

## CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL

En la ciudad de Cartagena a 30 de Julio de 2.004

### REUNIDOS

De una parte D. JOSE BAÑOS TARRAGA, mayor de edad, con N.I.F. 22.825.859-S, vecino de Cartagena y domicilio en Calle Cartagena de Indias número 13 4ºD. Codigo Postal 30.203.

De otra parte, D. ROBERTO DELMÁS SERRANO, mayor de edad, con N.I.F. 27.466.794-X, con domicilio a efectos de este contrato en Calle Azarbe del Papel, Edificio Príncipe de Asturias, oficina 1 en la ciudad de Murcia. Codigo Postal 30.007.

### INTERVIENEN

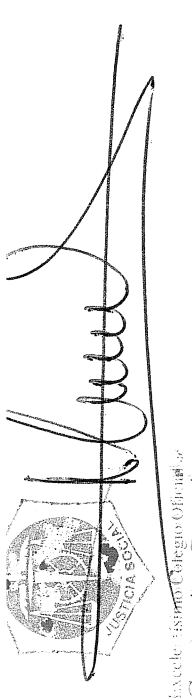

El primero en su propio nombre y derecho, haciéndolo el segundo en nombre y representación, como Gerente del Excelentísimo Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia, tal y como acredita con el certificado que se muestra en este acto, expedido por la Secretaria General en donde se certifica el acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia, con CIF Q3069002H, adoptado el pasado día 21.07.2004, en donde se le apodera a tal efecto.

### MANIFIESTAN

Que D. José Baños Tárraga (en adelante la propiedad) es propietario del local sito en Cartagena, calle Ángel Bruna número 40-1ºA y tiene interés en el arrendamiento de dicho local.

Que el Excelentísimo Colegio Oficial de Graduados Sociales (en adelante el arrendatario) y, en su representación D. Roberto Delmás Serrano tiene interés en el alquiler del local expuesto.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento del local comercial, sobre la base de las siguientes

Excelentísimo Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia

## ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

Que la propiedad, es dueña del local comercial descrito anteriormente y que en este acto lo cede en arrendamiento al arrendatario aplicando al efecto la legislación vigente (Ley 29/94 de 24 de noviembre de 1994, BOE 25 de noviembre de 1994).

SEGUNDA.-

El local objeto de este contrato será destinado exclusivamente al desarrollo y ejercicio de la actividad propia del Colegio Oficial de Graduados Sociales.

TERCERA.-

El arrendamiento se establece por un plazo de CINCO años a contar desde la firma del presente contrato. A instancia del arrendatario y, previa comunicación fehaciente al arrendador con dos meses de antelación al vencimiento del plazo contractual, podrá prorrogarse por un nuevo plazo de un año. Vencida esta prórroga, el contrato podrá prorrogarse de común acuerdo por períodos sucesivos de un año.

CUARTA.-

Se conviene, como renta, la cantidad de NOVECIENTOS UN EURO CON CINCUENTA Y DOS CENTIMO MENSUALES (901,52 EUROS) a incrementar en el IVA al tipo que en cada momento sea de aplicación y deduciéndose en su caso del precio - sin IVA- el porcentaje de retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por rendimientos del capital inmobiliario al que se dará el destino legal.

La cantidad resultante será pagadera MENSUALMENTE dentro de los DIEZ primeros días de cada mes, a la propiedad, por transferencia bancaria, siendo la cuenta corriente y la entidad bancaria donde deberá hacerse el ingreso la siguiente La Caixa 2100.4221.18.2100016756 , tras la presentación de la correspondiente factura en dicho local, objeto de arrendamiento.

El inicio del pago de alquiler será el 1 de noviembre del 2004.

QUINTA.-

La renta será revisada anualmente, en el mes de Enero de cada año, actualizándola por primera vez, en Enero del año 2.006, para adaptarla a las variaciones que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Precios de Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística y organismo que le sustituya, aplicándose entonces el porcentaje de variación del citado Índice de los doce meses precedentes; y en la misma forma y fecha de los años siguientes - y mientras el contrato esté en vigor - se llevará a efecto esta revisión sobre la renta que en el momento de practicarse esté vigente, pudiéndose reclamar retroactivamente las diferencias que procedan.

SEXTA.-

Correrán por cuenta del arrendatario todos los gastos, impuestos y arbitrios propios de la explotación del local o que se deriven de la actividad que se desarrolle en el mismo, así como cualquier otro impuesto o tasa que sea de obligatoria repercusión según Ley.

El pago de todos los servicios y suministros del local, tal como luz, agua, teléfono, gas y análogos, incluyendo los gastos ocasionados por la contratación y mantenimiento de los mismos.

