

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA
USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**

En Barcelona, a 1 de enero de 2015.

REUNIDOS

De una parte, D. [REDACTED] mayor de edad y provisto de DNI nº [REDACTED].

Interviene en nombre y representación, como Administrador Único, de la empresa **ANTARTIC VINTAGE, SL**, domiciliada en Barcelona, Paseo de Gracia nº 55, 5º-5ª, y provista del [REDACTED].

Y de otra parte, l'Il·lm. senyor **JOAQUIM FORN I CHIARIELLO**, en nombre y representación del **AJUNTAMENT DE BARCELONA**, NIF núm. [REDACTED], en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía, según Decreto de 1 de julio de 2011, asistido por el señor **JORDI CASES I PALLARÈS**, Secretario General de la Corporación Municipal, designado per Decreto de la Alcaldía de 18 de junio de 2002, en las funciones de fedatario público y de asesoramiento legal de la Corporación municipal, de conformidad con el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Regimen Local

Reconociéndose recíprocamente ambos comparecientes, en las respectivas calidades con que actúan, la capacidad legal para contratar y obligarse, y en especial para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, de sus libres voluntades,

MANIFIESTAN

I.- Que **ANTARTIC VINTAGE, SL**, es plena propietaria de las siguientes fincas:

a) **URBANA: Uno.- LOCAL COMERCIAL PRIMERO**, integrado en **PLANTA BAJA y SOTANO A**, que es la entidad número uno, en las plantas segunda y primera de la casa sita en esta ciudad con frente a la **TRAVESERA DE GRACIA** señalada con el número **CIENTO OCHENTA UNO**, y a la calle **VIRGEN DEL AMPARO**, donde le corresponde el número **DIECINUEVE**, formando ambas esquina. Finca número 44.206.

b) **URBANA: Dos.- LOCAL COMERCIAL SEGUNDO**, integrado de **PLANTA BAJA y SOTANO A** que es la entidad número dos en las plantas segunda y primera de la casa sita en esta ciudad, con frente a la **TRAVESERA DE GRACIA**, señalada con el número, **CIENTO OCHENTA y UNO** y a la calle **VIRGEN DEL AMPARO**, donde le corresponde el número **DIECINUEVE**, formando ambas esquina. Finca número 44.208.

c) **URBANA: Tres.- LOCAL COMERCIAL TERCERO**, integrado en **PLANTA BAJA y SOTANO A**, que es la entidad número tres, en las planta segunda y primera de la casa sita en esta ciudad, con frente a la **Travesera de Gracia**, señalada con el número **CIENTO OCHENTA Y UNO** y a la calle **VIRGEN DEL AMPARO**, donde le corresponde el número **DIECINUEVE**, formando ambas esquina. Finca número 44.210.

d) **URBANA: Cuarto, LOCAL COMERCIAL CUARTO** integrado de **PLANTA BAJA y SOTANO A**, que es la entidad número cuatro, en las plantas segunda y primera de la

casa sita en esta ciudad, con frente a la TRAAVESERA DE GRACIA, número CIENTO OCHENTA Y UNO y a la calle VIRGEN DEL AMPARO, número DIECINUEVE, formando ambas esquina. Finca número 44.212.

e) URBANA: Cinco.- LOCAL COMERCIAL QUINTO integrado de PLANTA BAJA y SOTANO A, que es la entidad número cinco en las plantas segunda y primera de la casa sita en esta ciudad, con frente a la TRAVESERA DE GRACIA, señalada con el número CIENTO OCHENTA Y UNO, y a la calle VIRGEN DEL AMPARO, donde le corresponde el número DIECINUEVE, formando ambas esquina. Finca número 44.214.

Adquiridas todas ellas por compraventa formalizada el 9 de abril de 2014 mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo-José Sexto Presas.

Las cinco fincas descritas se hallan unidas físicamente y forman una sola unidad orgánica y funcional.

II.- Que las mencionadas fincas se hallan desde hace tiempo y aun actualmente en posesión de ocupantes sin título, lo que en su día motivó la interposición de una Demanda de Juicio Verbal de Desahucio, del que ha conocido el Juzgado de Primera Instancia nº 57, autos 410/2013, en cuyo marco el 2 de julio de 2014 fue dictada Sentencia, que es firme, por la que se condena a dichos ocupantes al desalojo de las fincas, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Que ANTARTIC VINTAGE, SL ha instado la ejecución de la referida Sentencia ante el Juzgado que la dictó, incoándose al efecto el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales nº 391/2014, en el que, por Diligencia de Ordenación del 24 de noviembre de 2014, se ha acordado prorrogar el plazo fijado para la práctica del lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2014.

