

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA

En Madrid, a 24 de abril de 2019

REUNIDOS:

De una parte, D. Víctor Gonzalo De Aldama Delgado, mayor de edad, de nacionalidad española, y vecino de Madrid, con domicilio en [REDACTED], y con [REDACTED].

Y de otra, D. José Luis Ábalos Meco, mayor de edad, de nacionalidad española, y vecino de Valencia y con D.N.I. [REDACTED].

INTERVIENEN:

El primero, en nombre y representación de la mercantil denominada **BATARSE Y ASOCIADOS S.L.**, constituida mediante escritura otorgada en Madrid, el nueve de septiembre de dos mil quince, ante el Notario D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 7297 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33757, folio 205, hoja M-607590 inscripción 1ª y CIF: B-87368122; sus facultades para este acto derivan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en Madrid, el veintinueve de octubre de dos mil quince, ante el Notario D. Alejandro Ruiz-Ayucar Seifert, con número de protocolo 3691.

En adelante, arrendador y/o concedente, y propiedad y/o vendedora.

El segundo, en su propio nombre y derecho

En adelante, arrendatario y/u optante, y/o compradora.

Reconociéndose ambas partes la capacidad legal suficiente para formalizar el presente contrato,

EXPONEN:

I.- Que **BATARSE Y ASOCIADOS S.L.**, es dueña, por el título que se dirá, de la siguiente finca, sita en Madrid:

FINCA Nº 1:

DESCRIPCIÓN: Urbana, piso decimonoveno derecha o letra A situado en la planta decimonovena, con acceso por el portal único A de la casa de Madrid, denominada "Edificio Feygon II", Paseo de la Castellana número [REDACTED]

antes Avenida del Generalísimo. Ocupa una superficie de doscientos cincuenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 7, libro 276, tomo 1208, folio 68, finca 10570.

TÍTULO: Le pertenece a BATARSE Y ASOCIADOS S.L., en pleno dominio por título de adjudicación en procedimiento administrativo de apremio practicada la inscripción en virtud de mandamiento administrativo expedido el doce de mayo de 2016 por la Agencia Tributaria-Dependencia Regional de Recaudación de Madrid- con nº de procedimiento S2016R2886001011.

REGIMEN DE COMUNIDAD/GASTOS: Sujeta al Régimen de propiedad horizontal de la inscripción 6ª de su finca matriz.

II.- Que interesando al arrendatario/optante tomar en arrendamiento con opción a compra las fincas descritas, formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Objeto.

El objeto del presente contrato de arrendamiento lo constituye la finca descrita en el expositivo I anterior: vivienda sita en Paseo de la Castellana, bloque A, planta 19, puerta derecha.

SEGUNDA.- Régimen jurídico aplicable.

El presente contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en su defecto, por la voluntad de las partes, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

TERCERA.- Renta.

La renta del arrendamiento se fija en la cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €) anuales, equivalentes a DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500,00 €) mensuales. La renta se verá incrementada con el importe correspondiente al IVA y aplicando la retención que corresponda por IRPF (en caso de ser aplicable), y será abonada por el arrendatario en doce mensualidades proporcionales, por adelantado, dentro de los 5 primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta cuya titularidad ostenta el Arrendador:

CUARTA.- Actualización de la renta.

La renta que hoy se pacta, se actualizará, en más o en menos, automáticamente cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo en un periodo

de 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 por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya, en la fecha del presente contrato de arrendamiento y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Dicha actualización será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que se le haya notificado por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando copia de la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o mediante referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.

La actualización automática comporta que, con independencia de la notificación, la primera revisión se produzca a partir del primer año de vigencia del arrendamiento y las ulteriores revisiones en la misma fecha de cada año de vigencia del contrato. Los incrementos de renta que se vayan produciendo como consecuencia de la revisión referida, determinarán la nueva renta aplicable cada año, de tal forma que la siguiente revisión se practicará sobre la renta vigente inmediatamente anterior ya revisada, y no sobre la inicialmente pactada.

QUINTA.- Plazo del arrendamiento.

El plazo del arrendamiento se establece por un período de 5 años a partir de la fecha del presente documento, finalizando, por tanto, el 14 de febrero de 2024.

Una vez transcurridos los 5 años, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más.

En el supuesto de la prórroga obligatoria de arrendamiento, aquí contemplada, se entenderá igualmente que la opción de compra se prorrogará por el mismo plazo.

SEXTA.- Gastos.

En la renta pactada no se incluyen los gastos de servicios y suministros propios de las viviendas, tales como agua, electricidad, gas, telefonía, etc, que serán de cuenta del arrendatario, tanto si se encuentran individualizados mediante aparatos contadores, en cuyo caso serán de su cuenta la instalación de los mismos, como si se encuentran centralizados.

El Arrendatario estará obligado a suscribir un seguro de daños que cubra el contenido de los inmuebles arrendados. Dicho seguro deberá estar en vigor durante toda la duración del arrendamiento.

SÉPTIMA. -Entrega de la finca.

La parte arrendataria recibe en este acto las llaves de la finca arrendada y toma posesión de las mismas, declarando expresamente haberla examinado con anterioridad a este acto y haberla encontrado a su total y entera satisfacción, reconociendo que se encuentra en estado de servir para el uso al que se destina, obligándose a devolverla al finalizar el arrendamiento en perfecto estado de uso, debiendo hacerse cargo de la reparación y reposición de cuantos elementos se deterioren o averíen en las instalaciones, servicios y pertenencias con que cuenta las mismas. Asimismo, serán de cuenta de la parte arrendataria la realización de las revisiones e inspecciones de las instalaciones individuales de gas, de conformidad con la normativa vigente.

OCTAVA.- Suministros.

El arrendador autoriza expresamente al arrendatario a solicitar el alta de la línea telefónica, de la electricidad, del agua y del gas natural a su nombre, quien se obliga a hacer uso de estas facultades desde la entrada en vigor del presente arrendamiento, asumiendo igualmente todos los gastos que de ellos se deriven.

A la finalización del contrato, la parte arrendataria se obliga a solicitar la baja o devolver la titularidad de las instalaciones anteriormente reseñadas, a elección de la propiedad, al arrendador o a quien éste designe, debiendo estar todos los recibos totalmente abonados hasta la fecha, tanto las cuotas fijas como el importe de los suministros consumidos.

NOVENA.- Impuestos.

El arrendatario se obliga a abonar todos los gastos, tasas e impuestos que se devenguen con ocasión del contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que el arrendatario ejercite la opción de compra que se le concede en este contrato, se procederá a la rectificación de las cuotas impositivas repercutidas en concepto de IVA sobre la parte de las mensualidades de renta que se consideren parte de pago del precio de la compraventa, modificando la base imponible en la cuantía que corresponda.

DECIMA.- Derechos de tanteo y retracto y adquisición preferente

En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el Arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, ejercitando los derechos de tanteo y retracto que le corresponden, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU y en las condiciones en él previstas.

DECIMOPRIMERA.- Autorizaciones.

El arrendatario autoriza al arrendador para que, en caso de emergencia o fuerza mayor, pueda entrar en el inmueble arrendado y adoptar las medidas que fueran pertinentes conforme a la naturaleza del evento.

La parte arrendataria autoriza la entrada en el inmueble a los peritos, técnicos y demás personal autorizado por la propiedad a los efectos de la valoración del inmueble y peritación del estado actual de los mismos, siempre que medie el oportuno preaviso al arrendatario.

DECIMOSEGUNDA.- Fianza.

El arrendatario entrega en este acto la cantidad de 2.500,00 euros, correspondiente a una mensualidad en concepto de fianza según prescribe el Art. 36.1 de la LAU, para responder de los daños y perjuicios que pudieran producirse en las fincas arrendadas durante el periodo del arrendamiento, así como del impago de rentas.

DECIMOTERCERA.- Incumplimiento.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1.124 del Código Civil. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el presente contrato por las causas previstas en el artículo 27.2 de la LAU, que se dan aquí por expresamente reproducidas. Igualmente, el arrendatario podrá resolver de pleno derecho el presente arrendamiento por las causas previstas en el número 3 del mismo artículo, que también se dan por reproducidas.

DECIMOCUARTA.- Objeto del contrato de opción de compra.

La arrendadora constituye en este acto a favor de la arrendataria, que lo acepta, un derecho de opción de compra sobre la finca arrendada, que se podrá ejercitar en la forma y plazos establecidos en las estipulaciones que siguen.

DECIMOQUINTA.- Plazo de la opción.

El arrendatario-optante podrá ejercitar la opción de compra a partir de la fecha del presente documento hasta la fecha de finalización del contrato de arrendamiento, de tal forma que el plazo de la opción será de 5 años, si el contrato de arrendamiento permaneciera vigente durante todo el periodo, y se extinguirá automáticamente a las 24:00 hs. del día 14/02/2024. Si, por el contrario, el contrato de arrendamiento fuera resuelto con anterioridad el derecho de opción de compra concedido dejará de tener efectividad de forma automática y, consecuentemente, se considerará resuelto a todos los efectos.

