

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En Reus a 16 de Octubre de 2021.


IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO	
Dirección: Pere de Lluna 30, Bajos 3-A	
Población: Reus	Código postal: 43204
Certificación Energética: 7G669K4Q	Referencia catastral: 1978101CF4517H0056RQ

REUNIDOS		
Como parte <b>ARRENDADORA</b>		
Nombre y apellidos: FERRANDO PAREDES CB		
DNI: 77834783-T	CIF (en caso de C.B., S.L. o S.A.): E-43797976	
Domicilio: C/Escultor Modest Gené 39, 5º-2ª	Población: Reus	Código Postal: 43204
Datos del representante en caso de sociedades (Nombre, DNI, domicilio y cargo en la empresa): Ricard Ferrando Molina, 77834783-T		
Como parte <b>ARRENDATARIA</b>		
Nombre y apellidos: Jinli Xu		
NIE: X6001585-B		
Domicilio: Pere de Lluna 30, Bajos 3-A	Población: Reus	Código Postal: 43204
Datos del representante en caso de sociedades (Nombre, DNI, domicilio y cargo en la empresa):		

Hemos contratado el arrendamiento de la finca urbana que ha sido identificada en el encabezamiento de este contrato, por tiempo de **SIETE AÑOS**, y precio de **SEISCIENTOS SETENTA EUROS (670,00€)** cada mes, pagaderos por meses anticipados, con las demás cláusulas libremente acordadas que se firman y adjuntan a este documento.

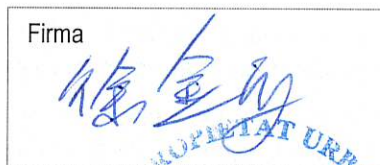
LA PARTE ARRENDADORA,

Firma



LA PARTE ARRENDATARIA,

Firma



Firma de la parte arrendadora

## CLÁUSULAS ADICIONALES

### AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Acordadas según lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

#### IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

Dirección: Pere de Lluna 30, Bajos 3-A	
Población: Reus	Código postal: 43204
Certificación Energética: 7G669K4Q	Referencia catastral: 1978101CF4517H0056RQ

**PRIMERA. Objeto arrendado.** Es objeto del arrendamiento exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes del local o finca arrendada, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada y el vestíbulo de la escalera.

**SEGUNDA. Duración del contrato.** El plazo de vigencia del presente arrendamiento comenzará a contarse el día 16 de octubre de 2021. El tiempo de duración de este contrato será de **siete años**, y se regirá por lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que dispone la voluntad de las partes como régimen aplicable a los contratos para uso distinto del de vivienda, y en el art. 1.255 del Código Civil, que establece la libertad de pactos y condiciones en los contratos.

Una vez transcurrido el plazo de duración pactada, la parte arrendataria deberá dejar el local en correcto estado de uso y conservación, a disposición de la parte arrendadora, sin necesidad de que ésta realice ninguna clase de requerimiento.

**TERCERA. Desistimiento del contrato.** La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez hayan transcurrido al menos seis meses de duración del mismo, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días. En caso de desistimiento anticipado se conviene expresamente que la parte arrendataria deberá indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**CUARTA. Renta. Forma de pago y repercusión de tributos y gastos.** El precio del arrendamiento se establece en **SEISCIENTOS SETENTA EUROS ( 670,00 €)**, al mes, que será satisfecho por anticipado dentro de los siete primeros días del mes, mediante transferencia en la cuenta bancaria del arrendador/a número: CAIXA BANK 2100 0010 3302 0230 0983 ,que expresamente se designa a tales efectos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2009, de 13 de noviembre, de servicios de pago, siendo además a cargo del arrendatario/a las comisiones bancarias y otros gastos financieros derivados del pago de la renta por cheque, transferencia u otro medio que devengare tales comisiones, así como los que se devengaren por devolución de recibos. En cualquier caso, a los efectos prevenidos en el art. 1171 del Código Civil, se designa como lugar de pago de la renta el domicilio de la parte arrendadora o de su administrador.

Los servicios, suministros, tributos, precios públicos, cargas y responsabilidades que correspondan al local arrendado, serán de cargo y cuenta del arrendatario, mediante pagos mensuales.

Concretamente, serán a cargo del arrendatario/a los gastos que se relacionan a continuación, y cuyo importe a la fecha de este contrato es el siguiente:

Firma de la parte arrendataria



Gastos de comunidad de comunidad de propietarios: Según Recibo

- a) Precio público por recogida de basuras: Según Recibo
- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles: a cuenta y cargo de la parte arrendadora.
- b) Importe de los suministros (agua, gas, electricidad): los gastos correspondientes a los referidos suministros serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria, a tenor de los consumos que se refleje en los respectivos aparatos contadores, o factura de la compañía suministradora. A fecha de hoy, la lectura de los contadores es la siguiente:
- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| a. Contador de agua:         | m3  |
| b. Contador de electricidad: | kw. |
| c. Contador de gas:          | m3  |

Firma de la parte arrendadora

**QUINTA. Actualización de la renta. IPC.** La renta podrá actualizarse cada año a contar desde la fecha de entrada en vigor del presente contrato, a instancia del arrendador o del arrendatario, de acuerdo con la siguiente metodología: a la renta que se pague en el momento de la revisión, se aplicará el porcentaje de la variación positiva, que haya experimentado el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC), durante el período de la revisión según los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística u organismo competente, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización. Será válido el preaviso de revisión efectuado mediante nota en el recibo de alquiler precedente.

Una vez transcurrida la vigencia del contrato y en caso de que existiera renovación tácita del mismo, el alquiler podrá actualizarse cada año mediante la aplicación de los índices y metodología indicados en el párrafo anterior.

**SEXTA. Fianza legal obligatoria.** Para responder del cumplimiento de este contrato y, hasta donde llegare, de los daños y perjuicios que el inquilino pudiera causar en el inmueble, entrega en este acto, en concepto de Fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cantidad de **MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (1.340,00 €)**, que le será liquidada a la terminación del contrato, cuando por parte de Incasòl se haya realizado la efectiva devolución. El referido importe se incrementará, si así lo requiere la arrendadora, en la cuantía que corresponda a las elevaciones que se produzcan en la renta, en el supuesto de prorrogarse el contrato. No será obstáculo tal Fianza para ejercitar las acciones de desahucio si no se abonase el arrendamiento e importe de los servicios en los plazos y condiciones establecidos legal y contractualmente. El importe de la Fianza no servirá en ningún caso como pago a cuenta del alquiler y cantidades cuyo pago haya asumido o correspondan al arrendatario.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el importe de la Fianza referida en el párrafo anterior, se depositará en el Ente Público de la Administración Autonómica (Institut Català del Sòl), a través de la Cambra de la Propietat Urbana, en el término de dos meses a contar de la formalización del presente contrato, según las disposiciones del art. 9.2 del Decret 147/1997, de 10 de juny, sobre acreditación del registro de la Fianza, y del art. 3 y D.T. de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances.

**SÉPTIMA. Garantía adicional.** De acuerdo con el art. 36.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria entrega en este acto la cantidad de **CERO EUROS (0,00€)**, como garantía adicional del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, que será devuelta por el arrendador, si así procede, en el momento de finalización del arrendamiento.

**OCTAVA. Destino y mantenimiento de la finca arrendada.** El local arrendado se destinará única y exclusivamente a **Restauración** y será explotado directamente por el arrendatario, el cual manifiesta conocer la actual calificación urbanística de la finca y los usos administrativamente permitidos. El local se recibe en

Firma de la parte arrendataria

REUS I CAMBRAREUS  
14 OCT. 2021



Firma de la parte arrendadora

correctas condiciones de conservación, en las que tendrá que ser devuelto, aceptándolo el arrendatario en el estado y condiciones en que se le entrega, verificadas previamente.

En el supuesto de hallarse el local o finca arrendada en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el arrendatario se obliga a cumplir las normas y acuerdos establecidos, o que en lo sucesivo se establezcan, por la Comunidad de Propietarios.

Del mismo modo serán a cargo del arrendatario la reparación de desperfectos que se produzcan, y las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario del local, tales como las afectantes a la grifería, rotura de elementos sanitarios, tuberías, atascos, cristales, persianas, puertas, antenas de televisión, calentadores, instalaciones de agua, gas, electricidad y calefacción, y otros análogos.

Las obras y mejoras que el arrendatario realizara en el local arrendado, a la finalización del contrato quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reclamar a la propiedad indemnización alguna.

**NOVENA. Licencia de apertura e impuestos de la actividad.** Serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria, y de su exclusiva responsabilidad, las actuaciones necesarias para la obtención de la licencia de actividad o de apertura y de cuantos permisos fueran precisos para ejercer la actividad prevista en este contrato.

El arrendador no asume ninguna responsabilidad si por los organismos competentes, estatales, autonómicos, comarcales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura del negocio o actividad, o se prohibiera, restringiera o condicionara la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan correspondientes al negocio o actividad, o por razón de los mismos, son de exclusiva cuenta del arrendatario.

**DÉCIMA. Actos o actividades prohibidas.** Queda expresamente prohibido a la parte arrendataria:

- Destinar el objeto arrendado a vivienda o a cualquier otro destino diferente que el pactado; subarrendarlo, cederlo o traspasarlo, en todo o en parte, sin autorización expresa y por escrito del arrendador. La falta de dicha autorización será causa de resolución del contrato. En caso de desarrollarse en el local o finca arrendada, otra actividad distinta a la especificada en la cláusula Octava, aunque sea afín, podrá el arrendador resolver el contrato.
- Realizar obras sin autorización escrita del arrendador, y las que se hicieren en virtud de la autorización de éste quedarán en beneficio de la finca sin derecho a indemnización ni reintegro alguno.
- Tener en el local o finca arrendada animales de ninguna clase, así como materiales inflamables o sustancias nocivas, y la instalación de motores y máquinas que no sean indispensables para el uso convenido.
- La colocación en la fachada, balcones, ventanas, terrazas, galerías y puertas, de anuncios o rótulos así como de otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad y estética del edificio.

La contravención de cualquiera de estas prohibiciones o los desperfectos que se deriven de aquella, será causa de resolución del presente contrato, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que correspondan por incumplimiento de lo pactado.

**UNDÉCIMA. Responsabilidades derivadas de la actividad.** El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o bienes, derivados, directa o indirectamente, del negocio o actividad instalados, eximiendo de toda responsabilidad al propietario y al administrador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

**DUODÉCIMA. Servicios, suministros, contadores y seguros** Serán de cargo y cuenta del arrendatario, la contratación de los servicios y suministros del local o finca arrendada, la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los correspondientes contadores y aparatos complementarios; las modificaciones, ampliaciones o reparaciones que hayan de efectuarse en las instalaciones actuales, así como las acometidas interiores o exteriores. Quedan exentos la propiedad y el administrador de cualquier responsabilidad por falta de cualquier servicio y suministro.

Firma de la parte arrendataria



Firma de la parte arrendadora

En el caso de que la parte arrendataria pusiera a su nombre los contadores de los suministros, a la finalización del contrato se obliga a devolver la titularidad a la parte arrendadora o al administrador, debiendo estar abonados todos los recibos hasta dicha fecha.

En el caso de que los contadores de los suministros sean propiedad del arrendador, el arrendatario no podrá realizar sin su autorización expresa ninguna modificación, ni contratar suministros con otras compañías. En caso contrario, el arrendatario asumirá todos los gastos que dichas actuaciones conllevaran.

También serán a cargo del arrendatario, los aumentos de prima en los seguros de incendio, multirriesgo y responsabilidad civil, si éstos fueren debidos a la instalación o índole del negocio.

**DÉCIMOTERCERA. Reparaciones.** Al amparo de lo establecido en el art. 4.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre exclusión de la aplicación de preceptos de esta Ley, serán a cuenta del arrendatario las reparaciones que hayan de efectuarse en el local o finca arrendada, con renuncia expresa de lo dispuesto sobre tales reparaciones y obras en el art. 30, en relación con el art. 21, ambos de la Ley antes citada.

Así pues, serán a cargo del inquilino los gastos para la reparación de desperfectos que se produzcan en el inmueble y en su mobiliario, causados por él o por las personas que del mismo dependan, por el mal uso, omisión o negligencia, así como las reparaciones y sustituciones por el desgaste del uso ordinario, tales como las afectantes a: electrodomésticos, grifería, rotura de elementos sanitarios, tuberías, desagües, atascos, fregaderos, cristales, persianas, cerraduras, puertas, antenas de televisión, calentadores, instalaciones de agua, gas, electricidad y calefacción, y otros análogos.

En el caso de que la parte arrendataria realizara obras en el local, serán de su cuenta y cargo, sin derecho a solicitar indemnización alguna a la parte arrendadora en el momento de la finalización del contrato por cualquier causa. En cualquier caso, se hace única e individualmente responsable de los daños que pudieran causarse al edificio, al local o a cualquier persona durante su ejecución, quedando totalmente indemne la parte arrendadora.

