontró con los deterioros que se deban a un uso diligente del mismo y con las modificaciones y obras que el Arrendatario hubiere podido acometer en el mismo, que quedarán a beneficio de la Nave. En todo caso, el Arrendatario podrá optar por retirar los bienes muebles y las instalaciones desmontables de su propiedad, de modo que la Nave se encuentre libre de ellas al término del Contrato.

OCTAVA.- Extinción del contrato.

El día que finalice el contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá dejar la Nave en las condiciones pactadas a libre disposición del Arrendador.

La entrega de las llaves de la Nave deberá hacerse en las oficinas del Arrendador y durante sus horas de trabajo.

Si producida la extinción del presente Contrato, bien sea por vencimiento del plazo mínimo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o por resolución por incumplimiento del mismo, continuase el Arrendatario en el uso de la Nave, éste deberá abonar, en concepto de penalidad, una cantidad equivalente a una vez y media la renta y gastos comunes diarios entonces vigentes por cada día que transcurra desde la fecha de extinción del Contrato hasta el completo desalojo de la Nave, sin que, en ningún caso, proceda el pago de daños y perjuicios adicionales. A estos efectos, la renta y gastos comunes diarios se calcularán dividiendo la renta y gastos comunes mensuales vigentes entre el número de días del mes en curso.

NOVENA. – Responsabilidad riesgos y seguro.

El Arrendatario asume la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de la actividad desarrollada en la Nave arrendada. En tal sentido se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, en relación con la Nave arrendada, y a satisfacer íntegramente el importe de la prima del mismo. A solicitud del Arrendador, el Arrendatario deberá facilitarle una copia de la póliza suscrita y del recibo acreditativo del pago de las primas.

Ello no obstante, el Arrendador se encarga de asegurar la finca contra todo riesgo, derramando los gastos inherentes a los seguros, excepto el de pérdida de beneficios, entre los diferentes arrendatarios, por lo tanto queda exonerado el Arrendatario de asegurar el edificio.

DÉCIMA.- Cesión, subarriendo y traspaso.

El Arrendatario no puede ceder, subarrendar ni traspasar total o parcialmente la Nave, sin previo permiso expreso y por escrito del Arrendador. La falta de dicha autorización

conllevará la nulidad del subarriendo, cesión o traspaso practicado, siendo causa suficiente para la resolución del presente Contrato.

El Arrendatario podrá domiciliar sociedades pertenecientes a su grupo empresarial de manera que éstas desarrollen su actividad en la Nave arrendada resultando de aplicación las siguientes condiciones:

4. No tendrán derecho locaticio sobre la Nave arrendada por el presente Contrato. En caso de resolución del mismo por cualesquiera causa, dichas sociedades deberán desalojar la Nave sin que proceda derecho de indemnización alguno y en un plazo razonable.
5. Estas autorizaciones no menoscaban en absoluto los derechos y obligaciones de la titularidad arrendataria, en especial los de ocupación y los de pago de integra renta.
6. Se excluye expresamente la elevación de la renta prevista en los puntos 2 y 3 del artículo 32 de la LAU en el caso de la domiciliación y desarrollo de su actividad por parte de empresas del mismo grupo empresarial, previstas mas arriba, así como en el caso de producirse la fusión, transformación o escisión del Arrendatario.

UNDÉCIMA. – Fianza.

El Arrendatario entrega en este acto la suma de [●] Euros equivalente a dos mensualidades en concepto de fianza legal. Queda facultada el Arrendador o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad de la Nave, de la cantidad, papel de fianza, o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.

DUODÉCIMA. – Resolución del Contrato

El incumplimiento de las cláusulas del presente Contrato que no hubiere sido subsanado transcurridos veinte (20) días hábiles desde que fuere objeto de notificación por escrito, por la parte cumplidora a la incumplidora mediante procedimiento fehaciente que permita acreditar su contenido, requiriéndole para que proceda a su subsanación, facultará a la parte cumplidora a dar por resuelto el mismo o a compeler judicialmente a la parte incumplidora al cumplimiento de las obligaciones por él asumidas, pudiendo en todos los casos los casos pedir la indemnización de los daños y perjuicios sufridos, excepto en aquel prevenido en la cláusula octava.

