

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO**

### **CON OPCION DE COMPRA**

En ....., a ..... de ..... de dos mil .....

### **REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> ....., mayor de edad con domicilio en ....., C/ ..... n<sup>o</sup> .... y con D.N.I n<sup>o</sup> ....., actuando en nombre propio como propietario y arrendador del local de negocio objeto del presente contrato.

Y de otra, D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, con domicilio en la C/..... n<sup>o</sup> .... y con D.N.I n<sup>o</sup> ....., actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

### **EXPONEN**

PRIMERO.- Que D. .... es propietario del local de negocio situado en ....., C/....., n<sup>o</sup> ....., piso ...<sup>o</sup>, escalera izquierda, letra .... Inscrita en el Registro de la Propiedad N<sup>o</sup> ..... de ....., Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. ...., arrendar dicho inmueble para ejercer en él una actividad empresarial, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CON OPCION DE COMPRA, de conformidad con las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.-Legislación aplicable.**

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4, apartado 3, se regirá por lo libremente pactado en el presente contrato, y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, al tratarse de un contrato para uso distinto del de vivienda, tal y como indica el artículo 3 de dicha Ley.

### **SEGUNDA.- Objeto.**

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en ....., C/....., nº ....., piso ....., escalera ....., letra ....., Cuenta con una superficie construida de .... m<sup>2</sup>, y útil de .... m<sup>2</sup>. Consta de tres despachos, sala de juntas, almacén, .... baños. Linda a la izquierda con el local de negocio de y a la derecha, con las escaleras y su rellano.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de ....., Don ....., en fecha ... de ..... de 198.....

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado del local de negocio, recibéndola en perfecto estado de conservación, e idoneidad para ejercer en él su actividad empresarial.

### **TERCERA.- Destino.**

Manifiesta el arrendatario, DON \_\_\_\_\_, que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a la venta al por menor de productos de alimentación, droguería y perfumería, conforme con el objeto social de la empresa arrendataria.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador, DON \_\_\_\_\_, aunque se trate de actividad afín a la descrita.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a local de negocio con la actividad de .....

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

#### **CUARTA.-Duración del contrato.**

El plazo de duración de este contrato es de .....AÑOS, a contar desde el otorgamiento del presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual del local de negocio.

#### **QUINTA.- Renta.**

La renta anual será de ..... Euros, a pagar en plazos mensuales de ..... Euros, por adelantado y dentro de los ..... primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular: .....

Entidad: .....

Oficina: .....

Cta/cte: .....

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

#### **SEXTA.- Revisión de la renta.**

La renta será revisada anualmente de acuerdo con 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 cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

#### **SEPTIMA.- Gastos**

Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre el local de negocio arrendado, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira al local de negocio, que es de ..... Euros según desglose:

.....Euros en concepto de Comunidad (..... Euros/mes).

..... Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

### **OCTAVA.- Intereses de demora.**

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

### **NOVENA.-Fianza**

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de ..... Euros, importe de dos mensualidades de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositada en su caso en el organismo correspondiente hasta la extinción del contrato, conforme normativa vigente.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el local de negocio, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

### **DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.**

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración del local de negocio ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener el local de negocio en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el local de negocio en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar el local de negocio al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal del local de negocio conforme al fin descrito en el presente contrato.

#### **DECIMO PRIMERA.- Aval bancario**

A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del contrato y para el caso de que la parte arrendataria no pudiese hacer pago de las rentas que se devenguen durante su vigencia, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.A.U que dispone que "las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico". La parte arrendataria entrega en este acto un Aval Bancario de la Entidad ..... (Referencia del Aval n.º.....), por un importe total de .....EUROS, a primer requerimiento, y como garantía de todas las responsabilidades económicas asumidas por el arrendatario como consecuencia del presente contrato de arrendamiento, incluida la responsabilidad por los daños que pudiera ocasionar el arrendatario en el inmueble arrendado y que se deban exclusivamente a su culpa o negligencia.

El referido Aval Bancario se constituye por un plazo de ....., renovable por periodos iguales y sucesivos, so pena de resolución del presente contrato de arrendamiento.

El AVAL BANCARIO que se reseña se incorpora al presente contrato como anexo número uno.

#### **DECIMO SEGUNDA.- Cesión y subarriendo.**

De conformidad con el artículo 8 de la LAU, se prohíbe expresamente la cesión y subarriendo, salvo pacto de mutuo acuerdo por las partes.

#### **DECIMO TERCERA.-Comunidad de Propietarios.**

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra el local de negocio arrendado, que manifiesta conocer y aceptar.

#### **DECIMO CUARTA.-Responsabilidad.**

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá realizar ninguna conducta específica que sea objeto de prohibición pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentre el local de negocio arrendado.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes del local de negocio, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

#### **DECIMO QUINTA.- Derecho de opción de compra.**

La parte arrendadora, otorga a la parte arrendataria, un derecho de opción de compra sobre la finca arrendada y descrita anteriormente. Se hace constar que el arrendador tiene las facultades suficientes para otorgar el presente contrato.

#### **DECIMO SEXTA. – Prima.**

Cómo contraprestación por el derecho de opción de compra otorgado por el ARRENDADOR, el ARRENDATARIO entrega en este acto mediante (efectivo metálico/talón bancario) cómo prima la cantidad de .....EUROS en concepto de depósito.

En el supuesto de ejercitarse por el ARRENDATARIO la opción de compra, y perfeccionarse el contrato de compraventa la cantidad que se paga como prima, pasará a ser una cantidad a cuenta del precio de la compraventa.

