***OBSERVACIONES***

***Dado que el contrato para uso distinto de vivienda se regula principalmente por la voluntad de las partes, siendo la aplicación de la LAU supletoria, la casuística y tipología de contratos es infinita.***

***Hemos intentado recoger en este modelo básico un contrato que contemple las cláusulas más usuales en la práctica En la mayor parte de los casos se trata de renuncias expresas a derechos recogidos en la LAU, que si no se quiere que resulten de aplicación deben excluirse de esta manera, artículo.4.4 LAU.***

***En definitiva, será el fruto de la negociación el que determine en cada caso la inclusión o no de estas cláusulas, que aquí incluimos a tipo de ejemplo y porque, insistimos, son las más frecuentes en la práctica.***

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA**

En , a de de .

**R E U N I D O S**

De una parte, D./Dª. , mayor de edad, vecino de calle provisto de NIF nº en concepto de arrendador.

Y de otra, , D./Dª. , mayor de edad, vecino de calle provisto de NIF nº en concepto de arrendatario.

**I N T E R V I E N E N**

Ambas partes en su propio nombre e interés, / en nombre y representación de D. /Dª. , mayor de edad, vecino de calle provisto de NIF nº en virtud de .

Reconociéndose la capacidad legal suficiente para la eficacia de este otorgamiento, de plena y libre voluntad, tal y como respectivamente actúan,

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

**I.** D. / Dª. es propietario de la siguiente finca, LOCAL, ubicado en la ciudad de , Calle , con una superficie aproximada de m2:

CUOTA PARTICULAR: %

CUOTA GENERAL: %

Inscrito en el Registro de la Propiedad , tomo , libro , folio , finca nº Inscripción .

Su referencia catastral es: .

El arrendador declara bajo su personal responsabilidad que la finca objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

**II.-** Interesando a el arrendamiento del local descrito para el uso comercial que más adelante se describe, ambas parte acuerdan celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA**, que no es de adhesión y ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de las diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo y con las siguientes,

**C O N D I C I O N E S**

**1ª.- 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.

**2ª.- Duración del contrato.** El plazo de duración del contrato será de años a partir de la fecha reseñada en el encabezamiento del presente documento, finalizando por lo tanto el día .

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos trienales/anuales/semestrales/mensuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga.

***\*\*\*\* Si las partes quisieran introducir la posibilidad para el ARRENDATARIO de desistir anticipadamente del contrato, debería introducirse en otra cláusula. A modo de ejemplo se propone la siguiente:***

*Transcurrido los primeros meses, cuyo plazo es de duración obligatoria para el arrendatario, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la arrendadora con un preaviso mínimo de dos meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves*.**\*\*\*\***

**3ª.-** En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

Expresamente se conviene como ampliación a lo previsto en el artículo 33 de la L.A.U., que esta subrogación deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario, y dará derecho al arrendador a aumentar la renta en el por ciento.

**4ª.- Renta** El renta fijada por el arrendamiento, es la cantidad EUROS ( .-€) más el IVA e IRPF correspondiente, que deberá satisfacer el arrendatario por anticipado cada mes, mediante abono en efectivo/ transferencia bancaria/mediante la domiciliación de su importe en una cuenta corriente o de ahorros.

Cualquiera que sea la forma de pago, éste se realizara entre el día 1 al 7 de cada mes en el domicilio del arrendador/la cuenta corriente núm. de la que es titular el arrendador.

Este contrato se halla sujeto al I.V.A., y en su virtud, 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 del I.V.A., que figurará separadamente del resto de conceptos, pudiendo servir cada recibo de factura.

**5ª.- Renuncia a indemnización.** La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

**6ª.- Destino.** Manifiesta el arrendatario, que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a  .

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

**7ª.- Licencias.** El arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

**8ª.- Objeto.** Es objeto de este arrendamiento la superficie situada dentro de las paredes del local.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes de la finca que no guardan relación con el contrato de arrendamiento, tales como la fachada, partes laterales de la entrada, la azotea, el vestíbulo de escalera, los ascensores, el garaje y las zonas recreativas.

La colocación en la fachada de rótulos o anuncios de cualquier clase necesitará del previo consentimiento escrito del arrendador, que podrá exigir que no desmerezca del aspecto general del edificio.

Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en la escalera portal o pasillos del edificio, ni siquiera accidentalmente, mercancías, maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaría, enseres, etc.

**9ª.- Estado actual del local.** La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

Igualmente declara recibir el local en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlos como los recibe o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local.

Las modificaciones que se autoricen por la propiedad serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante, lo anterior, a la finalización del contrato, la parte arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy.

**10ª.- Revisión de renta.** Las partes convienen expresamente que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistemas de Índices de Precios de Consumo fijada por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya, aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión delimitado por los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de la celebración del presente contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que el arrendador o la persona que lo represente lo notifique al arrendatario por escrito, con indicación del porcentaje de alteración aplicado, resultando válida la notificación consignada en el recibo de la mensualidad del pago precedente. La demora en aplicar la revisión que corresponda no supone renuncia, prescripción o caducidad. No obstante, no podrán reclamarse los atrasos producidos cuando hayan transcurrido más de tres meses desde que la revisión pudo ser practicada y no se hizo.

**11ª.- Gastos generales, suministros y otros.** Los gastos de comunidad serán de cuenta de la parte , que actualmente ascienden a euros mensuales/anuales.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas) serán de cuenta del arrendatario, así como el alta y la baja en los referidos suministros. El arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate. Previamente, deberá contar con la autorización de la propiedad, a la que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso deban realizarse.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte , y actualmente asciende a la cantidad de euros/año.

***\*\*\*\* IMPORTANTE: Las cantidades cuyo pago se repercuta en el arrendatario, como puedan ser los gastos de comunidad, la tasa de recogida de basuras, o la prima de seguro, deben reflejarse OBLIGATORIAMENTE en este apartado en relación con el importe anual que tienen a la fecha de celebración del contrato. En caso de no realizarse así, este pacto no tendría validez.\*\*\*\****

**12ª.- Interés de demora.** La renta, cantidades asimiladas y demás conceptos incluidos en los recibos de alquiler, devengarán un interés de demora de tres puntos porcentuales por encima del que, en cada momento, sea el interés legal del dinero. El interés de demora se devengará desde el día en que fuese exigible el recibo de alquiler.

**13ª.- Fianza.** El arrendatario entrega en este acto la suma de euros en concepto de **fianza**, que responderá de los posibles daños que se pudieran causar al inmueble, y de los posibles perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales. ***\*\*\*\* NOTA: En los arrendamientos de uso distinto de vivienda como mínimo es el equivalente a dos mensualidades de renta\*\*\*\****

A la resolución del contrato la fianza será devuelta previa comprobación de que el inmueble se haya en perfecto estado y que las obligaciones asumidas han sido satisfechas.

A tal efecto, convienen las partes, que el arrendador dispondrá de un plazo máximo de un mes, a contar del día de la extinción del arrendamiento, para realizar las comprobaciones que considere oportunas, una vez finalizado el mismo deberá abonar en el plazo de otro mes el importe de la fianza, reducida y compensada si fuera el caso.

En ningún caso la existencia de dicha fianza podrá justificar el retraso en el pago de la renta y demás gastos del alquiler.

Durante los primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

**14ª.- Obras y gastos de conservación.** Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, el Arrendatario vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado, así como todas las instalaciones en el existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como, (a título enunciativo y no limitativo) instalaciones eléctricas, control de climatización, agua, puertas, ventanas, cristales, etc. en la medida necesaria para su uso normal.

Asimismo, será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen, incluidas instalaciones generales del edificio, como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si el arrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe al arrendatario. Si el arrendatario se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a resolver el contrato.

**15ª.- Obras del arrendatario.** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. No obstante, las obras e instalaciones autorizadas y efectuadas que puedan ser desprendidas sin menoscabar la integridad y habitabilidad del inmueble podrán ser retiradas por la parte arrendataria a su costa.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del edificio, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística.

El arrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al Edificio, al local arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el local arrendado. El consentimiento previo del arrendador no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del arrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el arrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del arrendatario dará lugar a la resolución del contrato.

**16ª.- Obras del arrendador.** Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador por tal motivo.

Asimismo, el arrendatario renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**17ª.- Daños.** La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad por dichas causas.

Asimismo, el arrendatario se compromete a contratar y mantener en vigencia, a su costa y durante el plazo de vigencia del contrato de alquiler, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al propio inmueble, como consecuencia del uso del local, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

**18ª.- Obligaciones de la parte arrendataria.** La arrendataria viene obligada:

* A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.
* A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
* A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble. Se acuerda la realización de una visita semestral que podrá realizar el propietario o su administrador para verificar el estado del inmueble.

Hallándose el local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buenos régimen de convivencia.

**19ª.- Derecho de adquisición preferente.** En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25. El arrendador comunicara al arrendatario con treinta días de antelación a la fecha de la formalización del contrato de compraventa su intención de vender el inmueble.

**20ª.- Cesión y subarriendo.** La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de traspaso, así como a cualquier tipo de cesión o subarriendo del local arrendado en el régimen establecido en el artículo 32 de la LAU.

Asimismo, se establece que en caso de ser arrendataria una Sociedad, la fusión, transformación o escisión de ésta dará lugar a la rescisión del contrato.

**21ª.- Extinción del arrendamiento y restitución del local.** A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

**22ª.- Notificaciones y comunicaciones.** A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del arrendador el de su Administrador, y el del arrendatario, el del local arrendador.

**23ª.- Inscripción.** A instancia de cualquiera de las dos partes y en cualquier momento de vigencia del arrendamiento, el documento presente podrá ser elevado a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, por lo tanto, cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y esta se obliga en este acto a comparecer ante Notario y elevar el presente contrato, cualesquiera de los gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

Los gastos y derechos derivados de esta operación correrán a cargo de las dos partes, distribuyéndose a partes iguales entre las mismas siempre y cuando la inscripción en el Registro sea de interés de ambas partes, y no siendo así, serán a cargo de a quien le interese la inscripción.

**24ª.-** En este acto la propiedad hace entrega de las llaves a la parte arrendataria.

**25ª.- Subrogación de los derechos del arrendatario.** En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el inmueble se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

**26ª.- Incumplimiento de obligaciones.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**27ª.- Desistimiento.** La parte arrendadora otorga expresamente a la parte arrendataria, a partir del mes de vigencia del contrato, la facultad de desistir anticipadamente del mismo, debiendo mediar preaviso de treinta días a la fecha de efectividad del desistimiento e indemnizando a la parte arrendadora con mensualidades de renta. La parte arrendataria deberá pagar a la arrendadora la mensualidad completa que corresponda al día en que efectivamente desaloje el inmueble.

***\*\*\*(EN CASO DE NO QUERER DESISTIMIENTO, ELIMINAR EL TEXTO SUPERIOR Y CAMBIAR POR: LAS PARTES ACUERDAN QUE NO CABE EL DESISTIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO)\*\*\****

**28ª.- Cláusula penal.** Para el caso en que la parte arrendataria no devolviera la posesión del inmueble arrendado al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, previa notificación de la parte arrendadora, aquella deberá una indemnización a ésta por un importe de euros ( €) euros por cada día de demora en la devolución del inmueble, sin perjuicio de otros daños y perjuicios que dicho retraso pudiera ocasionar a la parte arrendadora y sin perjuicio de la acción de desahucio de la que podría hacer uso la parte arrendadora.

**29ª.-** Para todas las cuestiones litigiosas que se pudiesen derivar del cumplimiento, incumplimiento o interpretación del presente contrato privado de compraventa, los otorgantes del mismo se someten expresa y voluntariamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de , con renuncia a cualquier otro foro o domicilio que les pudiera corresponder.

**30ª.- Protección de datos.** De acuerdo con lo dispuesto en las normativas vigentes en protección de datos personales, y en cumplimiento de la vigente Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales (LOPD) y garantía de los derechos digitales, los comparecientes quedan informados de que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros titularidad de *nombre del agente o la inmobiliaria* con domicilio en *dirección del agente o la inmobiliaria* , con el fin de poder formalizar el presente contrato, facturar los honorarios y, en su caso, realizar posteriormente funciones propias de la actividad de gestión de fincas. También quedan informados de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a sus datos de carácter personal, mediante escrito dirigido a la inmobiliaria en dirección antes señalada.

Y en prueba de conformidad y aceptación con lo arriba manifestado, firman el presente por duplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados.

**EL ARRENDADOR                                        EL ARRENDATARIO**