DECIMOTERCERA.- Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/99, de 13 de Diciembre de 1999, de Protección de los Datos de Carácter Personal, el Arrendatario



conoce y acepta: que los datos personales facilitados se incorporen a un fichero automatizado, que el responsable del fichero es el Arrendador, con el domicilio social indicado en este documento; que la finalidad de recoger los datos es la de facilitar las relaciones derivadas del presente arrendamiento y, a tal fin, poder prestar al Arrendatario todo tipo de servicios directamente o mediante la comunicación de los datos personales a una tercera persona y siempre que estos vayan a ser utilizados con sujeción a la Ley. En todo momento el Arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso, rectificación o cancelación de los datos personales en los términos previstos en la citada Ley 15/99.

DECIMOCUARTA. - Domicilio a efectos de notificaciones.

Toda notificación que deban dirigirse las partes deberá realizarse a las direcciones fijadas al inicio del presente contrato.

Todas las notificaciones que se efectúen en estos domicilios se entenderán bien realizadas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio.

DECIMOQUINTA.-Ley aplicable y Fuero competente

El presente contrato se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la citada Ley y en relación con los procesos arrendaticios a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Además, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda se rige por la voluntad de las partes expresada en el presente contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley cuya aplicación no esté expresamente excluida; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Para cualquier litigio o diferencia que tengan su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales del lugar donde se halla ubicada la Nave objeto del Contrato.

Y en prueba de conformidad, las Partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE GARAGE

En [●] a [●] de [●] de [●]

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

Y DE OTRA PARTE, D. [●], con D.N.I. y N.I.F. en vigor número [●], mayor de edad, de nacionalidad española y con domicilio a estos efectos en [●].

INTERVIENEN

LA PRIMERA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendador**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

LA SEGUNDA PARTE, en nombre y representación de [●] (en adelante, el “**Arrendatario**”), sociedad domiciliada en [●], con Número de Identificación Fiscal [●] e inscrita en el Registro Mercantil de [●] al Tomo [●], Folio [●], Hoja [●], Sección [●], hallándose debidamente facultado para este acto en escritura de poder que declara estar en vigor y que fuera otorgada ante el Notario de [●], D. [●] el día [●] con el número [●] en el orden de su protocolo y que causó la inscripción número [●] en la Hoja de esta sociedad.

(En adelante, denominados colectivamente las “**Partes**” o individualmente, la “**Parte**”).

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente actúan y la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE GARAGE, a cuyo efecto

EXPONEN

- I. Que D/Dña [●] es propietario de la plaza de garaje sita en [●] planta[●] nº[●], e inscrita en el Registro de la Propiedad nº [●] de [●], al Tomo[●], Libro [●], Folio [●], Finca [●] Referencia Catastral: [●] (en adelante, la “Plaza”).
- II. Que la Plaza se halla libre de arrendamientos y cargas.
- III. Que el Arrendatario está interesado en el arriendo de la Plaza.
- IV. Y en virtud de lo anterior, las Partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato de Arrendamiento de Plaza de Garage de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y en base a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA. – Objeto del Contrato

Es objeto del arrendamiento la Plaza descrita en el Expositivo I del presente Contrato.

SEGUNDA.- Destino

El Arrendatario utilizará la Plaza para el estacionamiento de vehículo.

TERCERA. – Duración del Contrato

El plazo de duración del presente Contrato es de [●] y comenzará a regir en el día de la fecha del presente Contrato.

Llegada la fecha de vencimiento del Contrato, si ninguna de las Partes hubiere comunicado a la otra la voluntad de terminar el Contrato, éste se prorrogará de año en año hasta que alguno de los contratantes notifique fehacientemente al otro su intención de darlo por concluido.

En el supuesto de que antes de que finalizara el plazo estipulado en el Contrato, el Arrendatario desistiera del mismo, deberá preavisar al Arrendador con una antelación mínima de dos (2) meses y le indemnizará con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del Contrato (o de cualquiera de sus prórrogas) que reste por cumplir. El período de tiempo inferior a un año dará lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTA. – Renta

La renta mensual inicial del arriendo, que deberá satisfacer el Arrendatario al Arrendador, queda fijada en la suma de [●] Euros mensuales.

Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido y, en consecuencia, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática, la cuota correspondiente por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo como factura.

La renta mensual será revisada anualmente, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

La renta comenzará a devengarse y será exigible del Arrendatario a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

QUINTA.- Forma de Pago de la Renta

La renta comenzará a devengarse a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

El pago de la renta así como de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato y acordado por ambas partes, se efectuará por adelantado dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo por domiciliación bancaria en la Cuenta Corriente número [●] que al efecto designa en este momento el Arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra.

El Arrendatario podrá durante la vigencia del Contrato modificar la entidad y cuenta bancaria en las que se domicilian los recibos, siempre que lo notifique por escrito al Arrendador con una antelación de un (1) mes a la fecha de su efectividad.

SEXTA .- Gastos e Impuestos.

Serán de cuenta y a cargo del Arrendador los gastos generales e impuestos, a excepción del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con lo previsto en la cláusula inmediatamente anterior.

SÉPTIMA.- Obras, Conservación, Uso y Reparación.

El arrendatario declara recibir la Plaza en perfecto estado de utilidad.

El Arrendador estará obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la Plaza en perfectas condiciones para su uso normal, y a requerir a la comunidad de propietarios para que ordenen la realización de obras necesarias en los elementos comunes, al mismo objeto.

Si durante el período de vigencia del arrendamiento surgiere la necesidad de realizar alguna reparación en la Plaza que por su urgencia no pudiera diferirse hasta la conclusión del Contrato, queda el Arrendatario obligado a tolerar la obra y el Arrendador a reducir la renta en la cantidad que resulte de multiplicar el número de días que no se ha podido utilizar la Plaza por la renta diaria.

El Arrendatario se obliga a poner en conocimiento del Arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones o las actuaciones molestas o dañosas de terceros en la Plaza.

El Arrendatario no podrá hacer por sí o por otros, obras ni mejoras en la Plaza, sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador.

OCTAVA.- Cesión y Subarriendo

Se prohíbe expresamente al Arrendatario ceder o subarrendar total o parcialmente la Plaza sin el consentimiento expreso del Arrendador.

NOVENA. – Continuidad del Contrato

En el caso de que el Arrendador enajenare la Plaza, el contrato de arrendamiento subsistirá para el adquirente de la misma, que se subrogará en la posición del Arrendador hasta la fecha de conclusión del Contrato.

DÉCIMA. – Fianza

El Arrendatario entrega en este acto la suma de [●] Euros equivalente a dos mensualidades en concepto de fianza legal. Queda facultado el Arrendador o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad de la Plaza, de la cantidad, papel de fianza, o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.



UNDÉCIMA. – Resolución del Contrato

El incumplimiento de las cláusulas del presente Contrato que no hubiere sido subsanado transcurridos veinte (20) días hábiles desde que fuere objeto de notificación por escrito, por la parte cumplidora a la incumplidora mediante procedimiento fehaciente que permita acreditar su contenido, requiriéndole para que proceda a su subsanación, facultará a la parte cumplidora a dar por resuelto el mismo o a compeler judicialmente a la parte incumplidora al cumplimiento de las obligaciones por él asumidas, pudiendo en todos los casos los casos pedir la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

DECIMOSEGUNDA. - Domicilio a efectos de notificaciones.

Toda notificación que deban dirigirse las partes deberá realizarse a las direcciones fijadas al inicio del presente contrato.

Todas las notificaciones que se efectúen en estos domicilios se entenderán bien realizadas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio.

DECIMOTERCERA.- Ley aplicable y Fuero competente

El presente contrato se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la citada Ley y en relación con los procesos arrendaticios a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Además, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda se rige por la voluntad de las partes expresada en el presente contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley cuya aplicación no esté expresamente excluida; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Para cualquier litigio o diferencia que tengan su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales del lugar donde se halla ubicada la Plaza objeto del Contrato.

Y en prueba de conformidad, las Partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO