

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En Valencia, a 28 de mayo de 2025

## REUNIDOS

**LOCALES DEL MEDITERRÁNEO, S.L.**, con CIF **B12345678**, domiciliada en **Av. de les Corts Valencianes 28, 46015 Valencia (España)**, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 9.876, libro 7.654, folio 210, hoja V-123.456, representada por **D<sup>a</sup>. Paula García Serrano**, con DNI **44556677-E**, en calidad de Administradora Única, en adelante **LA ARRENDADORA**.

Y

**VERDE Y SALUD, S.L.**, con CIF **B87654321**, domicilio social en **C/ San Vicente Mártir 120, 46007 Valencia (España)**, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 11.234, libro 9.001, folio 88, hoja V-321.098, representada por **D. Miguel Álvarez Conejero**, con DNI **11223344-F**, en calidad de Administrador Solidario, en adelante **EL ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente y, a tal efecto, **MANIFIESTAN**:

- Que LA ARRENDADORA es propietaria en pleno dominio del local comercial situado en **Calle Colón nº 45, planta Baja, puerta única, 46004 Valencia**, con superficie construida de **120 m²**, referencia catastral **1234512-YJ7613N-0001-TG**, inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia nº 3, tomo 4.321, libro 876, folio 95, finca 25.678.
- Que EL ARRENDATARIO desea ocupar dicho inmueble para destinarlo exclusivamente a **comercio minorista de productos de alimentación ecológica**.

Por lo expuesto, las partes **ACUERDAN** formalizar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA**, conforme a los artículos 3, 4.3 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y con sujeción a las siguientes:

---

## CLÁUSULAS

### Primera. Objeto y destino

LA ARRENDADORA cede en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el local descrito, junto con su fachada y escaparate, para dedicarlo **exclusivamente** a la actividad comercial indicada. Cualquier cambio de uso requerirá autorización escrita de LA ARRENDADORA.

### Segunda. Duración

- La duración pactada es de **CINCO (5) AÑOS**, iniciándose el **1 de agosto de 2025** y finalizando el **31 de julio de 2030**.
- Con al menos **seis (6) meses** de antelación a la fecha de vencimiento, ambas partes podrán notificar su voluntad de no renovar. De no mediar notificación, el contrato se prorrogará tácitamente por periodos anuales hasta un máximo de **diez (10) años**.

### Tercera. Renta, IVA y actualización

- La renta inicial se fija en **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500,00 €)** mensuales, a la que se añadirá el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente (**21 %** en la fecha de la firma), resultando **3.025,00 €**.

2. EL ARRENDATARIO abonará la renta más IVA dentro de los **primeros cinco (5) días** de cada mes, mediante transferencia a la cuenta **IBAN ES89 0123 4567 8901 2345 6789**.
3. La renta se actualizará cada 1 de agosto aplicando la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)** publicado por el INE, sin que el incremento pueda superar el límite legal que resulte de aplicación.

#### **Cuarta. Fianza y garantías adicionales**

1. EL ARRENDATARIO entrega en este acto a LA ARRENDADORA **DOS MENSUALIDADES** de renta como **fianza legal** (5.000,00 €), que ésta depositará ante la Generalitat Valenciana conforme al art. 36 LAU.
2. Además, EL ARRENDATARIO aporta una **garantía bancaria a primer requerimiento** por importe de **QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)**, con vigencia hasta tres meses después de la fecha de entrega del local.

#### **Quinta. Gastos y tributos**

1. Serán de cuenta de LA ARRENDADORA: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el seguro de continente.
2. Serán de cuenta de EL ARRENDATARIO: las cuotas ordinarias y extraordinarias de la Comunidad de Propietarios, los suministros individualizados (electricidad, agua, telecomunicaciones) y la tasa municipal de residuos.

#### **Sexta. Obras y licencias**

1. EL ARRENDATARIO podrá realizar las obras de adecuación necesarias para su actividad, siempre que:
  - a. Obtenga todas las licencias y permisos administrativos.
  - b. Someta el proyecto a la aprobación previa y por escrito de LA ARRENDADORA.
  - c. No afecte a elementos estructurales ni instalaciones comunes.
2. Las obras autorizadas quedarán en beneficio del inmueble sin compensación, salvo pacto expreso contrario.

#### **Séptima. Conservación y reparaciones**

1. Corresponde a EL ARRENDATARIO el mantenimiento ordinario del local y de sus instalaciones privativas.
2. Corresponde a LA ARRENDADORA la realización de las obras de conservación estructural y de estanqueidad que no puedan demorarse hasta la finalización del contrato.

#### **Octava. Cesión y subarrendamiento**

Se prohíben la cesión del contrato y el subarrendamiento, salvo autorización previa y por escrito de LA ARRENDADORA.

#### **Novena. Seguros**

EL ARRENDATARIO contratará, antes de la apertura al público, un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo de **300.000 €**, designando a LA ARRENDADORA como co-asegurada.

**Décima. Desistimiento anticipado**

EL ARRENDATARIO podrá desistir transcurridos **dos (2) años** de contrato, notificándolo con **seis (6) meses** de antelación y abonando una indemnización equivalente a **dos (2) mensualidades** de renta.

**Undécima. Incumplimiento y resolución**

El contrato podrá resolverse, además de por las causas generales del Código Civil, por:

- Impago de renta, IVA, fianza, gastos o suministros.
- Destino del local a uso distinto del pactado.
- Realización de obras no autorizadas.
- Falta de constitución o renovación de la garantía bancaria.

**Duodécima. Notificaciones**

Cualquier notificación se practicará por escrito (burofax, correo certificado o firma electrónica) a los domicilios indicados o a los que se señalen posteriormente.

**Decimotercera. Protección de datos**

Los datos personales se tratarán conforme al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018.

**Decimocuarta. Legislación y fuero**

Este contrato se rige por la LAU, el Código Civil y demás normas aplicables. Para la resolución de conflictos, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Valencia capital, con renuncia a cualquier otro fuero.

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

---

**LA ARRENDADORA EL ARRENDATARIO**

(Firma) (Firma)

**D<sup>a</sup>. Paula García Serrano D. Miguel Álvarez Conejero**

(En nombre de LOCALES DEL MEDITERRÁNEO, S.L.) (En nombre de VERDE Y SALUD, S.L.)

---

**ANEXO I – Plano y estado del local**

(Plano acotado y reportaje fotográfico firmado por las partes)

---

**ANEXO II – Inventario de instalaciones y equipamiento**

(Listado de luminarias, cuadro eléctrico, sistema de climatización, etc.)