

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA (LOCAL)

En Zamora, a uno de diciembre de dos mil veintitrés.

REUNIDOS

De una parte,

Don José Manuel Chillón Lorenzo, Gerente – Ecónomo de la Diócesis de Zamora, con DNI: 11973441-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Ramos Carrión N.º 18 – 49001, Zamora. Actúa en nombre y representación de la Diócesis de Zamora, con domicilio en Calle Ramos Carrión N.º 18 de Zamora, y con CIF R4900004E. (Arrendador).

De otra parte,

Don Antonio Jesús Martín de Lera, director de Caritas Diocesana de Zamora, con DNI: 11733826-P, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de Viriato N.º 1 – 49001, Zamora. Actúa en nombre y representación de Caritas Diocesana de Zamora, con domicilio en Plaza Viriato N.º 1 de Zamora, y con CIF R4900057C. (Arrendatario)

El Arrendador y el Arrendatario serán denominadas conjuntamente como las "Partes".

Ambos partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, y

EXPONEN

PRIMERO. – Que el Arrendador, es propietario del siguiente local:

- Calle Ramos Carrión N.º 18. CP:49001, Zamora.
- Descripción: El Inmueble consta del local comercial en la rasante del edificio junto con el almacén al cual se accede desde el mismo local.
- Superficie: 44m² librería (planta suelo) y 46m² almacén (sótano).
- Referencia catastral: 0884118TL7908S0001IW

(En adelante, el local y sus dependencias descritas, conjuntamente, el "inmueble").

SEGUNDO. - Que el arrendatario, manifiesta su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble descrito en el Expositivo 1º, para el desarrollo de actividad comercial de Librería Diocesana y tienda de productos de Comercio Justo.

TERCERO. - La Arrendataria (Caritas Diocesana de Zamora) se compromete durante toda la vigencia del presente Contrato, a mantener la actividad de la librería con la misma denominación de "Librería Diocesana", para continuar manteniendo la actividad y prestando su servicio a toda la comunidad diocesana.

CUARTO. - Ambas partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO.

- 1.1 El propietario arrienda al Arrendatario el Inmueble descrito en el expositivo 1º, que el Arrendatario acepta en este acto.
- 1.2 El Arrendatario se compromete a usar dicho Inmueble exclusivamente como local comercial, única y exclusivamente para el desarrollo de su actividad comercial.
- 1.3 En relación con el uso del Inmueble, queda estrictamente prohibido:

- 1.3.1 Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en el apartado anterior.
- 1.3.2 El uso del Inmueble para vivienda o para cualquier tipo de hospedaje de carácter permanente o turístico.
- 1.3.3 El desarrollo de actividades ilegales, ilícitas, peligrosas y/o insalubres (o potencialmente peligrosas y/o insalubres en el inmueble.
- 1.3.4 El subarrendamiento, total o parcial, sin el consentimiento previo y por escrito del Propietario.
- 1.3.5 La cesión, en todo o en parte, del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Propietario.

El incumplimiento por el Arrendatario de cualquier de estas obligaciones esenciales facultará al Propietario a resolver el presente Contrato.

- 1.4 El Inquilino necesitará el consentimiento previo y por escrito del Arrendador para destinar el inmueble a actividades distintas de las indicadas en el apartado 1.2, siendo de la exclusiva responsabilidad del Arrendatario cualquier consecuencia que pudiera derivarse del ejercicio de una actividad no permitida por la normativa aplicable y/o por el Arrendador.
- 1.5 El objeto del presente contrato es indivisible y se configura como "cuerpo cierto" e "indivisible". En consecuencia, las condiciones del Contrato no se verán alteradas en el caso de que cualquier medición del Inmueble o de su espacio explotable arrojará una superficie distinta a la consignada en el Expositivo 1º del presente Contrato.

SEGUNDA. – LICENCIAS Y NORMATIVA

El Arrendatario declara conocer la clasificación y calificación urbanística y los usos permitidos en el Inmueble.

Como consecuencia de lo anterior, el Arrendatario exonera expresamente al Propietario de cualquier reclamación o indemnización en el supuesto de que las autoridades administrativas competentes denegasen, revocase, o no concediesen al

Arrendatario cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones necesarias para el ejercicio en el Inmueble de las actividades convenidas en este Contrato.