En el supuesto de NO ejercitarse por el ARRENDATARIO la opción de compra, en el plazo pactado en la cláusula Décimo Octava, éste perderá a favor del ARRENDADOR la cantidad entregada a causa del no ejercicio de su derecho de opción y compra.

**DECIMO SEPTIMA. - Cargas y situación urbanística.**

La finca objeto de este contrato se halla .....  
Las cargas del Registro de la Propiedad se cancelarán .....  
de la Escritura Pública.

**DECIMO OCTAVA. - Duración del derecho de opción.**

El plazo para el ejercicio de la opción concedida terminará el día ....  
de ..... de .... y siempre que esté al corriente en el pago de la  
renta. El incumplimiento en el pago de la renta dejará sin efecto el  
derecho de opción, salvo pacto en contrario de mutuo acuerdo.

**DECIMO NOVENA. – Precio de compraventa.**

El precio de la compraventa en el supuesto de que el ARRENDATARIO  
ejercitara su derecho de opción de compra, se fija en ..... euros,  
a abonar ..... en el acto del otorgamiento de la Escritura  
Pública.

**VIGESIMA.- Crédito de alquiler.**

Las partes pactan expresamente que del precio de compraventa  
fijado en la cláusula anterior el ARRENDATARIO descontara el crédito  
de alquiler, consistente en el .....% de las rentas mensuales  
abonadas al ARRENDADOR.

De la cantidad resultante podrá deducir el ARRENDATARIO las  
cantidades que en aquel momento falten para cancelar las cargas  
entre las que se incluirán los gastos e impuestos de cancelación.

**VIGESIMO PRIMERA. – Ejercicio del derecho de opción.**

En el momento en que la parte ARRENDATARIA decida ejercitar el  
derecho de opción que se le ha concedido en este documento, deberá  
notificarlo a la PROPIEDAD en el domicilio de la misma mediante  
....., designando Notario, día y hora para el otorgamiento

de la escritura pública de compraventa a favor de quien designe el ARRENDATARIO, dentro del plazo máximo de ..... días a partir de la fecha en que reciba la notificación del ejercicio del derecho de opción.

En caso de que el ARRENDATARIO que hubiera ejercido el derecho de opción no abonara el precio de compra de ....., el contrato de arrendamiento sobre el mismo, seguirá vigente por todo el tiempo pactado sin perjuicio de la reclamación por parte de la propiedad de los daños y perjuicios que el ejercicio de la opción no cumplida le pueda haber ocasionado.

#### **VIGESIMO SEGUNDA. - Obligación de no disponer.**

La propiedad se obliga expresamente a no vender ni gravar, ni conceder otra opción de compra sobre el local de negocio hasta el día en que caduca el ejercicio de la opción de compra.

#### **VIGESIMO TERCERA.- Gastos.**

Los gastos, impuestos y arbitrios, que ocasione la escritura de compraventa, así como los de elevación a público de este contrato si se produjere, correrán a cargo de la parte compradora pudiendo ésta designar Notario para el otorgamiento de la escritura pública. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana corresponderá según Ley a la propietaria vendedora.

#### **VIGESIMO CUARTA.- Inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de opción.**

El presente contrato podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad para lo que cualquiera de las partes podrá exigir su elevación a escritura pública en la que constarán los pactos y condiciones que se reflejan en este contrato y los que sean de uso común en la Notaría dónde se otorgue para que tenga acceso al Registro citado.

Los gastos notariales y registrales correrán a cargo de la parte que solicite la elevación a documento público y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **VIGESIMO QUINTA.- Cesión de derechos a terceros.**

El arrendatario podrá ceder en el plazo de ..... meses todos los derechos derivados del presente contrato, tanto el arrendamiento

como la opción de compra, a la persona física o jurídica que designe subrogándose en todos los derechos y obligaciones derivados del presente arrendamiento con opción de compra.

**VIGESIMO SEXTA. - Sumisión a los Juzgados y Tribunales.**

Ambas partes, con renuncia expresa a su fuero propio si lo tuviesen, se someten especialmente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de la finca.

Y en prueba de su conformidad firman ambas partes en la ciudad y fecha antes indicadas, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto.

**FDO.:EL ARRENDADOR**

**FDO: EL ARRENDATARIO**

**ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.**

Calle ....., número:  
....., piso: .....º, letra: ....., de .....Ciudad.....,  
Código Postal:.....

**INVENTARIO MOBILIARIO**

En Vestíbulo

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Primer Despacho

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Segundo Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Tercer Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Cuarto Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Almacen

CANTIDAD	MOBILIARIO

Material de oficina (mesas, sillas, fotocopiadora, cortinas, etc)

CANTIDAD	MOBILIARIO

Ambas partes arrendadora y arrendataria, corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en \_\_\_\_\_ a  
\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.00\_\_

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

RECIBO DE FIANZA

En ....., a ..... de ..... de 2.00...

Yo, D./D.<sup>a</sup>....., he  
recibido de D./D.<sup>a</sup> ....., la cantidad líquida  
de .....euros, en concepto de  
fianza, comprensiva de ..... mensualidad de renta, por el  
arrendamiento del local de negocio sito en la Calle  
....., número:..... , piso:  
.....º, letra: ....., de .....

RECIBI

RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA

En ....., a ..... de ..... de 2.00....

Yo, D./  
Da....., he  
recibido de D./ Da....., la  
cantidad liquida de..... €, en  
concepto de Primera Mensualidad de Renta por el arrendamiento del  
local de negocio sito en la Calle  
....., número:  
....., piso:....., letra: ....., de ....., Código  
Postal: 280.....

RECIBÍ