

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, Y MODIFICACIONES.

Marbella, tres (3) de Junio de Dos mil veintidós (2022)

REUNIDOS:

Arrendador y/o Parte arrendadora:

"IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.", con C.I.F. **B-29.636.487**, domiciliada en Marbella, Avda. Arias de Velasco, 31, oficina 6, constituida mediante escritura otorgada en Marbella ante el Notario D. Alfredo García-Bernardo Landeta, el 20 de Agosto de 1993, bajo el nº 696 de su protocolo, aquí representada por **DON JAVIER ALVAREZ FERNANDEZ** y **DON MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ** con DD.NN.II. **27.336.666-Q** y **27.329.407-W**, en su calidad de Administradores mancomunados según Escritura de Nombramiento otorgada en Marbella ante el Notario D. Joaquín M^º Crespo Candela el 18 de Junio de 2015 bajo el nº 1933 de su protocolo.

Arrendador y/o Parte arrendadora:

"INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U.", con C.I.F. **B-29.136.173**, domiciliada en Marbella, Avda. Arias de Velasco, nº 31, constituida en escritura otorgada en Marbella ante el Notario D. Luis Oliver Sacristán, el 24 de Noviembre de 1984, bajo el nº 6313 de su protocolo, aquí también representada por **DON JAVIER ALVAREZ FERNANDEZ** y **DON MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ** con DD.DN.II. **27.336.666-Q** y **27.329.407-W**, actuando como administradores mancomunados según escritura de nombramiento firmada en Marbella ante el notario D. Joaquín M^º Crespo Candela el 18 de Junio de 2015 bajo el nº 1932 de su protocolo.

Arrendatario o parte arrendataria:

"....., S.L." con C.I.F. **B-.....**, con domicilio social y fiscal en de Marbella (Málaga); constituida en escritura autorizada en Marbella ante el notario, el xx de xxxxxx de xxxx, bajo el nº de su protocolo. Tiene como actividad censal: Aquí se encuentra representada por su Administrador con D.N.I., designado como administrador en la misma escritura de constitución mencionada, aseverando la vigencia de su cargo.

Avalistas y Parte fiadora/avalista:

Comparecen también en calidad de Fiadores y Avalistas Solidarios (sin limitación alguna) los conyugues **DON** y **DOÑA** con respectivos DD.NN.II. y, Casados vs solteros vs divorciados, con dedicación profesional a, domiciliados en Marbella (Málaga).

Los dos Avalistas actúan garantizando solidariamente junto a la Arrendataria y entre sí ante La Arrendadora, sin limitación alguna, el total cumplimiento de las obligaciones que se contraen en este contrato y en sus mismos términos y condiciones, con renuncia expresa, en razón a la más completa solidaridad a los beneficios de orden, excusión, división y cualquier otro que pudiera corresponderles, respondiendo todos y cada uno de ellos por el total de las obligaciones en igual modo y forma que el "deudo principal" hasta el total pago.

Todas las partes, según intervienen, se reconocen recíprocamente la plena capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para éste **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA (OFICINA)**, y, en su virtud,

EXPONEN:

1º.= Que, la Sociedad **"IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U."**, aquí representada por **DON JAVIER ALVAREZ FERNANDEZ** y **DON MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ**, es propietaria en pleno dominio del siguiente inmueble:

URBANA.= NUMERO CIENTO SESENTA Y CUATRO.-INMUEBLE PARA OFICINAS NUMERO "6" situado en segunda planta en alto, con acceso por una galería común a todos ellos, del Edificio denominado

comercialmente **"EDIFICIO PORTILLO"**, en Avda. Ricardo Soriano nº. 34, esquina a la calle Calvario, de la ciudad de Marbella (Málaga).

Superficie construida, con inclusión de su participación en los elementos comunes, de **95,69 m²**.

Linda: visto desde la Avda. Ricardo Soriano, por la izquierda, con el inmueble para oficinas nº 5; por la derecha, con el inmueble para oficinas nº 7, y por el fondo, con galería común a todos los inmuebles para oficinas, a donde recae su puerta de entrada.

Cuota: se le asigna con relación al total valor del edificio, elementos comunes y gastos, de 0,498%.

INSCRITA en Registro de Propiedad nº 2 de Marbella, Tomo: 1566, Libro: 560, Folio: 80, Finca **46316**.