**DÉCIMOCUARTA. Visita del local.** El arrendador se reserva el derecho de visitar el local o finca arrendada, por sí o por persona de su confianza para comprobar si se cumplen las condiciones del presente contrato.

**DÉCIIMOQUINTA. Derecho de adquisición preferente.** De conformidad con lo establecido en el art. 4.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre exclusión de la aplicación de preceptos de esta Ley, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente previsto en el art. 31 en relación con el art. 25 de la citada Ley.

**DÉCIMOSEXTA. Subrogación.** Se pacta que no existirá derecho de subrogación, en favor de heredero o legatario alguno, en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste fuere persona física.

**DÉCIMOSEPTIMA. Renuncia al derecho de indemnización por clientela.** De conformidad con lo establecido en el art. 4.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre exclusión de la aplicación de preceptos de esta Ley, se pacta que el arrendatario renuncia de forma expresa al derecho de indemnización derivado del ejercicio de actividad comercial de venta al público, establecido en el art. 34 de la referida Ley, al extinguirse el contrato por el transcurso del término convenido.

**DÉCIMOOCTAVA. Impuestos. IVA.** Ambas partes contratantes manifiestan conocer que, de conformidad con lo establecido en el art. 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, este contrato se halla sujeto a dicho impuesto (IVA), y asimismo que, de acuerdo con lo establecido en el art. 78 de la citada Ley, la base imponible está constituida por el importe total de la contraprestación, incluyéndose en particular, y entre otros, los gastos de comisiones, los tributos y gravámenes de cualquier clase que recaigan sobre el arrendamiento, siendo el tipo impositivo aplicable el vigente en el momento del devengo, el cual será repercutido al arrendatario.

Firma de la parte arrendataria



**DÉCIMONOVENA. Certificación retención Hacienda Pública.** De conformidad con lo dispuesto en el art. 1255 del Código Civil, en relación con los arts. 4.3 y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación a su vez con el Real Decreto 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico, si el arrendatario de esta finca está obligado a efectuar la retención e ingreso a cuenta en el porcentaje que corresponda sobre el total de la base imponible del recibo de alquiler de este contrato, se pacta de forma expresa que será causa de resolución de pleno derecho del arrendamiento el incumplimiento de la obligación de entregar al arrendador la correspondiente certificación acreditativa de haber ingresado el importe de lo retenido a la Hacienda Pública, en cada uno de los periodos trimestrales que corresponda.

**VIGÉSIMA. Gastos del contrato y derivados.** De conformidad con lo establecido en el art. 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre régimen aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, y en el art. 1555 del Código Civil, sobre obligaciones de la parte arrendataria, serán a cargo del arrendatario los gastos derivados de la formalización del presente contrato, tales como gestión, tramitación, y en su caso, los de elevación a escritura pública e inscripción y cancelación en el Registro de la Propiedad, si fuera el arrendatario quien promoviera tal protocolización e inscripción.

**VIGÉSIMOPRIMERA. Protección de datos.** De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (RGPD), la parte arrendataria, mediante la suscripción de este contrato, otorga su consentimiento expreso para que la arrendadora o el administrador, en su caso, pueda ceder sus datos personales para ser tratados con exclusiva finalidad de prestar servicios y realizar los trabajos necesarios para el correcto funcionamiento del local. La parte arrendataria puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos de carácter personal, en los términos y condiciones establecidos por el referido RGPD.


#### OTROS PACTOS ESPECIALES:

-Del día 16 al 31 de octubre se aplicará una reducción en la renta por importe de 335,00 €, por lo que la renta del mes de octubre es de 0,00 €.


-Des del mes de noviembre de 2021 hasta el mes de octubre de 2022, se aplicará una bonificación en la renta de 70,00 € mensuales, por lo que durante ese periodo de tiempo la renta será de 600,00 €.

El presente contrato ha sido leído íntegramente y en todas sus cláusulas por el arrendador y por el arrendatario, quienes se ratifican libre y voluntariamente en su total contenido, por lo que lo suscriben por duplicado, en prueba de aceptación y compromiso, en el lugar y fecha al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA,

Firma  


LA PARTE ARRENDATARIA,

Firma  






Firma de la parte arrendadora

**2.4. Autorización de operaciones de pago, consentimiento.** Las operaciones de pago se considerarán autorizadas cuando el ordenante haya dado el consentimiento para su ejecución. A falta de tal consentimiento la operación de pago se considerará no autorizada. El ordenante y su proveedor de servicios de pago acordarán la forma en que se dará el consentimiento así como el procedimiento de notificación del mismo. (Art. 25.1 de la Ley 16/2009, de 13 de noviembre, de servicios de pago).

