

## CONTRATO DE SUBARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL

En la ciudad de Santander, a 1 de abril de 2014

### REUNIDOS :

De una parte : D<sup>a</sup> KATYA PABLO IRIMIA con D.N.I. nº 20.216.690-N y domicilio en calle Ruiz de Alda nº 14-7ºD de la ciudad de Santander, con teléfono nº 629.71.27.23 y correo electrónico katplu@hotmail.com, actuando como persona física y en calidad de arrendatario.

De otra parte: D<sup>a</sup> LUISA MARÍA CASTRO DÍAZ con D.N.I. nº 20.192.372-M y domicilio en calle General Moscardó, 4-6ºC de la ciudad de Santander, actuando en calidad de subarrendatario.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen la capacidad jurídica y de obrar necesaria y suficiente en derecho, para contratar y obligarse y en especial para formalizar este contrato de subarriendo de local comercial, a cuyo efecto libre y de común acuerdo,

### EXPONEN :

1. Que D. Ángel Arce Arce es propietario de un bajo comercial, sito en la calle Magallanes nº22 de Santander, entrando en el portal de acceso a las viviendas, a la derecha, el cual ocupa una superficie de 160 metros cuadrados aproximadamente.
2. Que D. Ángel Arce Arce ha convenido con D<sup>a</sup> Katya Pablo Irimia en el arrendamiento del local antes descrito formalizándolo a tal efecto mediante contrato de fecha 01/04/2014.
3. Que en la cláusula sexta del mencionado contrato de arrendamiento inicial D. Ángel Arce Arce autoriza a D<sup>a</sup> Katya Pablo Irimia al subarriendo total o parcial del mismo.
4. Que, en base a ese acuerdo inicial, D<sup>a</sup> Katya Pablo Irimia procede mediante este documento a subarrendar el 50% del mencionado local a D<sup>a</sup> Luisa María Castro Díaz para desarrollar la actividad de Esteticien.

Que dicho subarriendo se formaliza y contempla el cumplimiento de las siguientes

### ESTIPULACIONES :

PRIMERA.- OBJETO : D<sup>a</sup> Katya Pablo Irimia subarrienda el 50% del local señalado en el exponiendo primero a D<sup>a</sup> Luisa María Castro Díaz, quien lo acepta.

**SEGUNDA.- DESTINO:** El local objeto de arrendamiento deberá destinarse única y exclusivamente a la actividad de peluquería, esteticien y afines.

**TERCERA.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO Y PERÍODO DE CARENCIA:** El plazo de duración del presente contrato será de 5 años, con una carencia de 2 meses (del 01/04/2014 al 31/05/2014), comenzando por tanto el arrendamiento a partir del 01/06/2014 y hasta el 31/05/2019. A partir del 01/06/2014 comenzará a devengarse y obligarse al pago de la renta. El arrendatario pagará la primera cuota correspondiente al mes de junio de 2014 antes del día 10 de ese mes, estableciendo esa misma norma para los meses sucesivos.

No es aplicable al presente contrato la prórroga forzosa, acogiéndose en todo, por tanto, al art. 4º del Real Decreto Ley 2/85 y posterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, y conforme a dicha ley, se califica como contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, quedando el local a disposición del dueño el 28/03/2019.

Transcurrido el plazo de arrendamiento se deberá volver a negociar entre ambas partes un nuevo contrato. Caso de no ser de interés de cualquiera de las partes dicha renovación, a la finalización del mismo la subarrendataria entregará a la arrendataria las llaves del local, sin desmontar nada que vaya sujeto a techo, paredes, suelo, así como instalación eléctrica, persianas, instalación de agua, gas, aire acondicionado, estanterías, baldas o cristalerías.

En el supuesto que el subarrendatario quisiera dejar el local que hoy se arrienda antes del vencimiento del presente contrato, deberá comunicarlo por carta certificada dirigida al arrendatario, y con una antelación mínima de un mes, no existiendo penalización alguna al subarrendatario, ni obligación de pago distinta de los gastos y arrendamientos que se hubieren generado hasta la fecha en que se deje el local.

**CUARTA.- IMPORTE RENTA:** La renta anual que se pacta por el arrendamiento es de SEIS MIL EUROS (6.000,00 €) dividida en doce mensualidades de QUINIENTOS EUROS (500,00 €) cada una de ellas y pagaderas por mensualidades anticipadas en los cinco primeros días de cada mes, que serán ingresadas por el subarrendatario en la cuenta bancaria que Dª Katya Pablo Irimia tiene abierta en la Entidad Bankia y con nº de cuenta 2038-9311-64-3001299209.