Título: El de Compraventa mediante Escritura otorgada en Marbella ante el notario D. Joaquín M^º Crespo Candela, el 24 de Noviembre de 2000, bajo el nº 6165 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 0724104UF3402S0164IT.

Estado Actual: Estado Actual: La Arrendataria declara conocer el Estado actual de la Oficina y de sus instalaciones, se adjuntan fotos actuales identificativas; el siguiente link redirige a la página web del OFICINA que incluye Fotos, plano, precio, condiciones, así como diversa y variada información: <https://www.inmobiliariamarbella.es/inmuebles/oficina-marbella-portillo/>.

2º.= Que estando interesado la mercantil "....., S.L." aquí representada por **DON** **ó DOÑA**, en tomar en ARRENDAMIENTO el inmueble descrito anteriormente en el exponen 1º, para dedicar la OFICINA al ámbito de su actividad empresarial:, haciendo la Arrendadora las reservas oportunas respecto al cumplimiento de las correspondientes autorizaciones y licencias administrativas de las que debe proveerse la Arrendataria respecto de la normativa de la actividad empresarial que pretende desarrollar; y conforme en arrendar la OFICINA **"IM-PROPIEDADES INMOBILIARIAS 1993, S.L.U."**, representada por los **Hnos. ALVAREZ FERNANDEZ**, lo llevan a cabo con arreglo a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.= Objeto y Destino

(1.1). **"IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U."** aquí representada por **DON JAVIER ALVAREZ FERNANDEZ** y **DON MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ**, arrienda a "....., S.L." aquí representada por **DON** **ó DOÑA** que acepta el inmueble descrito en la exposición 1ª de éste documento: **OFICINA 2º-6, edf. "Portillo", Oficina 2º6, edf. "Portillo", Avda. Ricardo Soriano, 34, c.p. 29601 de Marbella (Málaga)**, en las condiciones que actualmente está la OFICINA, declarando la Arrendataria de forma expresa que conoce y que acepta la OFICINA en dicho estado y configuración, por lo que le corresponde a la Arrendataria realizar y ejecutar en la OFICINA, previa comunicación y aceptación de la Arrendadora, el acondicionamiento de la misma para el desarrollo de su negocio, así como todo su mantenimiento general, debiéndolo entregar a la finalización de este contrato, en su estado original y en las mismas condiciones que lo recibió (para lo cual se adjuntan fotos identificativas).

(1.2). La Oficina se arrienda exclusivamente para dedicarlo a **OFICINAS DE LA EMPRESA CON DEDICACIÓN A** **(CNAE: XXXX)** sin que quepa destinarlo, prohibiéndose expresamente, a cualquier otro uso o destino.

(1.3). Quedan rigurosamente prohibidos todas las actividades y comportamientos del arrendatario y de las personas que con él trabajen, que resulten molestas, ruidosas, insalubres, nocivas o peligrosas.

(1.4). Es responsabilidad del arrendatario proveerse de las licencias administrativas necesarias para el ejercicio y desarrollo de la actividad sin que el arrendador tenga responsabilidad alguna en relación con las mismas o con la susceptibilidad del Inmueble para obtenerlas.

SEGUNDO.= Plazo de duración y Penalización

(2.1). El plazo de duración de éste contrato es el fijo y determinado de **UN AÑO (1 año)**, a partir del **diez de Junio de dos mil veintidós (10/06/2022)**, por lo que finalizará, el **nueve de Junio de dos mil veintitrés (09/06/2023)**, a las veinte y cuatro horas de la noche. Por consiguiente y de conformidad con la vigente LEY de ARRENDAMIENTOS URBANOS, a este contrato no le es aplicable régimen de prórroga forzosa, por lo que llegado el indicado día, esto es, el **9 de Junio de 2023**, a las veinte y cuatro horas de la noche, el arrendatario, tendrá que entregar el Inmueble citado.

(2.2). No obstante lo anterior, Si llegada la fecha de terminación del plazo pactado, el arrendatario no hubiera comunicado al arrendador su voluntad de no renovarlo con sesenta días de antelación a dicha

fecha de terminación, el contrato se prorrogará una anualidad, y así sucesivamente si fuese el caso, **hasta el máximo de CINCO AÑOS, es decir que este Contrato tendrá una duración máxima hasta el 09/06/2027.** No obstante para que la ARRENDATARIA pueda gozar de la prórroga, que a su favor se reconoce, será condición indispensable que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

(2.3). El arrendatario renuncia expresamente al derecho de subrogación.

(2.4). El arrendatario tendrá que avisar a la Arrendadora la rescisión y/o desistimiento de su contrato de arrendamiento con 60 días de antelación, ello indistintamente de las consecuencias de pago y/o penalizadoras en las que se encuentre la Arrendataria.

(2.5). CLAUSULAS INDEMNIZATORIAS y/o PENALIZACIÓN:

A) En caso que la parte arrendataria desistiera del contrato de arrendamiento con anterioridad al plazo de finalización determinado del PRIMER AÑO, la Arrendataria tendrá que indemnizar a la Arrendadora por una cantidad correspondiente a 2.390 €; una vez pasado el primer año le bastará al Arrendatario avisar a la Arrendadora con 60 días de antelación.

B) Si, llegado el plazo de finalización de éste contrato, el arrendatario se retrasara en la entrega del inmueble arrendado, deberá pagar a la propiedad, por cada día de retraso que se produzca, un pago de ciento veinte euros (120 € diarios)

Y así lo establecen, y aceptan de forma expresa, como tal cláusula de penalidad indemnizatoria.

TERCERO.= Variación estado personal o mercantil

(3.1). El arrendatario se compromete a comunicar al arrendador, en un plazo anterior a quince días desde el momento en que se produzca, cualquier variación que sufriera en su estado (cambio tipología de Sociedad, fusión, absorción, en definitiva cualquier cambio de importancia en el estado de la Sociedad); así como cualquier otro cambio ya sea con carácter personal y/o profesional. Conociendo que todas las obligaciones, que en este contrato adquiere el arrendatario, seguirán siendo solidarias independientemente de cualquier variación en dicho estado, **debiéndose atener en cualquier caso al pacto octavo de este contrato.**

CUARTO.= Renta

(4.1). El arrendatario deberá abonar como contraprestación por la utilización del mencionado OFICINA el importe de Renta de **MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS MENSUALES (1.195 €/mes) más I.V.A, pagaderos por mensualidades adelantadas los días 10 de cada mes, teniendo dichos días 10 carácter de vencimiento**, en la domiciliación de la cuenta bancaria de la que es titular la Arrendataria, correspondiente a la entidad financiera **BANCO** con IBAN **ESxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **Autorizando expresamente, desde este instante, la parte arrendataria a que se puedan efectuar dichos adeudos y otros que pudiera haber, por efectos de este contrato, a su cargo en dicha cuenta mencionada en esta cláusula; la gestión de los pagos se realizarán vía gestión de Recibos por el sistema bancario SEPA en cualquiera de sus formatos, aceptando la Arrendataria también de forma expresa el envío de Recibos B2B.**

(4.2). Junto con la RENTA, el arrendatario, deberá abonar el I.V.A. vigente en cada mes, asimismo también corresponde realizar una RETENCION por parte de la Arrendataria sobre la Base que se recogerá en la correspondiente Factura que emita la Arrendadora dependiendo del porcentaje en vigor. No obstante, el arrendador, hace las advertencias fiscales legales que correspondan sobre las posibles infracciones en que pudiera incurrir el arrendatario en caso de incumplimiento de las normativas fiscales, liberando, de cualquier manera, al arrendador, de responsabilidad alguna a este respecto. La renta de este contrato se adaptará a cualquier modificación o alteración que estos impuestos puedan sufrir, o al Impuesto Estatal, Autónomo o OFICINA que en su caso les sustituya.

(4.3). Durante el tiempo en que el contrato permanezca en vigor, a la renta que se venga pagando aumentará, anualmente y porcentualmente, de conformidad con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) o el Organismo que lo sustituya, del año anterior a que se solicite y ello de forma automática y sin necesidad de previo requerimiento o notificación, **por lo que llegado el 10 de JUNIO de cada año, automáticamente sin necesidad de preaviso, a la renta mensual que se venga pagando, se le aplicará el Índice General de Precios al Consumo del año interanual anterior (12 meses anteriores) que haya sido publicado en último BOE con fecha anterior al 10 de Junio de cada año.**

(4.4). La Arrendadora advierte y la Arrendataria consiente, que todos los Recibos que se mencionan en este Contrato, puedan ser gestionados su cobro o anticipados (en cualquiera de sus maneras) en cualquier domiciliación bancaria de la que sea titular "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U."

QUINTO.= Comisiones e Intereses. Otros gastos

(5.1). La falta de cualquier pago, a su vencimiento, establecida en esta cláusula o en cualquier otra de este contrato, **dará lugar a una comisión por impago del 8 % del importe neto del Recibo, más un tipo de interés diario correspondiente al establecido legalmente como interés de demora anual en el BOE**, así como una Comisión por reclamación de posiciones deudoras de 50 €, por una sola vez, y por cada cantidad vencida y reclamada.

SEXTO.= Gastos Mantenimiento y Suministros

(6.1). Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario todos los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios y cualquier responsabilidad no individualizables, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que serán de cuenta y cargo del Arrendador. La limitación de la Ley 29/94, sobre el incremento de gastos generales, del que queda exceptuado los tributos, no regirá cuando el contrato, por cualquier causa haya superado los cinco años de duración, momento en que el arrendatario se hará cargo de todos los gastos correspondientes al inmueble sin dicha limitación.

(6.2). Con independencia de lo indicado, el arrendatario debe contratar todos los suministros necesarios para el desarrollo de su negocio debiendo pagar a su cargo todos los servicios y suministros, así como cualquier instalación necesaria para la obtención y autorización de los mismos. Y también tendrá que hacerse cargo de cualesquiera otros gastos que sean individualizables sobre el inmueble, de forma que incluye además de los suministros de agua y luz, otros tales como el teléfono, gas, etc. autorizando, si fuera necesario.

(6.3). El Arrendatario autoriza, de forma expresa, a que la Arrendadora pueda realizar, a nombre de la Arrendataria, los cambios de titularidad en las Compañías suministradoras de servicios y suministros correspondientes (Endesa, Hidralia, etc.), indicando la cuenta bancaria del arrendatario, que acepta, de forma expresa, la domiciliación bancaria de dichos pagos. La propiedad queda exenta de toda responsabilidad por la falta de servicio de cualquier suministro. En caso que el arrendatario diera de baja o modificara alguno de los suministros de electricidad o agua se penalizará con 500 euros.

(6.4). También serán de cuenta y cargo de la Entidad arrendataria todas las reparaciones que no afecten a la estructura del Edificio, como son electricidad, desatoros, las roturas de cristales, pintura, cualquier avería producida por el arrendatario ya sea de fontanería como de cualquier otro tipo, reparaciones diversas, etc., y demás gastos propios del inmueble, sin que, en ningún caso pueda afectar a la propiedad.

(6.5). Cualquier carga o gravamen que pese sobre el inmueble, así como suministros pendientes, como luz, agua, etc., anteriores a la fecha de éste contrato serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador.

(6.6). El impago de las cantidades enumeradas en esta estipulación, se considerará a todos los efectos, como impago de la renta.

SEPTIMO.= Obras

(7.1). El arrendatario no podrá realizar obra alguna en el inmueble sin autorización escrita y previa del arrendador. Cualquier obra autorizada, se entenderá que lo es a cargo y por cuenta del arrendatario, bajo su responsabilidad, incluyendo licencias, y bajo la condición que quedará en beneficio de la propiedad (sin derecho a indemnización de clase alguna), no obstante lo anterior la Arrendataria deberá devolver la OFICINA Inmueble en el mismo estado que lo recibe en este acto (a estos efectos se anexan al contrato fotos identificativas). Comunicando la Arrendadora a la Arrendataria que el inmueble se les arrienda sin ninguna maquinaria, por lo que le corresponde a la Arrendataria dotar, realizar y ejecutar en el inmueble, previa comunicación y aceptación de la Arrendadora, el adiconamiento de todo tipo y trabajos necesarios que estime oportuno para el desarrollo del negocio, así como todo su mantenimiento general.

(7.2). A la finalización del contrato **la Arrendataria devolverá el Inmueble a la Arrendadora** en el mismo estado en el que ha sido entregado al comienzo de este arrendamiento y, en este sentido y especialmente, **todas las paredes y techos, así como Fachada, tendrán que ser reparadas y pintadas por la arrendataria, o en su caso, será descontado de la fianza entregada, o en el caso que cualquier elemento interesara al Arrendador, quedará éste en el inmueble, sin que por ello el arrendador tenga que pagar precio alguno. Y a estos efectos la Arrendataria puede optar porque la pintura la ejecute la Arrendadora con cargo contra un descuento en la fianza de la Arrendataria por importe de 400 €.**

(7.3). Permitir el acceso al arrendador, o a su administrador y operarios, para realizar inspecciones, atender a las necesidades del i o realizar comprobaciones sobre cualquier aspecto relevante para la misma.

