CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En Logroño, a 1 marzo del 2025

REUNIDOS

De una parte, como **ARRENDADOR**:

Doña MANUELA PISON SAENZ DE JUBERA en su calidad de administradora única de **PISON JUBERA, S.L.**, con CIF B42778027, y domicilio en Murillo de río Leza, Ctra. Agoncillo-Murillo km 3.4

Y de otra parte, como **ARRENDATARIO**:

DOÑA NOELIA HIGES PELAEZ, mayor de edad, soltera, con D.N.I. número 16.620.792-A, en nombre y representación, como apoderada, de la entidad mercantil **"GARPESA TRADICIÓN, S.L.U."**, con domicilio social en Calle Pérez Galdós, número 30, 26002 Logroño (La Rioja), con C.I.F. número B75924365, constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Laguardia (Álava) Don Demetrio Jiménez Orte, el 14 de febrero de 2025, bajo el número 285 de su protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Sus facultades para este acto derivan de la escritura de poder otorgada ante el Notario de Laguardia Don Demetrio Jiménez Orte, el 4 de marzo de 2025, con el número 436 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial, a cuyo efecto:

EXPONEN

PRIMERO. Que PISON JUBERA, S.L. es propietaria del 50% indiviso de los siguientes inmuebles:

1. **Finca registral nº 14177** del Registro de la Propiedad de Logroño nº 4, inscrita al Tomo 1987, Libro 11, folio 18, con la siguiente descripción: Local en planta baja, enclavado en el extremo Oeste de la casa y con frente a la Avenida de Pérez Galdós, que forma parte del edificio sito en Logroño, en la calle República Argentina número 26, antes 22, que hace esquina a la Avenida de Pérez Galdós. Ocupa una superficie de treinta y dos metros y noventa decímetros cuadrados. Con referencia catastral 5415113WN4051S0001RY.

2. **Finca registral nº 22304** del Registro de la Propiedad de Logroño nº 4, inscrita al Tomo 1987, Libro 11, folio 11, con la siguiente descripción: Local en planta baja con frente a Avenida de Pérez Galdós, que forma parte del edificio sito en Logroño en calle República Argentina número veintiseis. Ocupa una superficie de veinticinco metros cuadrados. Con referencia catastral 5415113WN4051S0019LZ.

SEGUNDO. Que GARPESA TRADICION, S.A. está interesada en el arrendamiento de los locales descritos para destinarlos a la actividad de tienda de panadería y pastelería.

TERCERO. Que sobre uno de los locales descritos en el expositivo PRIMERO, concretamente sobre la finca registral nº 22304, existió un contrato de arrendamiento previo firmado el 1 de enero de 2009 entre DON MARIO PELLEJERO BARRIOS, en nombre de la comunidad de bienes "EMETERIO GARCIA ESCUDERO Y MARIO PELLEJERO BARRIOS, COMUNIDAD DE BIENES", como arrendador, y D. JOSÉ JAVIER GARCIA SEGURA, como administrador solidario de GARPESA, S.A., como arrendatario, con un plazo de vigencia de 15 años y una renta mensual de 874,64 euros, prorrogado tácitamente y vigente a fecha actual

CUARTO. Que sobre el otro local descrito en el expositivo PRIMERO, concretamente sobre la finca registral nº 14177, existió otro contrato de arrendamiento previo firmado el 1 de enero de 2009 entre DOÑA MARIA DEL CARMEN SEGURA CAMARERO como arrendadora, y D. JOSÉ JAVIER GARCIA SEGURA, como administrador solidario de GARPESA, S.A., como arrendatario, con idénticas condiciones de duración y uso que el anterior.

QUINTO. Que ambas partes han acordado celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, que sustituye a los anteriores, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO, que acepta, el 50% de los locales de su propiedad descritos en el expositivo PRIMERO (en adelante, "los locales"), para ser destinados exclusivamente a la actividad de tienda de panadería y pastelería.

SEGUNDA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una duración de UN (1) AÑO, comenzando su vigencia el día 1 de marzo de 2025 y finalizando el día 28 de febrero del 2026.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo con al menos UN (1) MES de antelación a la fecha de finalización o de cualquiera de sus prórrogas, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos anuales sucesivos hasta un máximo de CINCO (5) AÑOS en total, incluido el período inicial de un año.

TERCERA.- RENTA

La renta pactada es de OCHOCIENTOS EUROS (400,00 €) mensuales, más el IVA correspondiente al tipo vigente, que en la actualidad es del 21%, resultando un total de 484.