A esta cantidad se le añadirá el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que deberá ser satisfecho por el arrendatario al tipo en cada momento fijado por la legislación vigente y cautelarmente cualquier impuesto que se cree por la Administración Central o Local.

**QUINTA.- REVISIÓN RENTA:** La renta pactada en el presente contrato ha sido libremente convenida por las partes intervenientes. Esta renta aumentará o disminuirá anualmente en la cifra que varíe el IPC, aplicada siempre sobre la renta resultante del año anterior.

La revisión se efectuará automáticamente, y el arrendatario lo aplicará en la cantidad que corresponda sin necesidad de previa notificación, según lo establecido en el art. 106 de la Ley de Arrendamientos urbanos, pudiéndose elevar la renta con efecto retroactivo el día en que procediese, en cualquier momento, en el supuesto de retraso en la publicación de los índices correspondientes.

**SEXTA.- TRASPASO Y SUBARRIENDO:** El subarrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar el local motivo de esté contrato. El cambio de actividad no se permite si no es con autorización escrita del propietario y del arrendatario.

**SEPTIMA.- OTROS GASTOS:** Se excluye de la renta pactada y serán a cargo del subarrendatario el 50% de los servicios de agua y suministros eléctricos, así como los gastos de comunidad y teléfono que pudieran corresponder, siendo de parte de la propiedad del local únicamente la contribución urbana.

**OCTAVA.- SEGURO:** El subarrendatario se obliga a contratar y mantener vigente durante la duración del presente contrato un Seguro de responsabilidad Civil a terceros por los daños de cualquier índole que se pudieran ocasionar como consecuencia de incendios, explosiones, inundaciones, etc... o que pudieran producirse en el local objeto de arrendamiento. La cobertura deberá alcanzar igualmente a los daños que se puedan producir en el propio local.

**NOVENA.- FIANZA:** Dña Luisa María Castro Díaz le hace entrega en este acto a Dña Katya Pablo Irimia en concepto de fianza el equivalente a dos meses de renta que importa la cantidad de MIL EUROS (1.000,00 €), cantidad que la arrendataria declara recibir en este acto. Dicha fianza servirá para responder de los daños y perjuicios que durante este contrato se originen, siendo devueltas al finalizar el contrato siempre que deje el local en perfectas condiciones y no tenga deudas pendientes de pago. La falta de pago de dos mensualidades continuas o discontinuas, será motivo suficiente para la rescisión, anulación y desahucio con pérdida por parte del subarrendatario de cuantos derechos pudieran corresponderle por medio de este contrato.

**DECIMA.- OBRAS:** El subarrendatario reconoce recibir el local objeto de este contrato a su entera satisfacción obligándose a dejarlo el término del arriendo en buen estado de conservación. El propietario autoriza a los inquilinos a la realización de las obras necesarias para la adaptación del local a la actividad indicada en este contrato corriendo todos los gastos, permisos e impuestos a cargo del arrendatario y subarrendatario (50% cada uno), quedando las obras realizadas en beneficio de la propiedad del local.

Una vez transcurrido el plazo de adaptación o carencia (2 meses desde la firma de este contrato) no podrán hacer obras sin permiso escrito del propietario del local.

**UNDÉCIMA.- RÓTULOS, ANUNCIOS O PLACAS PROFESIONALES:** Para la instalación de rótulos, anuncios o placas profesionales o cualquier otra cosa que afecte a la comunidad del edificio,

bien sean en elementos comunes o zonas privativas de éste, la parte subarrendataria se somete expresamente a las Normas Dictadas al efecto por la comunidad de propietarios en que se integre el local.

**DUODÉCIMA.- CARGAS Y GRAVÁMENES:** El local se entrega al subarrendatario libre de cargas y gravámenes y en idénticas condiciones habrá de serle devuelto al arrendatario a la terminación de este contrato.

**DÉCIMOTERCERA.- INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de cualquiera de la cláusulas del presente contrato o de las norma que se establecen en la Ley de Arrendamiento Urbanos por parte del subarrendatario dará derecho a la parte arrendataria a rescindir o resolver el contrato y a desahuciar al subarrendatario. Todos los gastos, daños y perjuicios a que diere lugar, incluso los honorarios de letrado y procurador, serán a cargo del subarrendatario.

**DÉCIMOCUARTA.- JURISDICCIÓN:** En caso de litigio o controversia en la interpretación de este documento ambas partes contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Santander.

Y, conformes los interesados con cuanto antecede, lo ratifican suscribiendo este documento, que consta de 4 hojas, por duplicado ejemplar, y a todos los efectos, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL ARRENDATARIO,

Fdo: Dña Katya Pablo Irimia



EL SUBARRENDATARIO,

Fdo: Dña Luisa María Castro Díaz

