

**En Madrid, a 26 Septiembre 2019**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE**  
**LOCAL PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA**  
**SITO EN LA CALLE JORGE JUAN Nº 155 LOCAL IZQUIERDA, DE MADRID**

**REUNIDOS**

De una parte, como arrendador D. Jorge Reviriego Sanz, mayor de edad, y con DNI 02642480X, actuando en su propio nombre y representación, en adelante la parte arrendadora.

Y de otra parte, como arrendataria Doña. Marcia Ferreira de Medeiro Gonzaga, mayor de edad, de nacionalidad brasileña, con NIE Y6985691-F, y domicilio en Madrid – 28031, Calle Alameda del Valle nº 36, Planta 1 Piso 16, actuando en su propio nombre y representación, en adelante la parte arrendataria.

Ambos con la capacidad y legitimación para contratar que recíprocamente se reconocen, han convenido otorgar el presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

**EXPONEN**

I.- Que la parte arrendadora está facultada para arrendar el Local Bajo Izquierdo sito en la calle Jorge Juan nº 155 de Madrid.

II.- Que la parte arrendataria se halla interesada en el arrendamiento del referido local para instalar en él un negocio dedicado a Estética y Peluquería. Y habiendo convenido con el arrendador los términos y condiciones de arrendamiento, lo llevan a efecto mediante el presente contrato que someten a las siguientes:

**CLAUSULAS**

PRIMERA.- Que la parte arrendadora cede en arrendamiento a la parte arrendataria, quien acepta dicha cesión y el uso del local descrito en el expositivo I; el arrendador entrega dicho local, junto con las llaves de acceso al mismo, en este momento a la parte arrendataria.

SEGUNDA.- Se pacta como plazo de duración de este contrato el de ~~TRES (3)~~ <sup>UN</sup> Años, entrando en vigor a partir del día 1 de Noviembre de 2.019, y finalizando el 30 de Octubre 2.022.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato se entenderá voluntaria y automáticamente prorrogado por períodos anuales sucesivos, salvo que cualquiera de las partes, con al menos dos meses de antelación al vencimiento del período inicial o de cualquiera de las prórrogas, denuncie su vigencia.

TERCERA.- RENTA.- La parte arrendataria abonará en concepto de renta al arrendador, la cantidad de DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS (10.800,00 €) anuales, repartidos en mensualidades de NOVECIENTOS EUROS (900,00 €). El pago se hará del día 1 al 5 de cada mes, y el retraso en el pago supondrá un recargo de 25,00 € por cada mes en el que incurra cada pago retrasado.

Dicho pago se realizará por transferencia bancaria a: ES31 3025 0003 9114 0004 9737

La falta de cumplimiento de esta obligación, aunque solo sea de una mensualidad, será causa resolución del contrato y por tanto para incoar el desahucio, y pérdida de la fianza entregada, siendo por cuenta de la parte arrendataria todos los gastos que se ocasionen, incluida la minuta del abogado y derechos del procurador, aunque su intervención no fuera preceptiva por esta u otras causas del incumplimiento del contrato.

(La renta pactada se incrementará con el Impuesto sobre el Valor Añadido (I. V. A.) o impuesto que le sustituya, aplicable en cada momento cuyo importe se pagará conjuntamente, y se le aplicará la retención correspondiente de I.R.P.F. (Impuesto Renta Personas Físicas).)

CUARTA.- La renta pactada se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, o de sus prórrogas si las hubiere, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración de la renovación del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

QUINTA.- FIANZA.- La parte arrendataria se entrega al arrendador, y en concepto de fianza y a los fines de garantizar el buen uso y mantenimiento del local, la cantidad de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800,00 €), cantidad que será devuelta dentro del mes siguiente al día en que se devuelvan las llaves al arrendador, se vacíe e inspeccione el local, y se dé por finalizado el presente contrato.