El pago de la renta se efectuará dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad del ARRENDADOR:

IBAN: ES97 0049 5010 7420 1734 6834

El ARRENDADOR emitirá la correspondiente factura con todos los requisitos legales.

CUARTA.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta será revisada anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad (IGC) en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último publicado en la fecha de cada actualización.

En caso de que la variación del IGC resultase negativa, se considerará que el valor de revisión es cero, no aplicándose reducción alguna de la renta.

QUINTA.- GASTOS

Serán de cuenta del ARRENDATARIO los siguientes gastos:

1. Los derivados del consumo de agua, electricidad, gas y cualquier otro suministro que se preste individualizado a los locales arrendados.
2. La tasa de recogida de basuras.
3. Los gastos de comunidad ordinarios que correspondan a los locales arrendados.
4. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que corresponda a los locales arrendados.
5. Los gastos correspondientes a la contratación de un seguro de daños del inmueble.

Serán de cuenta del ARRENDADOR los siguientes gastos:

1. Los gastos de comunidad extraordinarios que se aprueben durante la vigencia del contrato.

SEXTA.- FIANZA

No se fija Fianza.

SÉPTIMA.- ESTADO DE LOS LOCALES

El ARRENDATARIO recibe los locales en perfecto estado de conservación y funcionamiento, y se obliga a devolverlos, al término del arrendamiento, en el mismo estado en que los recibe, salvo el deterioro producido por el uso normal de los mismos.

OCTAVA.- OBRAS Y MEJORAS

El ARRENDATARIO no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de los locales o que provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

Las obras de acondicionamiento, decoración o mejora de los locales que sean necesarias para adaptar los mismos a la actividad del ARRENDATARIO serán por cuenta y cargo de éste, previa autorización escrita del ARRENDADOR. Estas obras quedarán en beneficio de la propiedad al término del contrato, sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a percibir indemnización alguna por las mismas.

NOVENA.- INSTALACIONES, MAQUINARIA Y ENSERES

Se hace constar expresamente que toda la maquinaria, instalaciones, mobiliario y enseres que se encuentran en los locales son propiedad del ARRENDATARIO, quien podrá retirarlos a la finalización del contrato siempre que ello no suponga un menoscabo o deterioro de los locales.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El ARRENDATARIO se obliga a:

1. Destinar los locales a la actividad de tienda de panadería y pastelería, sin que pueda cambiar dicho destino sin consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.
2. Conservar los locales en perfecto estado de uso y conservación, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias para ello.
3. No realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
4. Permitir el acceso al ARRENDADOR a los locales para la comprobación de su estado, previo aviso con una antelación mínima de 48 horas.
5. Cumplir con todas las obligaciones impuestas por la normativa administrativa, sanitaria y de cualquier otro orden que resulte de aplicación a la actividad desarrollada en los locales.
6. Suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que puedan producirse a terceros como consecuencia de la actividad desarrollada en los locales.

DECIMOPRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El ARRENDADOR se obliga a:

1. Mantener al ARRENDATARIO en el goce pacífico de los locales por todo el tiempo de duración del contrato.
2. Realizar las reparaciones necesarias para conservar los locales en estado de servir para el uso convenido, salvo que el deterioro sea imputable al ARRENDATARIO.

DECIMOSEGUNDA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

El ARRENDATARIO no podrá ceder o subarrendar total o parcialmente los locales sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

DECIMOTERCERA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente contrato, además de las legalmente establecidas, las siguientes:

1. La falta de pago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago corresponda al ARRENDATARIO.
2. El cambio de destino de los locales sin autorización del ARRENDADOR.
3. La realización de obras no consentidas por el ARRENDADOR.
4. La cesión o subarriendo no consentidos.
5. El desarrollo de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

DECIMOCUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regirá por lo dispuesto en el mismo y, en su defecto, por lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

DECIMOQUINTA.- NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que deban efectuarse por las partes en relación con el presente Contrato, deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente realizadas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones indicadas en el encabezamiento del presente contrato.

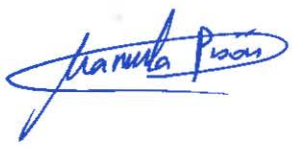
DECIMOSEXTA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de Logroño para la resolución de cualquier controversia que pudiera surgir en relación con el presente contrato.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR	**EL ARRENDATARIO**
PISON JUBERA, S.L.	GARPESA TRADICION SL.
Fdo.: Manuela Pison Sáenz de Jubera	Fdo.: Noelia Higes Pelaez
Administradora Única	

EL ARRENDADOR



EL
ARRENDATARIO