**2.5. Conservación, mejora y obras del arrendatario.** Lo dispuesto en los arts. 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente título. También lo será lo dispuesto en el art. 19 desde el comienzo del arrendamiento. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 30).

**2.6. Conservación de la vivienda:** 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 del Código Civil. La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el art. 28; 2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado; 3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador; 4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 21).

**2.7. Indemnización al arrendatario.** La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos 5 años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con 4 meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes [...]. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 34).

**2.8. Actualización de la renta.** Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente. (Art. 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por el art. 1.12 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por la D.F. 1ª de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

**2.9. Fianza legal obligatoria.** A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a 1 mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de 2 en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Durante los cinco 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. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza. 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. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendatarias adicional a la fianza en metálico. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los

Firma de la parte arrendataria



**IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO**

Dirección: Pere de Lluna 30, Bajos 3-A

Población: Reus

Código postal: 43204

Certificación Energética: 7G669K4Q

Referencia catastral: 1978101CF4517H0056RQ

**1. Disposiciones fiscales:**

**1.1. Sujeción al IVA.** La constitución de contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, art. 4).

**1.2. Base imponible de los arrendamientos.** Regla general. 1/ La base imponible del impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas. 2/ En particular, se incluyen en el concepto de contraprestación: 1º Los gastos de comisiones, portes y transporte, seguros, primas por prestaciones anticipadas, intereses en los pagos aplazados y cualquier otro crédito efectivo a favor de quien realice la entrega o preste el servicio, derivado de la prestación principal o de las accesorias a la misma. 2º Los intereses devengados como consecuencia del retraso en el pago del precio [...] 4º Los tributos y gravámenes de cualquier clase que recaigan sobre las mismas operaciones gravadas, excepto el propio IVA. Lo dispuesto en este número comprenderá los impuestos especiales que se exijan en relación con los bienes que sean objeto de las operaciones gravadas, con excepción del impuesto especial sobre determinados medios de transporte. [...] 7º El importe de las deudas asumidas por el destinatario de las operaciones sujetas como contraprestación total o parcial de las mismas. 3/ No se incluirán en la base imponible: 1º Las cantidades percibidas por razón de indemnizaciones, distintas de las contempladas en el apartado anterior que, por su naturaleza y función, no constituyan contraprestación o compensación de las entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al impuesto. 2º Los descuentos y bonificaciones que se justifiquen por cualquier medio de prueba admitido en derecho y que se concedan previa o simultáneamente al momento en que la operación se realice y en función de ella. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando las minoraciones de precio constituyan remuneraciones de otras operaciones. 3º Las sumas pagadas en nombre y por cuenta del cliente en virtud de mandato expreso del mismo. El sujeto pasivo vendrá obligado a justificar la cuantía efectiva de tales gastos y no podrá proceder a la deducción del impuesto que eventualmente los hubiera gravado. (Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, art. 78).

**1.3. Retención e ingreso a cuenta rendimientos procedentes arrendamiento o subarrendamiento.** El porcentaje de retención e ingreso a cuenta sobre los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, cualquiera que sea su calificación, será del 19 por 100. (Art. 101.8 y D.A. 31ª.3.d) LIRPF; y 100 RIRPF).

**2. Disposiciones civiles:**

**2.1. Régimen aplicable a los contratos para uso distinto del de vivienda y duración del contrato.** Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 4).

**2.2. Voluntad de pactos entre las partes.** Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. (Código Civil, art. 1.255).

**2.3. Obligaciones de la parte arrendataria.** El arrendatario está obligado a: 1º a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; 2º a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en su defecto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra; y 3º a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. (Código Civil, art. 1555).

Firma de la parte arrendadora

Firma de la parte arrendataria



organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 36).

**2.10. Garantía adicional.** Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. (Art. 36.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

**2.11. Formalización del arrendamiento.** Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, art. 37).


**2.12. Derecho de adquisición preferente.** No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. (Art. 25.8 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por el art. 1.17 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas).

### 3. Disposiciones administrativas:

**3.1. Protección datos.** Los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado. (Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (RGPD)).

Ambas partes lo suscriben por duplicado, en prueba de haber sido informadas de las disposiciones legales de aplicación al presente contrato, en el lugar y fecha al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA,

Firma  


LA PARTE ARRENDATARIA,

Firma  
