

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Agüimes, a 01 de Enero de 2022

REUNIDOS

De una parte, _____ mayor de edad, provisto de D.N.I.
(en adelante EL ARRENDADOR).

_____ en calidad de Administrador Concursal de la entidad mercantil DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN, S.L. tal y como así consta acreditado en los autos del concurso ordinario _____ del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Las Palmas

De otra parte | _____ de nacionalidad española, mayor de edad, con DNI _____ con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle C/Tamara nº 04 Valle de Jinamar-Telde CP. 35220 en adelante el (ARRENDATARIO), teléfono móvil: _____

De otra parte _____ de nacionalidad Argentina, mayor de edad, con _____ con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Pintor Néstor, 48 2ºC ESQ REPUBLICA ARGENTINA, Carrizal-Ingenio CP.35240 en adelante el (ARRENDATARIO), email: _____

De otra parte _____ de nacionalidad Argentina, mayor de edad, con NIE Nº Y0244944P, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle El Audaz 27, P03-I, Las Palmas G.C., CP. 35012 en adelante el (AVALISTA), email: _____

INTERVIENEN

_____ 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 _____ : (en adelante ARRENDADOR).

_____ intervienen en su propio nombre, derecho y representación. _____

Así las partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal y necesaria para obligarse, en general y en especial para

formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, a cuyo objeto y previamente de acuerdo, libremente

EXPONEN

I.- Que la mercantil DIFA BOUTIQUE'S DEL PAN SLU en adelante el ARRENDADOR, es propietaria de la vivienda sita en calle Pintor Néstor, 48 2ºC, Esq. República Argentina, Carrizal, término municipal de Ingenio. cp. nº 35240,

en adelante
están a su vez
interesado en proceder al arrendamiento de la vivienda reseñada en el expositivo anterior.

III.- Por todo ello, lo llevan a efecto en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y SU DESTINO. - La parte arrendadora en alquiler la vivienda reseñada, libre de cargas, gravámenes, limitaciones y ocupantes cuyas circunstancias de habitabilidad, características y servicios comunes y privativos declara conocer, quien después de comprobarla y tenerla por conforme a su entera satisfacción, la acepta.

La vivienda se alquila completamente amueblada.

La vivienda alquilada lo es, única y exclusivamente para satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, quedando expresamente prohibido el ejercicio en la misma de cualquier género de industria doméstica, así como el destino a fin diverso del expresado, quedando prohibido el subarriendo, traspaso o cesión de la vivienda, sea total o parcial, gratuita u onerosa. En ningún caso se podrán realizar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El incumplimiento de estas prohibiciones facultara al arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.

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 en el piso arrendado.

La vivienda arrendada queda a disposición del arrendatario, mediante la correspondiente entrega de llaves, en el acto de la firma de este documento.

SEGUNDA.- DURACION DEL CONTRATO.- El contrato tendrá una duración de

obligado cumplimiento de **18 MESES** a contar desde la fecha de su otorgamiento, pudiendo ser prorrogado por periodos semestrales o anuales hasta un máximo de **TRES AÑOS** o hasta que alguna de las partes, con treinta días de antelación a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de sus prorrogas manifieste su voluntad de no renovarlo.

Ambas partes se obliga a cumplir el plazo pactado, así como la parte arrendadora a reclamar el 25% de las cantidades no satisfechas por los meses no cumplidos.

El arrendatario se obliga a abandonar el inmueble el día del vencimiento del contrato, salvo pacto en contra, otro caso tendrá que abonar el arrendador la cantidad de **SESENTA EUROS DIARIOS (60€)** en concepto de indemnización, así como la renta que corresponda desde la fecha de finalización, sin perjuicio de otras responsabilidades, daños y perjuicios en los que pueda incurrir según la legislación vigente.

Transcurrido el que sea el plazo máximo de vigencia del contrato vendrá obligado el arrendatario a hacer entrega de las llaves de la vivienda al arrendador sin necesidad de requerimiento de éste.

TERCERA.- RENTA.- El arrendatario satisfará al arrendador, como precio del alquiler la cantidad de **QUINIENTOS EUROS (500 €)** mensuales, a partir de la firma, abonables por meses anticipados en los CINCO primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente perteneciente a la entidad arrendadora que es la cuenta con número ES50/0081/7721/2200/0174/3784 de la entidad financiera Sabadell

La actualización de la renta pactada, en aplicación de la presente estipulación tendrá lugar cada anualidad comenzando a aplicarse desde enero del 2023 siendo esta subida vigente al mes de la misma y aplicándose sobre la renta actualizada, es decir, a la renta que se esté abonando en el momento en que procesa la revisión. Un aumento de 10 €.

CUARTA.- FIANZA.- A la firma de este contrato el arrendatario hace entrega al arrendador en concepto de fianza la cantidad de **QUINIENTOS EUROS (500 €)**, cantidad que se abona en metálico por lo que el arrendador mediante el presente documento la declara recibida y otorga formal carta de pago.

La fianza se devolverá como máximo a los dos meses de la finalización del contrato, una vez comprobado por el arrendador el buen estado de la vivienda 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 que sean necesarias.

La fianza nunca podrá ser aplicada al pago de ninguna mensualidad, no

devengará interés alguno.

QUINTA.- GASTOS Y SERVICIOS.- Ambas partes acuerdan que los gastos de consumo de agua potable, suministro eléctrico, tasas de basura, alcantarillado y otros análogos, así como cualquier otro que se produzca en la vivienda, sean de cuenta del arrendatario, aun cuando los recibos no se giren a su nombre.

Los gastos de agua, luz y tasas serán por cuenta del arrendatario teniendo que ser domiciliados los pagos en la cuenta bancaria de los mismos.

SEXTA. - CONSERVACION DE LA VIVIENDA. OBRAS Y REFORMAS. – Las partes se someten a lo establecido en el art. 21 LAU, en cuanto a las obras que deban realizarse para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad.

El arrendatario está obligado a usar la vivienda con la debida diligencia y cuidado y así devolverla tal como la recibió. El arrendatario afirma conoce el perfecto estado en que la recibe, manifestando que dicha vivienda se encuentra completamente acabada, pintada en su totalidad (puertas, techos, paredes, etc.), puertas y ventanas completas de herrajes, mobiliario, así como de su total mantenimiento, quedando en beneficio de la propiedad las posibles mejoras que en su futuro se hagan, que sólo se permitirán previa la obligada autorización escrita del arrendador, sin que por parte de la misma se deba efectuar pago alguno, ni al arrendatario, ni a terceras personas sean físicas o jurídicas aunque si pudiendo exigir la reposición del inmueble en las mismas condiciones en las que se entregó.

Los trabajos, en caso de autorizarse, deberán ejecutarse cumpliendo los horarios y normas de la comunidad y con las autorizaciones legales exigibles. 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 que sean necesarias para conservar la vivienda en perfectas condiciones para servir a su destino. El arrendatario queda obligado a arreglar, a su costa, aquellos arreglos debidos a desperfectos ocasionados por el uso habitual de la vivienda.

El arrendador no responde de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar en la vivienda por casos fortuitos, entendiéndose como tales filtraciones, humedad, menoscabo en las instalaciones de agua y electricidad, etc.

El arrendador no se responsabiliza de las perdidas, sustracciones o daños sufridos por cualquier causa o motivo, en las pertenencias personales que los Arrendatarios tengan en la vivienda objeto del presente contrato.

Será de cuenta del arrendatario los gastos de mantenimiento ocasionados por los desperfectos que se produzcan en cerraduras, instalaciones de agua, rotura de termo, electrodomésticos, electricidad, sanitarios, antena de T.V., rotura de cristales, etc. Y en articular todos los relativos a desagües, atascos de fregaderos, lavaderos y sus tuberías, así como los imputables a la conservación y reparación

de persianas y cortinas si las hubiere.

De no hacerlo así, o en caso de producirse un retraso en el pago de dos o más mensualidades seguidas o intercaladas, el arrendador quedará facultado para resolver el contrato por incumplimiento del mismo.

Salvo pacto expreso con el arrendador, que debe constar por escrito, queda terminantemente prohibida:

1. La realización de obras o reformas de cualquier género, ni abrir agujeros en las paredes o cambiar el color de las mismas.
2. La tenencia, en cualquiera de las dependencias de la vivienda arrendada de material inflamable, explosivos o antihigiénico.
3. La tenencia de cualquier tipo de animal en la vivienda, en terraza o zonas comunes.
4. La colocación en fachadas, balcones, ventanas o puertas, de anuncios, rótulos o similares, que modifiquen su estado o configuración arquitectónica.
5. La instalación de motores o aparatos que produzcan ruidos o molestias.
6. Si los arrendatarios desearan instalar alguna antena en la cubierta o terraza, deberá obtener autorización escrita de la propietaria.

El arrendatario se obliga a facilitar el paso al arrendador, o personal por esta autorizado, para efectuar obras o reformas necesarias o, simplemente para comprobar el buen estado de la vivienda.

SEPTIMA. - El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato, sobre todo expresamente renuncia a los derechos de tanteo y retracto sobre la finca objeto del arrendamiento.

De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

OCTAVA.- DOMICILIO DE NOTIFICACIONES. - Para cualquier tipo de notificaciones, las partes fijan como domicilio del arrendatario la vivienda objeto de arrendamiento y del arrendador el señalado en el encabezamiento del

presente contrato.

NOVENA. - LEGISLACION APLICABLE. - En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, y supletoriamente las disposiciones del Código Civil.

DECIMA. - EXTINCION DEL CONTRATO. - El contrato quedará extinguido por cualquiera de las causas siguientes:

1.ª Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas, especialmente el impago de la renta pactada en concepto de alquiler o las cantidades asimiladas a renta que se establecen en el mismo (empezando a contar desde el primer impago que se produzca).

2.ª La terminación del plazo pactado.

El arrendador una vez concluido el contrato, queda autorizado para tomar posesión de todo lo arrendado, haciéndose cargo de la vivienda con todos sus elementos integrantes y accesorios.

El arrendatario está obligado a entregar lo arrendado en buen estado, al corriente de pago de impuestos, tributos y consumos individualizados mediante aparatos contadores ya que así lo recibe, siendo responsable de los deterioros que tenga.

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

4.ª El mutuo acuerdo de las partes.

5.ª En caso de que el inquilino abandone la vivienda antes del plazo convenido o se produzca el impago de las cantidades estipuladas, así como cualquier incumplimiento contractual estará facultado el arrendador para proceder a la resolución del contrato, lo que obligará al inquilino a abandonar la vivienda de forma inmediata entregándola en el mismo estado en que la recibió.

6.ª La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 Ley de Arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendamiento estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMO PRIMERA. - RESOLUCION DE CONFLICTOS. - Las partes acuerdan someterse a los juzgados de la ciudad de Telde con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, para dimitir cuantas divergencias surgieran en torno a la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del presente contrato. Siendo de cuenta y cargo del arrendatario los Gastos de abogados, procurador y Cotas Judiciales ocasionados al arrendador a causa del mismo, aunque su intervención no fuera preceptiva.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes firman el presente contrato, por triplicado, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Three handwritten signatures in blue ink, stacked vertically. The top signature is the most prominent and appears to be a cursive name. The middle signature is smaller and less distinct. The bottom signature is also cursive and appears to be a name.



**RESOLUCIÓN SOBRE RECONOCIMIENTO DE ALTA:
Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos**

R:

E s

21 de diciembre de 2021, 10:31

I. DEVENGOS				
SUELDO BASE			1.117,58	
F.P. EXTRAS			186,26	
PLUS CONVENIO			27,91	
----A. TOTAL DEVENGADO. . .				1.331,75
II. DEDUCCIONES				
Contingenc.comunes	1.331,75	4,70%	62,59	
Desempleo	1.331,75	1,55%	20,64	
Formación profes.	1.331,75	0,10%	1,33	
Total dtos.S.Soc.			84,56	
Descuentos Irpf	1.331,75	5,61%	74,71	
----B. TOTAL A DEDUCIR. . .				159,27

----LIQUIDO A PERCIBIR (A-B) 1.172,48

TELDE, 31 de octubre 2021

Sec. Soc. Empresa: 449,47

DETERMINACION DE LAS BASES DE COTIZACION A LA SEGURIDAD SOCIAL Y CONCEPTOS DE RECAUDACION CONJUNTA Y DE LA BASE SUJETA A RETENCION DEL IRPF Y APORTACION DE LA EMPRESA

	BASE	TIPO	APORTACION EMPRESA
1. Base de cotización por contingencias comunes			
Remuneración mensual	1.331,75		
Prorrata pagas extraordinarias			
TOTAL	1.331,75	23,60	314,29
2. Contingencias profesionales y conceptos de recaudación conjunta			
AT y EP	1.331,75	3,85	51,28
Desempleo	1.331,75	5,50	73,25
Formación Profesional	1.331,75	0,60	7,99
Fondo Garantía Salarial	1.331,75	0,20	2,66
3. Base de cotización adicional por horas extraordinarias			
4. Base sujeta a retención del I.R.P.F.	1.331,75		

97. 271021 35 Contrato: 100 Ocupación: Opto.000 C.TR.000 0751 1002