III.- Que ante la previsión cierta de que el lanzamiento forzoso de los ocupantes del local ocasionará disturbios y altercados que pueden poner en peligro la paz social del entorno en que se encuentran las fincas ocupadas, el AYUNTAMIENTO DE BARCELONA ha solicitado a ANTARTIC VINTAGE, SL la suspensión provisional del lanzamiento previsto en aras a intentar negociar con los ocupantes su desalojo pacífico y voluntario, a lo que ha accedido la propietaria, acordando ambas partes instrumentar dicha suspensión provisional mediante el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

Constituye el objeto del presente contrato la cesión en arrendamiento de las cinco fincas descritas en el manifiesto I, entendidas todas ellas como una sola unidad orgánica y funcional que en adelante se identificará como Local, y que ANTARTIC VINTAGE, SL (en adelante Propiedad o Arrendador) alquila al AYUNTAMIENTO DE BARCELONA (en adelante Arrendataria), el cual lo acepta.

SEGUNDA.- ESTADO DE LA FINCA Y DESTINO DEL LOCAL ARRENDADO.-

2.1. Considerando los antecedentes expuestos en el manifiestan II, la partes desconocen el estado actual del Local y sus instalaciones, asumiéndolo y aceptándolo, sea cual sea, la Arrendataria, y obligándose a pesar de ello a restituirlo al final del contrato en buenas condiciones para su uso inmediato, entendiéndose por buenas

condiciones que, como mínimo: (i) sea accesible; (ii) esté dotado de las instalaciones aptas para la contratación de los suministros de agua y electricidad; (iii) disponga de cerramientos exteriores y carpintería interior en buen estado; (iv) disponga de un mínimo de 3 sanitarios; y (v) las paredes, los techos y los suelos se hallen saneados.

2.2. La Arrendataria destinará el Local al desarrollo de cualesquiera actividades lícitas y no lucrativas, incluyéndose expresamente la posibilidad de que permita su uso a los actuales ocupantes. En cualquier caso, se exime a la Propiedad de cualquier responsabilidad por las actividades que se desarrollen en el Local.

2.3. En su caso, los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan, correspondientes a la o las actividades que se desarrollen en el Local o por razón de las mismas, serán de exclusiva cuenta y cargo de la Arrendataria.

2.4. Sin perjuicio de que la actividad pactada no es comercial de venta al público, la Arrendataria renuncia expresamente a la indemnización prevista en el artículo 34 de la LAU.

TERCERA.- PLAZO DE VIGENCIA CONTRACTUAL.-

Dadas las especiales circunstancias que justifican el presente contrato de arrendamiento, su vigencia y duración se fija en atención a la efectiva consecución por parte de la Arrendataria del objetivo de desalojar pacíficamente del Local a sus ocupantes, estableciéndose a tal efecto el siguiente régimen:

a) Se fija una duración inicial de un año, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2015, de obligado cumplimiento para ambas partes.

b) Agotado el primer año de vigencia, el contrato se prorrogará por trimestres sucesivos, obligatoriamente para ambas partes siempre y cuando el Local permanezca ocupado por cualesquiera personas.

En el momento en que la Arrendataria consiga por cualquier cauce el desalojo del Local, procederá de inmediato a llevar a cabo las actuaciones necesarias para dejarlo, como mínimo, en las condiciones detalladas en el primer párrafo de la Estipulación Segunda, a cuya finalización lo comunicará a la Propiedad, poniendo el Local a su disposición y entregándole la posesión previa verificación de cumplirse las condiciones pactadas. La Arrendataria vendrá obligada a satisfacer la renta hasta la finalización del trimestre dentro del cual entregue la posesión a la propiedad.

c) La Propiedad solicitará de inmediato al Juzgado de Primera Instancia nº 57 de Barcelona la suspensión provisional del lanzamiento previsto, comprometiéndose a mantener dicha suspensión como mínimo durante cinco años y 16 días, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2019.

d) Para el caso de llegarse a los cuatro años, la Propiedad podrá optar entre: (i) mantener el régimen establecido en la anterior letra b); o (ii) solicitar al Juzgado el levantamiento de la suspensión y el señalamiento de una nueva fecha de lanzamiento, en cuyo caso el contrato seguirá vigente y, por ende, la Arrendataria vendrá obligada a abonar la merced arrendaticia vigente, hasta la efectiva restitución de la posesión del Local en las condiciones pactadas.

CUARTA.- PRECIO.-

4.1. El precio o renta inicial del presente arrendamiento se fija en la cantidad de SEIS MIL EUROS la primera mensualidad y las restantes de CUATRO MIL EUROS (4.000'-

€) mensuales, pagaderos por meses anticipados dentro de los primeros cinco días de cada mes.

4.2. A partir del mes de enero de 2016 la renta pasará a ser de CINCO MIL EUROS (5.000'-€) mensuales, pagaderos de la misma forma. A partir de entonces, para el caso de seguir vigente el contrato, la renta total que en cada momento satisfaga la Arrendataria se acomodará cada año y de forma acumulativa a la variación porcentual experimentada por el Índice general Nacional del Sistema de Índices de Precios al consumo (IPC), que fije el Instituto Nacional de Estadística u órgano que en futuro le sustituya, aplicando, sobre aquella renta, el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión. A estos efectos para la primera actualización de la renta se tomarán como índices inicial y final de referencia los del mes de noviembre de 2016 y 2017, siendo efectiva a partir de enero de 2018. En las siguientes se tomará como índice inicial el último aplicado. La renta actualizada será exigible a la Arrendataria a partir del mes siguiente al de la comunicación del incremento, pudiendo reclamarse como máximo el diferencial de los seis meses anteriores.

QUINTA.- REPERCUSIONES.-

Al margen de la renta pactada y sus incrementos, y mientras esté vigente el contrato, el Arrendador podrá repercutir a la Arrendataria los siguientes conceptos:

a) La cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que corresponde a las cinco fincas que integran el Local arrendado. Se deja constancia de que la suma de las cuotas anuales correspondiente al ejercicio 2014 ha ascendido a 3.058,69'-€, por lo que la repercusión mensual inicial por dicho concepto será de 254,89'-€, procediéndose a su regularización en el mes de diciembre de cada año.

b) Cuantos incrementos puedan sobrevenir en adelante como consecuencia de aumentos en las bases, especialmente de los valores catastrales, o en los tipos impositivos de las contribuciones, arbitrios o tasas ya existentes que graven a la propiedad, y en su integridad los de nueva creación.

c) El total importe de la Tasa de Recogida de Basuras referida al Local, por tratarse de un servicio prestado en beneficio exclusivo del usuario. Dicha Tasa la abonará directamente la Arrendataria o, si no fuere posible, el Arrendador que repercutirá su importe íntegro en la factura del mes siguiente al de su abono.

d) El total importe de las cuotas ordinarias y de las derramas extraordinarias que gire la Comunidad de Propietarios de la que forman parte las fincas que integran el Local. A día de hoy se viene satisfaciendo una cuota ordinaria trimestral de 397,06'-€, justificándose una repercusión mensual de 132,35'-€.

e) La Arrendataria se obliga asimismo al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que en cada momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación.

f) En su caso la Arrendadora deberá justificar mediante el correspondiente certificado la procedencia o no de las retenciones fiscales a cuenta.

SEXTA.-FORMA DE PAGO.-

6.1. Entre los días 25 y 30 de cada mes la Arrendadora remitirá a la Arrendataria por correo electrónico (_____), la factura relativa a la merced arrendaticia del

mes siguiente, consignando por separado los distintos conceptos pactados a cargo de la Arrendataria, aplicando el IVA correspondiente y, en su caso, descontando la retención fiscal.

6.2. La Arrendataria hará efectivo el importe de la factura entre los días 1 y 5 del mes a que la misma se refiera, mediante ingreso o transferencia a la cuenta corriente que designa la Arrendadora: (Banco Popular) ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

6.3. Será válida la comunicación de incrementos de la renta y de las repercusiones pactadas, efectuada con la remisión de la factura en que se reflejen dichos incrementos.

6.4. La falta de pago, total o parcial, de la renta y/o de las demás cantidades pactadas facultará a la Arrendadora a instar la acción de desahucio, la de reclamación de cantidad, o ambas de forma acumulada, siendo a cargo de la Arrendataria todos los gastos y costas que se originen.

SÉPTIMA.- SUMINISTROS.-

7.1. El Local se arrienda en el estado actual de acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para la recepción de los suministros de los que está dotado el inmueble.

7.2. La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe del consumo de todos los suministros que se midan por contador, serán de cuenta y cargo de la Arrendataria, quedando exenta la Propiedad de toda responsabilidad por falta o deficiencia de cualquier suministro.