(7.4). El arrendatario recibe el inmueble en condiciones de utilización, y declara conocer el estado y configuración del inmueble y aceptar la obligación de cuidarlo y entregarlo en perfecto estado, siendo de su cuenta los gastos causados por los desperfectos que se produzcan, como rotura de cristales, cerraduras y

demás instalaciones. El arrendatario atenderá también el mantenimiento de las instalaciones (agua, gas, electricidad, etc.) así como los desagües, tuberías, baldosas, alicatados, revestimientos y otros.

(7.5). Con renuncia expresa de derechos que le correspondieran según la LAU 24/94, corresponde al arrendatario la conservación y reparación del inmueble.

(7.6). La contratación de los suministros y el importe de su consumo, adquirirlos, repararlos, conservarlos o sustituirlos, son de cuenta y cargo del inquilino. El inmueble se arrienda en el estado actual de acometidas y ramales para los suministros, sin que la propiedad tenga responsabilidad alguna. Si fuese necesaria cualquier obra para la continuación del suministro, será de cuenta y cargo del arrendatario, debiendo ser autorizada por la propiedad.

(7.7). La propiedad no tendrá responsabilidad alguna por la falta de cualquier suministro. La responsabilidad por los daños que el mal funcionamiento de cualquier servicio y suministro pudieran causarse a personas y cosas, será exclusivamente del arrendatario.

OCTAVO.= Cesión y Subrogación

(8.1). **Expresamente se prohíbe al arrendatario el poder traspasar, subarrendar o de cualquier forma, ceder total o parcialmente el inmueble y/o negocio, como condición indispensable de éste contrato, así se establece y acepta. Toda subrogación o cesión (de cualquier tipo o modalidad) requerirá consentimiento previo y escrito del arrendador. Y dado que el arrendatario es una Sociedad Mercantil conformada por los aquí comparecientes, se considerará como traspaso, subarriendo o cesión, y por tanto incumplida ésta cláusula y con derecho a la resolución de éste contrato, si se produce, sin autorización por escrito del arrendador, la venta, permuta, cesión, o cualquier translación de dominio por parte de la Empresa arrendataria.**

(8.2). "IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U." podrá en cualquier momento y por cualquier título ceder, subrogar, gravar (incluso con garantía hipotecaria), transmitir o enajenar los Inmuebles descritos en el exponen 1º a favor de un tercero sin consentimiento previo de LA ARRENDATARIA.

NOVENO.= Renuncia de Indemnización; Tanteo y Retracto

(9.1). Dado el tiempo de duración de éste contrato y, las condiciones por las que se adquiere el arrendamiento, es condición indispensable de éste arrendamiento el de la expresa **RENUNCIA** del arrendatario a los beneficios e indemnización establecida en el **ARTICULO 34** de la vigente **LEY de ARRENDAMIENTOS URBANOS 24/94**, puesto que ello, es condición indispensable, por el que se ha producido este arrendamiento

(9.2). Asimismo, si por cualquier causa, el arrendamiento superase los cinco años de duración, el arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto de las operaciones que se produzcan después de transcurrir dicho plazo, según el artículo 25.(8) de la Ley 29/94. Que por ello se acepta por el arrendatario

DECIMO.= Fianza y Depósito de Garantía

(10.1). De conformidad a la vigente LEY de ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/94, el arrendatario abonará en concepto de obligatoria **FIANZA**, la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS (2.390 €)**, la Fianza se depositará en la Tesorería General de la Junta de Andalucía.

(10.2). La Fianza será retornada a la terminación de éste contrato, en el solo supuesto de que la ARRENDATARIA no se encuentre afecta a responsabilidad alguna. La existencia de tal Fianza no podrá servir de pretexto para el retraso en el pago de las mensualidades del alquiler, ni será obstáculo para que la ARRENDADORA pueda instar al desahucio por falta de pago, en los supuestos en que la ARRENDATARIA deje de satisfacer en las fechas previstas, una sola mensualidad de las rentas y/o de cualquier otro concepto a su cargo.