Constituye la firma de éste documento prueba acreditativa de dicha entrega. La existencia de dicha fianza no servirá en ningún caso de pretexto para retrasar el pago del alquiler, ni como compensación de rentas. La fianza, en su caso será actualizada cada año, en el momento simultáneo a la actualización de la renta arrendaticia, a los fines de que su importe sea equivalente al de dos mensualidades de la renta vigente en cada momento.

VALE LO ENVIEMOS.

SEXTA.- Las obras que se realicen para acondicionar el local a la actividad señalada, deberán siempre ser autorizadas por escrito y de modo fehaciente por el arrendador, serán a cargo y cuenta de la parte arrendataria, y quedarán, sin derecho a indemnización en momento alguno, en beneficio de la finca. Las obras deberán contar con todos los permisos necesarios para su realización, siendo también de cuenta y cargo de la parte arrendataria el permiso municipal de obras, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, si fuesen necesarios.

SÉPTIMA.- El mantenimiento y reparación de las instalaciones de que está dotado el local que sea consecuencia del uso por la parte arrendataria, sus empleados o clientes, será de cargo del mismo durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento.

La parte arrendataria declara que está de acuerdo y conoce el estado del local en el momento en que se le hace la entrega, siendo por su cuenta cualquier tipo de reparación o acondicionamiento que quiera llevar a cabo para su puesta en funcionamiento.

OCTAVA.- Dicho local, será única y exclusivamente destinado a la actividad mencionada en el punto II. El arrendador podrá resolver este contrato, en el caso de que en el local se desarrollase otra actividad distinta a la expresada en el párrafo anterior, por infracción de la parte arrendataria, salvo acuerdo escrito por ambas partes.

NOVENA.- La solicitud y obtención de las oportunas licencias y permisos correrá de exclusivo riesgo y cargo de la parte arrendataria, quedando eximida la propiedad y parte arrendadora de cualquier responsabilidad en el caso de denegación de permisos por las Autoridades competentes para alguna de las actividades relacionadas.

DÉCIMA.- En el precio del arrendamiento no se incluyen los gastos ocasionados por los servicios con que cuenta la finca y que se individualizarán mediante aparatos contadores, tales como agua y electricidad, y que serán abonados por la parte arrendataria, quien igualmente se obliga a abonar los gastos de aquellos servicios, que en el futuro, pueda estar dotada la finca. El importe de los impuestos de Tasa de Recogida de Basuras, Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las cuotas de Comunidad de Propietarios que afecten al inmueble objeto de este contrato serán abonados por la parte arrendadora.

UNDÉCIMA.- Al hallarse el local objeto del presente contrato integrado en un inmueble en régimen de comunidad en propiedad horizontal, la parte arrendataria se obliga a 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.

DUODÉCIMA.- La parte arrendataria exonera al arrendador y a la propiedad de toda responsabilidad que eventualmente pudiera afectarle, por razón de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de todas clases que pudiera producirse en el local objeto de arrendamiento. El arrendador no responde tampoco de los daños o perjuicios que puedan producirse por casos fortuitos o de fuerza mayor, incluyéndose entre ellos de manera expresa, las filtraciones, humedades, y desperfectos de las instalaciones de agua y energía eléctrica, que no sean causa de los elementos comunes, siendo en este caso responsabilidad de la comunidad de propietarios.

DÉCIMOTERCERA.- A petición de cualquiera de los contratantes, este documento podrá ser elevado a documento público notarial e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que a tal efecto se originen serán abonados por la parte que interese en la elevación o inscripción.

DÉCIMOCUARTA.- En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación cuanto sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a uso distinto del de vivienda se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.

DÉCIMOQUINTA.- La violación de las cláusulas del presente contrato facultará a la parte arrendadora para darlo por rescindido o compeler judicialmente a la parte arrendataria al cumplimiento de las obligaciones asumidas, pudiendo en todos los casos solicitar indemnización por los daños y perjuicios sufridos, a cuenta de los cuales y sin perjuicio de ulterior liquidación quedará retenido por la propiedad, el importe de la fianza.

Y en prueba de conformidad firman el presente documento, en el contenido del cual se afirman y ratifican, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha "ut supra" indicado.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA