

En Agüimes a 01 de noviembre de 2023

## REUNIDOS

De una parte \_\_\_\_\_ (en  
adelante EL ARRENDADOR).

De otra parte \_\_\_\_\_ ( en adelante EL  
ARRENDATARIO), con domicilio en la  
C.P. 35240 provincia: Las Palmas.

De otra parte: \_\_\_\_\_ mayor edad, provisto de DNI.  
( en adelante AVALISTA), con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ término  
municipal de INGENIO, C.P. 3240 provincia : Las Palmas

## INTERVIENEN

D. José Diego Valido Araña interviene en nombre y representación como administrador único de la entidad mercantil DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU, constituida en escritura pública otorgada ante Notario D. Alfonso Zapata Zapata en fecha 14 de diciembre de 1998 bajo el número 4.309 de su protocolo e inscrita al Tomo 1416, Folio 90, hoja GC-20658 del Registro Mercantil de Las Palmas, con domicilio en C/ Granadero nº10, Polígono Industrial de Arinaga, Término Municipal de Agüimes, con CIF

**AUTOMATICOS DANIELA SL.** interviene en su propio nombre, derecho y representación.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente y necesaria para el



**AUTOMATICOS  
DANIELA S.L.**  
C.I.F.: B-76348053  
C/. Arinaga, 25  
35240 Ingenio

otorgamiento del presente contrato y a tal efecto

## EXPONEN

I. Que DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU es propietario de un local comercial sito en la calle Alonso de Matos nº 65, término municipal de Ingenio, provincia de Las Palmas.

II. Que \_\_\_\_\_ en la representación que acredita está interesado en tomar en arriendo el local señalado en el expositivo primero.

III. Por lo expuesto las partes acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (LOCAL DE NEGOCIO) conforme** a las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-Objeto y destino.** - La arrendadora cede en arrendamiento el inmueble descrito en el Expositivo I libre de cargas, gravámenes, limitaciones y ocupantes y cuyas circunstancias, características y servicios conoce y acepta el arrendatario.

El arrendatario deberá respetar y cumplir en todo momento las normas por las que se rige la comunidad de propietarios de la que forma parte el local arrendado.

La industria será destinada por el arrendatario con el carácter exclusivo y excluyente a la actividad de **BAR-CAFETERIA** quedando expresamente prohibida la realización en ella de cualquier otra actividad sin contar con el previo consentimiento por escrito de la arrendadora.

Se prohíbe expresamente el almacenamiento de materiales o mercancías peligrosas, explosivas o tóxicas. El incumplimiento de esta cláusula es motivo de rescisión del contrato.

**SEGUNDA.- Duración y entrada en vigor.** - El presente c

de negocio entrará en vigor el día de su firma, concertando por un plazo de **CINCO AÑOS** por lo que vence el 01 de noviembre de 2028.

Se establece una carencia de un mes contado a partir del 01/11/2023 con vencimiento el 30/12/2023.

Igualmente acuerdan que los **TRES** primeros años de vigencia del contrato, es de obligado cumplimiento por parte del arrendatario.

Transcurrido dicho plazo el presente contrato se renovará anualmente hasta un máximo de cinco años a contar desde la fecha de su firma, salvo que cualquiera de las partes tres meses antes del vencimiento comunique a la otra su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido el plazo de cinco años el contrato quedará extinguido sin que proceda la tácita reconducción y sin necesidad de consentimiento alguno por parte de la arrendadora, debiendo el arrendatario desalojar el local y ponerlo a disposición de la arrendadora libre de ocupantes, de cargas y en adecuado estado de uso y conservación. No obstante, tres meses antes del vencimiento antes citado y de mutuo acuerdo de las partes podrá prorrogarse el contrato, fijándose en ese momento el nuevo plazo.

**El arrendatario se compromete a comprarle en exclusividad al arrendador los productos que se consuman en su negocio y que esto (el arrendador) fabrique o comercialice, tales como pan, pastelería, bollería, envasado de sándwich, pizzas, etc.**

**TERCERA. - Extinción.** - Si producida la extinción del presente contrato continuase el arrendatario en el uso de la industria, esta deberá abonar a la arrendadora, en concepto de penalidad no sustitutiva de los daños y perjuicios causados, una cantidad equivalente a tres veces la renta diaria que en esa fecha correspondiese, por cada día que transcurra desde la extinción del contrato hasta que se produzca el desalojo efectivo del local. A estos efectos, la renta diaria se calculará dividiendo la renta mensual vigente entre el número de días correspondientes al mes en curso.

**CUARTA. - Renta.** - La renta mensual se fija en la cantidad 800.-€ desde la firma del presente contrato hasta el 01/11/2024, siendo este importe abonado dentro de los cinco primeros días de cada mes por mensualidades anticipadas, a partir 01/12/2024 a 01/11/2025 la renta se fija en 950€, a partir del 01/12/2025 a 01/11/2026 la renta se fija en 1.200€, a partir del 01/12/2026 se incrementa cada año al **5%**.

Sobre el precio bruto del arrendamiento se aplicará el Impuesto

(I.G.I.C.) al tipo que se encuentre vigente.

El arrendatario deberá retener de las rentas brutas el porcentaje establecido por la legislación fiscal vigente el que se establezca en normativas posteriores, efectuar los ingresos periódicos obligatorios y entregar a los arrendadores los comprobantes correspondientes. (certificado fiscal).

Quedando por tanto la facturación mensual desde la firma del contrato hasta el 01/11/2023 según el siguiente detalle:

### **Renta hasta el 01/11/2024**

Base Imponible/bruto= 800.-€

IGIC 7% S/800.-€ = +56,00.-€

Ret.19% s/800.-€= -152,00.-€

**Total renta mensual= 704.-€**

### **Renta del 01/12/24 al 01/11/25**

Base Imponible/bruto= 950.-€

IGIC 7% S/950.-€ = +66,50.-€

Ret.19% s/950.-€=-180,50.-€

**Total renta mensual= 836.-€**

### **Renta del 01/12/25 a 01/11/26**

Base Imponible/bruto=1.200.-€.

IGIC 7% S/1.200.-€ = +84,00.-€

Ret.19% s/1.200.-€=- 228,00.-€

**Total renta mensual= 1.056.-€**

La renta mensual a partir del 01/11/26 a satisfacer por la arrendataria se actualizará anualmente aplicando a la renta de la anualidad anterior la variación porcentual del 5% anual. La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel que la parte interesada lo notifique a la otra parte. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Las cantidades resultantes de aplicar el incremento indicado en el párrafo anterior tendrá la condición de asimiladas a renta, por lo que el impago de ellas mismas faculta a la arrendadora para iniciar una eventual acción de desahucio por falta de pago.

La renta mensual será satisfecha mediante transferencia a la cuenta bancaria con código de cuenta cliente número

**QUINTA. - Fianza. -** Se establece una Fianza de **3.000€ (TRES MIL EUROS)** que se reciben en en dos plazos, el primer plazo a la firma del presente contrato y el segundo plazo 30 días después de la firma del presente contrato, sirviendo este contrato como la más eficaz carta de pago.

La fianza se devolverá como máximo en TRES meses después a la finalización del contrato, una vez comprobado por el arrendador el buen estado del local y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse su importe por el arrendador, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada del arrendatario, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas, suministros e impuestos afectos al local arrendado.

#### **SEXTA.- Servicios y suministros del local.**

Serán por cuenta y cargo exclusivo del arrendatario la contratación y gestiones de cambio de titularidad de los servicios y los suministros de agua, electricidad, gas, impuestos o teléfono o cualquier otro, que existan o se instalen en la industria, así como la compra, instalación, conservación mantenimiento y sustitución tanto de los contadores correspondientes, como en su caso, de las instalaciones, aparatos y líneas de conducción de dichos servicios y suministros y el pago de las tarifas por consumos y de cualquier otro tipo exigidas por las empresas suministradoras, aún cuando los recibos no vengan girados a su nombre .

El Local dispone de certificado de eficiencia energética el c

contrato.

Dichos gastos de suministros deberán ser cargados mediante domiciliación en la cuenta corriente del Arrendatario.

**SEPTIMA. - Gastos y tributos.** - Sin perjuicio de lo dispuesto en las restantes cláusulas del presente contrato, serán por cuenta del arrendatario:

- Todos los tributos presentes y futuros que graven la actividad que se ejerza en el mismo.
- Todos los gastos derivados de su mantenimiento y/o reparación
- Las sanciones que pudieran imponerse a la actividad por anomalías e infracciones en el funcionamiento de la misma. Sin que por ello prive del pago de la renta estipulada.
- La obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes para la apertura y desarrollo de la actividad a realizar en el local, exonerando expresamente a la arrendadora de toda responsabilidad en el caso de que, por cualquier circunstancia, durante la vigencia del presente contrato, el arrendatario viera suspendidos, denegados o revocados los permisos, licencias o autorizaciones de cualquier clase que se precisen para el ejercicio de su actividad o para el destino del local-industria al uso pactado, la arrendadora quedará libre de toda responsabilidad.