7.3. Si como consecuencia de la actividad de la Arrendataria o usuarios del Local se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del Local arrendado, su costo será íntegramente a cargo de la Arrendataria, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata.

7.4. La Arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la Propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y se deriven de las instalaciones para servicios y suministros pertenecientes al local arrendado.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN, OBRAS NECESARIAS Y DE MEJORA.-

8.1. Son de cuenta y cargo de la Arrendataria los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en el interior del Local tales como cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, antena T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado, y sus tuberías.

8.2. Sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación 2.1., mientras esté vigente el contrato la Arrendataria, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, se obliga a hacer a su cargo todas las reparaciones a fin de conservar el local en buen estado; y sin que durante la ejecución

de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o suspender el pago de la renta.

8.3. Para el caso de que la Propiedad o la Comunidad de Propietarios en el que se halla integrado el local, decidan la ejecución de obras de mejora cuya realización no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, la Arrendataria renuncia de forma expresa a los derechos de desistimiento y de reducción de renta previstos en el artículo 22, apartados 2 y 3, de la LAU, al que se remite el artículo 30 de la misma norma.

NOVENA.- OBRAS.-

9.1. Se prohíbe la realización de obras en el interior del local, salvo autorización explícita y por escrito de la Propiedad.

9.2. En cualquier caso, las obras que se autoricen quedarán condicionadas a la solicitud y obtención de los permisos de índole administrativa y, en su caso, a la solicitud y obtención también del consentimiento de la Comunidad de Propietarios, cuando fueren precisos. La Arrendataria asume toda la responsabilidad por las consecuencias que a cualquier nivel puedan derivarse de la no obtención de aquellos permisos u autorizaciones, eximiendo a la Propiedad de cualquier responsabilidad.

9.3. Todas las obras que se realicen deberán ser proyectadas y dirigidas por Técnicos Facultativos, haber solicitado los permisos y autorizaciones oficiales que la legislación exija en cada momento, ser ejecutadas por empresa profesional al corriente de sus obligaciones sociales respecto a sus trabajadores, y adoptando las medidas de seguridad e higiene pertinentes.

9.4. Todos los gastos de cualquier índole que se deriven directa o indirectamente de las obras, ya sean de carácter constructivo, sobre instalaciones, de ornato o reparación, correrán a cargo exclusivo de la Arrendataria, quedando en beneficio de la finca sin pago de indemnización ni compensación alguna a cargo de la Propiedad.

9.5. En ningún caso las obras podrán afectar a la estabilidad del edificio, a su estructura de hormigón, ni a la naturaleza y resistencia de sus materiales. Tal afectación se constituye en causa resolutoria, sin perjuicio de la obligación de la Arrendataria a la restitución de los daños que ocasione.

9.6. Se exime a la Propiedad de cualquier responsabilidad frente a la Administración Pública o terceros, que se derive de la ejecución de cualquier tipo de obra.

DÉCIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.-

Con renuncia de la Arrendataria a los derechos previstos en el artículo 32 de la LAU, y sin perjuicio de lo indicado en la Estipulación 2.2, se prohíbe la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial, salvo autorización explícita y por escrito de la Propiedad.

DECIMOPRIMERA.- ADQUISICIÓN PREFERENTE.-

La arrendataria renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente previsto en el art. 31 de la LAU.

DECIMOSEGUNDA.- CLÁUSULA SUBSIDIARIA

- "En consideración a las especiales circunstancias que motivan el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, el Ayuntamiento de Barcelona asume expresamente su plena validez y renuncia a reclamar a la Propiedad la restitución de las cantidades que haga efectivas en concepto de renta y repercusiones, entendiéndose en cualquier caso que las mismas responden a la compensación a que tiene derecho la Propiedad mientras no recupere la posesión del Local, y cuyo pago asume voluntariamente el Ayuntamiento de Barcelona."

DISPOSICIÓN FINAL.- RÉGIMEN LEGAL.-

En todo aquello no regulado en el presente contrato, será de aplicación lo preceptuado en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre, y subsidiariamente las normas que regulan los arrendamientos en el Código Civil.

Y en prueba de conformidad con lo expresado en el presente contrato, ambas partes lo firman por duplicado ejemplar pero a un sólo efecto, en el lugar y fecha indicado en su encabezamiento.

La propiedad
Antartic Vintage, SL

Sr. 

La arrendataria
Ajuntament de Barcelona

Il·lm. Sr. Joaquim Forn i Chiariello

Sr. Jordi Cases i Pallarès