DECIMO-PRIMERO.= Causas de terminación y resolución

(11.1). **Son causas de terminación**, todas las mencionadas expresamente en el **art. 35 de la Ley 29/94**, no obstante se recalcan algunas:

- a) **La falta de pago de una mensualidad de renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido y/o corresponda al arrendatario.**
- b) La falta de pago de la fianza y/o Depósito de Garantía o de su actualización.
- c) Cuando el inmueble no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato.
- d) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble o de obras no consentidas por el arrendador o no realizadas en los términos y condiciones pactadas.

e) Que la ARRENDATARIA mantenga animales dentro del inmueble.

(11.2). Si, llegado el plazo de finalización de éste contrato, o, en su caso, de la última de sus posibles prórrogas, el arrendatario se retrasara en la entrega del inmueble arrendado, deberá pagar a la propiedad por cada día de retraso que se produzca un pago de penalización de **ciento veinte euros (120 € diarios)**, puesto que, como tal cláusula de penalidad así lo establecen y aceptan.

(11.3). En todo caso el ejercicio de la acción de “desahucio” por parte de la ARRENDADORA, no enervará sus acciones o derechos para exigir de la ARRENDATARIA el importe de las rentas pendientes y no satisfechas hasta aquel instante y las que se devengan durante la substanciación del litigio, hasta el momento mismo en que la ARRENDATARIA haya devuelto a posesión de la ARRENDADORA, en las condiciones pactadas, los inmuebles arrendados.

DECIMO-SEGUNDO.= Seguro

(12.1). La ARRENDATARIA se compromete y obliga, a suscribir y a mantener en vigor durante la duración de éste contrato, una **POLIZA DE SEGURO DE DAÑOS y RESPONSABILIDAD CIVIL**, que, además de los daños propios del negocio en sí, cubra también los riesgos propios del Inmueble y frente a terceros, y que en definitiva cubra suficientemente cualquier siniestro (daño, perjuicio, responsabilidad civil, etc.) que pueda causar o causarse al Inmueble, Edificio, mobiliario, terceras personas o cosas, etc.

(12.2). A tal fin La ARRENDATARIA se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y sean de consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al Arrendador y/o propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, **liberando, de forma expresa y absoluta, de cualquier responsabilidad a la parte Arrendadora.**

DECIMO-TERCERO.= Afianzamiento

(13.1). los conyugues **DON** y **DOÑA** con respectivos DD.NN.II. y, casados en régimen de separación de Bienes, garantizan solidariamente entre si y junto a la parte arrendataria, y sin limitación alguna, ante “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**”, el total cumplimiento de las obligaciones que se contraen en este contrato y en sus mismos términos y condiciones, con renuncia expresa, en razón a la más completa solidaridad a los beneficios de orden, excusión, división y cualquier otro que pudiera corresponderles, respondiendo todos y cada uno de ellos por el total de las obligaciones afianzadas en igual modo y forma que el “deudo principal” hasta el total pago. Asimismo, se obligan a poner en conocimiento de “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**” cualquier modificación de su régimen matrimonial, haciéndose constar, a este último efecto, que estas personas físicas tienen los consentimientos mutuos legales expresamente prevenidos.

La acción judicial podrá dirigirse conjunta o separadamente contra cualquiera de los obligados.

Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualquiera de las prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato y que pesen sobre el arrendatario (deudor principal), por lo cual la fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas, directa o indirectamente, en el presente contrato, sin necesidad de novación, expresa, del mismo.

Los fiadores solidarios convienen entre sí que cualquiera de ellos podrá pagar a “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**” sin necesidad de previa demanda judicial y sin que ello sea obstáculo para que los fiadores que hubieren pagado repercutan y reclamen a los demás fiadores. Estos quedan facultados para solicitar a “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**” durante la vigencia del presente contrato, las posiciones contables y saldo que presente el arrendamiento, a lo que la parte arrendataria autoriza expresamente. En consecuencia, relevan a “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**” de la obligación de comunicar a los mismos cualquier posición contable relacionada con la presente operación de arrendamiento.

A efectos de notificación del saldo deudor previo a la vía ejecutiva los fiadores señalan como domicilio el recogido, para cada uno de ellos, en este contrato, o bien por cualquier otro medio, asimismo se autorizan las notificaciones por medio de correo electrónico y de mensajería WhatsApp por telefonía móvil.

DECIMO-CUARTO.= Comunidad de Propietarios

(14.1). Las partes acuerdan de forma expresa que “**IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.**” sea el **único representante legal ante la Comunidad de propietarios, y que sea la única con capacidad para tomar las decisiones que estime convenientes para el Inmueble, sin que pueda el Arrendatario revocar este consentimiento mientras dure este Contrato.**

(14.2) La Arrendataria se compromete a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DECIMO-QUINTO.= Protección de datos

(15.1). El Arrendador informa que los datos personales facilitados serán incorporados a su fichero a efectos de gestionar el alquiler formalizado en el presente contrato de arrendamiento garantizándose en todo momento la máxima confidencialidad y seguridad de los mismos.

(15.2). El Arrendatario consiente expresamente la cesión de sus datos personales a terceras empresas o profesionales cuya intervención se precise tanto para el mantenimiento de la finca, como para el correcto ejercicio de derechos y/o cumplimiento de obligaciones derivadas o que pudieran derivarse del presente contrato de arrendamiento.

DECIMO-SEXTO.= Legislación

(16.1). El Presente contrato está sujeto a la vigente Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282 de 25 de Noviembre de 1994), y/o cualesquiera otras leyes que, sobre esta materia, hayan entrado o puedan entrar en vigor derogando y/o modificando total o parcialmente las actuales, y, supletoriamente, al Código Civil.

(16.2). El ARRENDATARIO manifiesta expresamente haber recibido explicación de las normas jurídicas que se citan en el presente contrato, con simultaneidad a la firma del mismo, **anexándose al Contrato un Resumen de Condiciones como Oferta Vinculante.-**

DECIMO-SEPTIMO.= Jurisdicción

(17.1). Para cualquier discrepancia, no sometida a derecho imperativo según la Ley, las partes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera serles de aplicación, acuerdan someter cuantas diferencias puedan surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato a los Juzgados y Tribunales de Marbella, designando las Partes como domicilios a efectos de notificaciones y requerimientos el consignado en la comparecencia, además del mismo OFICINA objeto de este arriendo.

(17.2). Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes, se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron, asimismo se autorizan las conversaciones y notificaciones por medio de mensajería WhatsApp por telefonía móvil, para lo cual se indican las líneas y nº de telefonía móvil:

- Arrendatario “.....” (.....):
- Administrador y Avalista “.....” (.....):
- Avalista “.....” (.....):
- Arrendador “Carmen” (646975293): carmen@inmobiliariamarbella.es
- Arrendador “Manolo” (660140610): manolo@inmobiliariamarbella.es
- Empresa: “IM-Jardines San Francisco” (952776281): jardinessanfrancisco@jardinessanfrancisco.es
- Empresa: “Inmobiliaria Marbella” (676337009): inmobiliariamarbella@inmobiliariamarbella.es

DECIMO-OCTAVO.= Intermediación

(18.1). Este contrato es intermediado y comercializado por INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U., con CIF B-29.136.173, mail: inmobiliariamarbella@inmobiliariamarbella.es, teléfonos contacto 952776281 y 676337009, sirviendo este último también para mensajería instantánea (Whatsapp).

(18.1). La Responsabilidad “civil y administrativa” de este Contrato queda incluido en la Cobertura de la Póliza de Responsabilidad Civil, de la que es titular INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U., actualmente con la Compañía “CATALANA OCCIDENTE”, nº 8-6.487.595-M, o con la cobertura de cualquier otra póliza de Responsabilidad Civil, substitutiva de la actual, que pueda contratarse con otra Compañía. En cualquier caso esta póliza de Responsabilidad civil NO da cobertura (ni tiene nada que ver) con los posibles daños que pudiera sufrir el OFICINA o las personas que lo usen, puesto que dicha responsabilidad le corresponde a la Arrendataria.

DECIMO-NOVENO.= Aceptación e Inscripción

(19.1). Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

(19.2). Cualquiera de las partes podrá solicitar la elevación a público del Contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta de la parte que lo solicite cualquier gasto e impuesto que de ello se deriven (incluyendo los gastos derivados de la inscripción de la cancelación registral a la finalización del Contrato).

Y, conformes las partes, lo firman en prueba de ello por duplicado, en Marbella a siete (7) de Junio de 2022.

Arrendatario/Avalistas
“....., S.L.”
DON
y **DOÑA**

Arrendador
“IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.”

El Mediador
“INMOBILIARIA MARBELLA, S.L.U.”

Relación de Anexos:

- Certificación Catastral del Inmueble
- Fotos Estado actual
- Plano
- Resumen Condiciones - Oferta vinculante