**OCTAVA.** - El arrendatario se haya obligado a conservar, cuidar y mantener en buen estado de uso y conservación el local, a fin de que todo ello se encuentre siempre en perfectas condiciones de funcionamiento.

Serán de cuenta del arrendador todas las obras que fueren necesarias para garantizar la seguridad del inmueble.

El arrendatario se obliga a realizar a su exclusiva costa, todas aquellas instalaciones y reparaciones que sean necesarias o convenientes realizar en el mismo, y sean necesarias para conservar el local en perfectas condiciones para servir a su destino. El arrendatario queda obligado a arreglar, a su costa, aquellos desperfectos ocasionados por el uso del local comercial.

El arrendatario no podrá ejecutar obras de reforma sin que medie autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora. 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. Los permisos, licencias, así como la dirección técnica o facultativa de las obras serán de cuenta del arrendatario. La realización de las obras sin la autorización escrita del arrendador dará lugar a la resolución del contrato.

Cuanto a obras y mejoras efectuadas, quedarán a la expiración de este contrato en beneficio de la propiedad sin que venga obligada ésta a entregar cantidad alguna al arrendatario en concepto de indemnización, pudiendo sin embargo exigir la reposición del inmueble al estado o situación en que fue arrendado.

Cuando en el local arrendado hayan de realizarse obras por cuenta del propietario, el arrendatario queda obligado a permitir la entrada en la vivienda arrendada al personal técnico y obrero encargado de realizarlas, siempre que sea dentro de las horas que habitualmente rijan en el trabajo.

Asimismo, durante la vigencia de este contrato, serán de cuenta y cargo del arrendatario aquellas obras e instalaciones cuya realización venga impuesta, en cualquier momento por norma legal o autoridad administrativa o judicial, como consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas en el local-industria por el arrendador y/o el uso de la misma.

**NOVENA.** - El arrendatario deberá, durante toda la vigencia del presente contrato, incluir esta industria dentro de la póliza de Seguro de Todo Riesgo de Daños Materiales que incluya la cobertura tanto para el continente como para

compañía de seguros de su conveniencia. El arrendatario deberá mantener y renovar sus seguros durante todo el tiempo de contrato pagando regularmente las primas y estando obligado a justificarlo frente a la arrendadora. El arrendador percibirá las indemnizaciones que se deriven en caso de siniestro por los daños que sufran los bienes de su propiedad.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, así como de los accidentes de cualquier clase que puedan surgir en el desempeño de la actividad y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo y de la actuación de sus empleados, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad por dichas causas a la propiedad.

Cualquier responsabilidad u obligación que se genere de la actividad del negocio arrendado será exclusivo de la arrendataria, quedando eximida DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU de cualquier responsabilidad tanto solidaria como subsidiaria, y en caso contrario se reserva DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU el derecho a demandar a los arrendatarios en consonancia con la responsabilidad adquirida, los costes generados y el lucro cesante dejado de percibir.

#### **DECIMA. - Subarriendo, cesión y traspaso. -**

La parte arrendadora autoriza a la parte arrendataria a subarrendar, subrogar, el local arrendado, siendo la arrendataria la responsable en todo momento de dicho subarriendo, cesión o traspaso ante la parte arrendadora.

El arrendatario continuará en su actividad con las mismas condiciones si durante la vigencia del contrato el arrendador vendiera o cediera todo o parte de los derechos derivados del inmueble a un tercero. Ese tercero se subrogará en todos los derechos y obligaciones que correspondan al arrendador conforme a lo establecido en el presente contrato.

El arrendador notificará de forma fehaciente al arrendatario cualquier cambio de este orden que pudiera producirse.

No se entenderá ni extinguido ni resuelto el contrato por esta causa ni habrá opción por ninguna de las partes ni a su resolución ni a su extinción.

El arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente reconocido en el art. 31 LAU ( Ley de Arrendamientos Urbanos) en relación con el art. 25 para el supuesto de que se ponga en venta el local arrendado.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, ni tampoco el traspaso de la actividad a terceras personas, físicas o jurídicas. En cualquiera de estos casos, la sociedad arrendataria se obliga a comunicar a la arrendadora el cambio o traspaso producido y seguirá respondiendo con carácter solidario junto con el nuevo titular de la actividad de las obligaciones que asume en este contrato.

#### **UNDECIMA. - Facultad de inspección. -**

El arrendatario permitirá el acceso al local a los empleados o representantes de la arrendadora, así como de los operarios o técnicos enviados por esta, para supervisar el estado de conservación del mismo, para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de las obras o reparaciones efectuadas, o para comprobar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario en virtud del presente contrato.

Dichas visitas o comprobaciones se realizarán procurando causar las menores molestias posibles al arrendatario, y, de ser posible, fuera del horario de atención al público. v con preaviso de 24 horas de antelación.

## **DECIMOSEGUNDA. - Resolución.-**

Son causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el art. 35 LAU, el incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones resultantes del presente contrato.

El incumplimiento por cualquiera de las partes dará derecho a la otra parte que hubiera cumplido sus obligaciones a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

Para el ejercicio de la facultad de resolución será suficiente la notificación fehaciente en tal sentido.

**DECIMOTERCERA. - El contrato quedará extinguido** además por alguna de las causas siguientes:

1.ª La terminación del plazo pactado, salvo que las partes pacten la renovación del contrato.

2ª El mutuo acuerdo de las partes.

3ª La declaración de concurso de acreedores bien sea voluntario o necesario de cualquiera de las partes así como su situación de insolvencia.

## **DECIMOCUARTA. - Notificaciones. -**

Para las notificaciones que hubieran de realizarse las partes en virtud del presente contrato, señalan los domicilios tal y como constan en el encabezamiento del contrato. ~~v en su defecto para el caso del arrendatario el local arrendado.~~

**DECIMOQUINTA. - régimen aplicable. -**

El arrendamiento que aquí se concierta lo es para uso distinto del de vivienda. En consecuencia, al amparo de lo previsto en el artículo 4, apartados 3 y 4 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, este contrato se rige con carácter preferente por el presente clausulado y en lo no previsto convencionalmente por la legislación vigente y que sea de aplicación, con exclusión expresa de lo dispuesto en los artículos a los que se haya formulado renuncia en este contrato.

Y para que así conste y surta todos los efectos oportunos a que hubiere lugar lo firman las partes sus garantes en fecha y lugar arriba mencionados.

Firmas:

Por el Arrendador

Por el Arrendatario



**ANEXO I AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CALLE ALONSO DE MATOS, 65, 35250  
INGENIO,  
DE FECHA, 1 DE NOVIEMBRE DE 2023.**

**REUNIDOS**

De una parte, el ARRENDADOR, \_\_\_\_\_, interviene en nombre y representación como administrador único de la entidad mercantil DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU, constituida en escritura pública otorgada ante Notario D. Alfonso Zapata Zapata en fecha 14 de diciembre de 1998 bajo el número 4.309 de su protocolo e inscrita al Tomo 1416, Folio 90, hoja GC-20658 del Registro Mercantil de Las Palmas, con domicilio en C/ Granadero nº10, Polígono Industrial de Arinaga, Término Municipal de Agüimes, con CIF |

De otra parte, el ARRENDATARIO, \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_ y con domicilio a efecto de notificaciones en el municipio de Ingenio, provincia de Las Palmas, en C/ Arinaga, 25, en representación como administrador único de la entidad mercantil AUTOMATICOS DANIELA S.L., con CIF. \_\_\_\_\_ 3, con domicilio en la calle Arinaga, nº25 término municipal de INGENIO, C.P. 35240 provincia: Las Palmas.

De otra parte, el SUBARRENDATARIO, Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_ y con domicilio a efecto de notificaciones en el municipio de Agüimes, provincia de Las Palmas, en C/ Alejandro Hidalgo, 28.

**A. Ambas partes, acuerdan ampliar el apartado en la cláusula DÉCIMA.**

Se pacta entre arrendador, arrendatario y subarrendatario, la transmisión de la licencia a favor del titular que explota el establecimiento y la obligatoriedad de que en el preciso instante que se rescinda, por cualquiera de las causas establecidas, el contrato de arrendamiento, se vuelva a transmitir en el Ayuntamiento de Ingenio la licencia de actividad a favor de su propietario, el arrendador. Aportando en ese momento la presentación del justificante ya sea de forma telemática o presencial ante el organismo publico para tranquilidad de todas las partes afectadas.

El resto de las cláusulas del contrato quedan sin modificar.

Una vez leído el presente documento por las partes, y hallándolo conforme a sus respectivas voluntades, lo firman por duplicado ejemplar a un solo efecto.

Ingenio a, 11 de enero de 2024.

Firma la Arrendador

Firma el Arrendatario

Firma el Subarrendatario



Stamp: DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN S.L.U.  
C.I.F.: B-35542182  
C/. Granadero, n.º 10  
AGÜIMES