Además, el Arrendatario renuncia a realizar reclamaciones frente al Arrendador en relación con el estado de licencias del edificio y/o Inmueble.

El Arrendatario deberá mantener al Arrendador informado de cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias consiga en relación con el Inmueble o la actividad en el mismo se desarrolle, así como cualquier expediente que se pueda iniciar en relación con estos.

El Arrendador no será responsable, en modo alguno, de las licencias relacionadas con las actividades del Arrendatario. El Arrendatario deberá proveerse de todas las autorizaciones y/o licencias que se requieran en relación con sus actividades en el Inmueble. Serán por cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención y mantenimiento de cuantos permisos y licencias resulten necesarios, ahora o en el futuro, para la apertura y el desarrollo en el Inmueble de las actividades acordadas en este Contrato, siendo a su entero cargo todos los gastos que se originen como consecuencia de la obtención y mantenimiento de dichos permisos y licencias y siendo de su exclusiva responsabilidad los perjuicios que pudieran derivarse de la falta de obtención, mantenimiento, pago o cumplimiento de dichas licencias. En este sentido, se deja constancia de que el Arrendador no asume responsabilidad alguna en caso de que los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no concedieran al Arrendatario las licencias pertinentes (incluidas las relativas a las obras en el Inmueble) o se prohibiera el ejercicio de la actividad, incluso una vez autorizada. Asimismo, es de exclusiva responsabilidad del Arrendatario cualquier consecuencia que pudiera derivarse del ejercicio de una actividad no permitida por la normativa aplicable.

Las partes pactan que la falta de obtención por cualquier causa de las licencias necesarias para ejercer la actividad en el Inmueble (o en su caso, llevar a cabo obras) o la revocación de las mismas, podrá facultar al Arrendatario a resolver el Contrato.

El Arrendador conservará durante toda la vigencia del Contrato la facultad de resolverlo en el caso de que el Arrendatario desarrolle su actividad sin los permisos, autorizaciones y licencias que sean preceptivos, mediante notificación al Arrendatario por conducto fehaciente. En este supuesto, el Arrendatario deberá desalojar el Inmueble y dejarlo libre vacuo y expedito en el plazo improrrogable de un mes a contar desde la notificación.

Asimismo, las Partes acuerdan que, para la instalación y/o colocación de cualquier tipo de rótulo u otro elemento en la fachada, el Arrendatario deberá contar además con la autorización previa y por escrito del Arrendador.

TERCERA. – PLAZO DE VIGENCIA.

El contrato entrará en vigor en la fecha 01 de diciembre de 2023, con una duración inicial obligatoria de cinco años a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

Previo a la finalización del Contrato, las Partes podrán pactar su renovación mediante notificación por escrito enviada por cualquiera de las Partes con treinta días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

No obstante, lo expuesto se faculta a la parte arrendataria para resolver el contrato de arrendamiento a su instancia a partir del primer año de vigencia, siempre que preavise, al menos, con dos meses de antelación a la parte arrendadora.

CUARTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE.

El Arrendador entrega al Arrendatario el Inmueble en el estado de conservación en que se encuentre en el momento de la fecha de la entrega.

El Arrendatario conoce y acepta que el Arrendador no estará en ningún caso obligado a realizar cualesquiera obras de adaptación, acondicionamiento, limpieza o

cualquiera otra en el Inmueble antes de la entrega del mismo al Arrendatario. En consecuencia, el Inquilino se obliga a no exigir cambio, modificación ni mejora alguna en sus instalaciones y servicios y a conservarlo con la diligencia de un buen padre de familia; quedando la propiedad liberada de toda responsabilidad tanto de averías como de los daños que se pudieran ocasionar por sus moradores o a terceros.

Stock existente previo a la entrega del inmueble

En la entrega del inmueble, las Partes acuerdan que el stock existente en el Inmueble procedente de la actividad de Librería Diocesana, misma actividad que continuará el Arrendatario, será asumido por este.

El Arrendatario se compromete hacerse cargo del fondo Bibliográfico existente, el cual será tasado por dos representantes de la parte Arrendadora (Obispado de Zamora) y del Arrendatario (Caritas Diocesana de Zamora).

En el caso de los libros descatalogados, estos serán asumidos por el Obispado de Zamora, y retirados del Inmueble antes de la entrada en vigor del contrato.

Todo el stock restante que no esté abonado a sus distribuidores será devuelto, o en el caso de que se quiera mantener tendrá que ser asumido su coste por el Arrendatario, quien lo abonará directamente al distribuidor; el resto de stock tendrá que ser abonado por parte del Arrendatario al Arrendador.

Respecto a todo el material que fuera previamente abonado por el Arrendador (Obispado de Zamora), este material tendrá que ser abonado por parte del Arrendatario, en un único pago, o en pagos mensuales durante el primer año de vigencia del contrato.

Se adjunta el inventario en el Anexo 1, que acompaña a este Contrato.

Adrián M. T.

M. T.

QUINTA. – RENTA

Renta

Ambas Partes acuerdan fijar una renta anual de nueve mil seiscientos euros (9.600€), que será pagada por el inquilino en doce mensualidades iguales de ochocientos euros (800€) cada una de ellas. A dicha cantidad le será adicionado el IVA vigente, y le será aplicada la retención que proceda según la normativa fiscal.

La falta de pago de dos mensualidades de renta será causa suficiente para que el propietario pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.

Inicio del devengo de la renta

Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. El Arrendatario paga al Arrendador el importe de la renta correspondiente al mes en curso (diciembre de 2023); el Arrendador declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

Pago de la renta

El Arrendatario abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días laborables de cada mes, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta titularidad del Arrendador.

Titular: Obispado de Zamora.

Entidad Bancaría: Banco Sabadell

Número de cuenta/IBAN: ES38 0081 5570 3000 0122 1725

Actualización de la renta

La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada 1 de diciembre, conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo (I.P.C), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones en los doce meses inmediatamente anteriores. En este sentido, dada la demora con se pública el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación quedando obligadas las Partes a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del Contrato. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Clausula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan expresamente que si la variación experimentada por el I.P.C fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.

SEXTA. - GARANTÍA DEL CONTRATO.

Fianza arrendaticia

El Arrendatario entrega en este acto al Arrendador, quien declara recibirla, la cantidad de mil seiscientos euros (**1.600€**), equivalente a dos mensualidades de renta, por concepto de fianza legal, según lo establecido en el apartado primero del Artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

El importe de la fianza servirá para cubrir cualquier desperfecto o daño en el Inmueble (y en el mobiliario y/o accesorios, en su caso), así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume el Arrendatario en virtud de este Contrato.

El importe de la fianza o cantidad que proceda, será devuelto en el plazo de un mes desde la fecha de finalización de vigencia del contrato, previa liquidación de las cantidades que por cualquier concepto puedan adeudarse las partes contratantes.

SEPTIMA. - SERVICIOS Y GASTOS.

El Arrendatario se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta el Inmueble y que serán íntegramente asumidos por el Arrendatario a partir de la entrada en vigor del presente Contrato.

Se hace constar expresamente que la instalación de calefacción se desconectará de la caldera titularidad del Obispado y se conectará a la caldera titularidad de la Arrendataria, que se encuentra en el inmueble colindante al local arrendado, en el que se encuentra la sede central de CARITAS DIOCESANA DE ZAMORA. El Arrendador autoriza desde este momento las obras necesarias para realizar dicha conexión.

Titularidad suministros

El Arrendatario se pondrá en contacto con las diferentes compañías suministradores para:

- a) Que los recibos que emitan carguen en la cuenta bancaria que el mismo indique, quedando en consecuencia, obligado a la domiciliación bancaria de dichos recibos; y
- b) Realizar el cambio de titularidad de cada suministro.

Pago de tasas

Serán por cuenta y riesgo del Arrendatario todos los impuestos o tasas que graven su actividad.

La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos será por cuenta del Arrendatario.

Nuevas tasas e impuestos,

Si se creasen nuevas contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas o cualquier otra exacción, por el Estado, comunidad autónoma, provincia, municipio, etc., estos serán asumidos por el Arrendador o Arrendatario según corresponda en aplicación de la normativa vigente. En caso de aumento o modificación de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas o cualquier otra exacción será a cargo del Arrendador o del Arrendatario según corresponda en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato.