La opción de compra podrá ser ejercitada por el optante con el pago de al menos el 15% del valor de compra, pagándose el resto hasta el total precio en el plazo de vigencia inicial del contrato de arrendamiento. EL pago mínimo anual no podrá ser inferior al importe anual fijado por el arrendamiento en este contrato. Por la parte del precio aplazado no se devengarán intereses ni tampoco se deducirán los correspondientes por las cantidades anticipadas.

Subsisten las cláusulas que siguen tanto si la opción se ejercita con pago único o pagos fraccionados.

DECIMOSEXTA.- Gratuidad de la opción.

La opción de compra formalizada en el presente contrato se concede de forma gratuita, esto es, sin que el optante deba satisfacer al concedente precio o prima alguna por dicha concesión.

DECIMOSÉPTIMA.- Forma de ejercicio y caducidad de la opción.

Durante la vigencia de la opción de compra el optante podrá notificar en cualquier momento su intención de formalizar la compraventa. A estos efectos, la notificación deberá realizarse de forma fehaciente y en ella deberá constar el ejercicio de la opción de compra y la Notaría, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las fincas dentro del plazo máximo de los treinta días

siguientes a la notificación. El arrendador-concedente tendrá la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa dentro del periodo que conste en la notificación.

Llegada la fecha del vencimiento del presente derecho, es decir, el día 14/02/2024, sin haberse notificado la intención de ejercer la opción de compra, se entenderá caducado el mismo de forma automática, sin ninguna otra trascendencia obligacional para las partes.

DECIMOCTAVA.- Condiciones de la compraventa.

En el supuesto de que se ejercitase por el arrendatario-optante, en plazo y forma, la opción de compra convenida, la compraventa se llevaría a efecto con arreglo a las siguientes,

CONDICIONES:

1.- Objeto.- El objeto de la compraventa será la finca descrita en el expositivo de este documento, como cuerpo cierto y en el estado de conservación en que se encuentren en ese momento.

2.- Precio.- El precio de la compraventa al día de la fecha del ejercicio de la opción será el resultado de aplicar al precio de la compraventa al día de hoy, que se fija en la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000,00 € €), descontando de esta cantidad los importes entregados en concepto de arrendamiento hasta la fecha en que se ejercite la opción.

3.- Gastos.- Todos los gastos, tasas e impuestos que se devenguen con ocasión del presente contrato, y de la escritura pública de compraventa y subrogación en la hipoteca, en su caso, serán de cuenta y cargo de la parte compradora, a excepción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que serán de cuenta de la parte vendedora.

4.- Formalización.- La escritura pública de compraventa se otorgara ante el Notario de Madrid, D. José Luis Ruiz Abad, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del ejercicio de la opción de compra.

DECIMONOVENA.- Elevación a público e inscripción.

A solicitud del optante, el presente contrato de opción se podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, y el concedente se obliga a cumplir dicha solicitud. Serán a cargo del optante los gastos y tributos que se deriven de la formalización e inscripción de la opción.

VIGESIMA.- Cesión.

El optante no podrá ceder su posición contractual en este contrato a terceros, salvo previa autorización escrita por parte del concedente.

VIGESIMOPRIMERA.- Notificaciones.

A efectos de realizar las notificaciones derivadas del presente contrato, el arrendatario-optante designa como domicilio el de la comparecencia hasta la ocupación de la vivienda objeto del presente documento, que será el lugar de notificación.

El arrendador-concedente señala como domicilio a efectos de notificaciones el siguiente:

VIGESIMOSEGUNDA.- Gastos por incumplimiento.

Serán de cuenta y cargo de la parte que incumpliere el presente contrato todos los gastos derivados del incumplimiento, costas procesales, inclusive tasa fiscal, y honorarios de Abogado y Procurador, si fuera preceptiva su intervención.

VIGESIMOTERCERA.- Jurisdicción.

Con renuncia expresa al propio fuero, las partes intervinientes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, para dilucidar cualquier tipo de cuestión litigiosa a que pudiera dar lugar la interpretación y cumplimiento del presente documento.

Y para que conste, firman el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha del encabezamiento.



ARRENDADOR/CONCEDENTE



ARRENDATARIO/OPTANTE