OCTAVA. - GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

El Arrendador se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el Inmueble para conservarlo en condiciones para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del Inmueble por parte del Arrendatario. El Arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su uso del inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al Propietario, incluso por daños derivados de instalaciones de servicios o suministros.

NOVENA. - OBRAS EN EL INMUEBLE

El Arrendatario no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Arrendador por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento previo y por escrito del Arrendador para:

- a) La instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al inmueble.
- b) La realización de cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del Inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).
- c) La realización de modificaciones en el Inmueble para adaptarlo a la actividad comercial y/o profesional del Arrendatario.

Todas las obras que el Propietario autorice en los términos previstos en la presente Cláusula serán de exclusivo cargo del Arrendatario, que será el único responsable de solicitar y obtener las correspondientes licencias administrativas.

A la terminación del presente Contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del Inmueble, sin derecho del Inquilino a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.

En el supuesto de que el Arrendatario realizase obras sin el permiso previo del Propietario/Arrendador, éste podrá instar la resolución del presente Contrato y exigir al Arrendatario la reposición del Inmueble a su estado originario.

DÉCIMA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el Arrendatario deberá abandonar el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del Propietario.

El Arrendatario se compromete desde ahora y para entonces a devolver el Inmueble

y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del Arrendatario y totalmente desocupado.

El Arrendatario se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto antes de su devolución al Arrendador.

El retraso en el desalojo del Inmueble por parte del Inquilino devengará a favor del Arrendador, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación del Arrendatario de abandonar el Inmueble de inmediato.

DÉCIMO PRIMERA. - DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

El Arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente y a los demás derechos que pudieran corresponderle al amparo del artículo 31 de la LAU vigente, cuya aplicación las Partes excluyen expresamente. El Arrendatario se compromete a suscribir cuantos documentos de naturaleza pública o privada le sean requeridos por el Arrendador a fin de hacer constar la mencionada renuncia al derecho de adquisición preferente. Asimismo, se compromete el Arrendatario a abonar la renta y cualesquiera otras cantidades asimiladas al nuevo propietario del Inmueble en los términos pactados en el presente Contrato.

DÉCIMO SEGUNDA. - INDEMNIZACIÓN

El Arrendatario renuncia expresamente en este acto a la indemnización por trascurso del término convencional del Contrato prevista en el artículo 34 de la LAU.

DÉCIMO TERCERA. – SEGUROS

El Arrendatario se obliga a contratar con una compañía de seguros de reconocida solvencia; mantener vigente y al corriente de pago durante todo el periodo de duración del Contrato; así como entregar al Arrendador copia de, las siguientes pólizas de seguro:

- Seguro de responsabilidad civil: póliza de responsabilidad civil en relación con la ocupación del Inmueble por el Arrendatario. En este sentido, el Arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se produzcan en el Inmueble, ya sean causados por sus empleados, miembros de su personal, subarrendatarios, visitantes, proveedores o cualesquiera personas relacionadas con ella.

A petición del Arrendador, el Arrendatario deberá acreditar estar al corriente en el pago de dichas primas de acuerdo con la póliza de seguros, así como que los términos de las referidas pólizas cubren suficientemente los riesgos a que se refiere el párrafo anterior.

DÉCIMO CUARTA. - CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de terminación del Contrato, además de las previstas en este Contrato, as que se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hay asumido o corresponda al Arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de fianza o, en caso de pactarse, de su actualización.
- c) La realización de daños causados dolosamente en el Inmueble 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.
- e) El subarriendo, en caso de no producirse en los términos previstos en el presente Contrato.
- f) Incumplimiento del abono del Stock existente previamente en la librería, bajo las condiciones establecidas en la Cláusula número cuatro.
- g) La falta de pago del fondo bibliográfico durante el primer año de contrato, según se acuerda en la cláusula cuarta.

DÉCIMO QUINTA. - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente Contrato se regirá por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la mencionada LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMO SEXTA. – FIRMA DEL CONTRATO

Las Partes aceptan el presente Contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

Y para que así consten suscriben dos copias del presente Contrato en la ciudad y fecha arriba indicados.

El Arrendador.

Obispado de Zamora.

El Arrendatario.

Caritas Diocesana de Zamora

Caritas
Diocesana de Zamora

Vicario General