Todos los gastos de sostenimiento y mantenimiento del local y de sus instalaciones y que deriven del uso del mismo.

Las reparaciones ordinarias y las que exige el desgaste por el uso ordinario del local, así como los gastos de comunidad ordinarios. Se hace constar que la cuota de participación en gastos comunes que corresponde a la finca arrendada es, en la actualidad, de ochenta euros, sin perjuicio de aumentos o disminuciones.

SEPTIMA.-

Escuela Agrícola de Murcia  
Colegio Oficial de Graduados Sociales  
de Murcia

El arrendatario queda autorizado para que por su exclusiva cuenta durante el plazo de CUATRO meses,

contados a partir de la fecha de este contrato, realice las obras que considere necesarias para el acondicionamiento y decoración del interior del local, precisando solamente la obligación de presentar un croquis de las modificaciones a efectuar para el debido conocimiento del arrendador.

En caso de que afecten a la estructura resistente del inmueble así como a las referidas partes de la fachada, necesitará **OBLIGATORIAMENTE** la autorización por escrito del dueño.

Cualquier otra clase de obras que interese al arrendatario realizar después del plazo establecido de **CUATRO** meses, serán también por cuenta del arrendatario y precisarán del permiso por escrito del propietario, con el correspondiente lanzamiento del local.

Las obras que de todo tipo pudieran realizarse en el local, quedarán en beneficio de la propiedad, sin que por ello deba efectuarse compensación alguna.

Los permisos y licencias municipales y de toda índole, que sean necesarias para el ejercicio y desarrollo de la actividad en el local arrendado, serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario sin que la denegación, anulación o posterior renovación, le de derecho a exigir indemnización alguna.

En el supuesto caso que las obras que se autorizan causaran daños o desperfectos de cualquier tipo en el local objeto de las mismas o en el inmueble del que forma parte, el importe y en su caso responsabilidad civil de los mismos será por cuenta del arrendatario. A tal efecto, el arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurada la finca arrendada contratando para ello, un Seguro Multiriesgo y un Seguro de Responsabilidad Civil.

OCTAVA.-

La cesión, traspaso o subarriendo del local necesitará comunicación expresa a la propiedad. En el caso de que la propiedad consienta en la cesión o traspaso, tendrá

derecho a una participación del 20% en el precio estipulado, siempre y cuando no le interese ejercitar su derecho de tanteo. Así mismo, la propiedad tendrá en este caso derecho a incrementar la renta en un 10%.

NOVENA.-

El arrendatario podrá desistir del arrendamiento del local referido antes de haberse cumplido el período de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, para lo cual deberá comunicarlo por escrito con una antelación de DOS meses a la propiedad, en cuyo caso, el arrendatario perderá el derecho de devolución de la fianza.

DECIMA.-

Llegado el término del plazo contractual o de sus prórrogas, el arrendatario deberá dejar las instalaciones sin necesidad de requerimiento por parte de la propiedad, entregando el local en el mismo estado en que se venía utilizando.

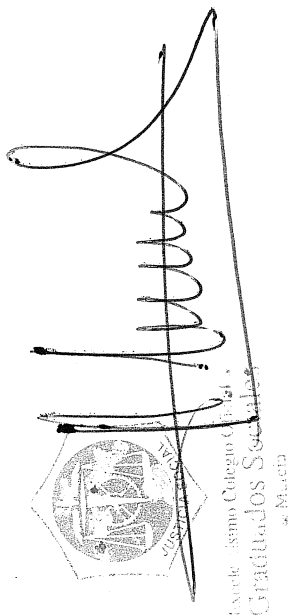
DECIMO PRIMERA.-

Este contrato quedará sin efecto, si por cualquier causa el arrendatario no abonara en el plazo establecido la mensualidad correspondiente.

DECIMO SEGUNDA.-

El arrendatario hace entrega en este acto al arrendador del importe de MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON CUATRO CENTIMOS (1.803,04 Euros) correspondientes a dos mensualidades de la renta pactada, en concepto de FIANZA, declarando expresamente que en el caso de que se señale legalmente que la mencionada fianza tendrá que aumentarse o disminuirse según las modificaciones que puedan afectar a la renta mensual, obligándose a pagar las diferencias que importan las indicadas alteraciones, todas las que le serán devueltas a la finalización del contrato, al haber cumplido y observado exactamente sus alquileres y obligaciones, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula NOVENA. El Arrendador, hace entrega en este mismo acto de las llaves del local objeto de este contrato.

*José Dario*

  
Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia

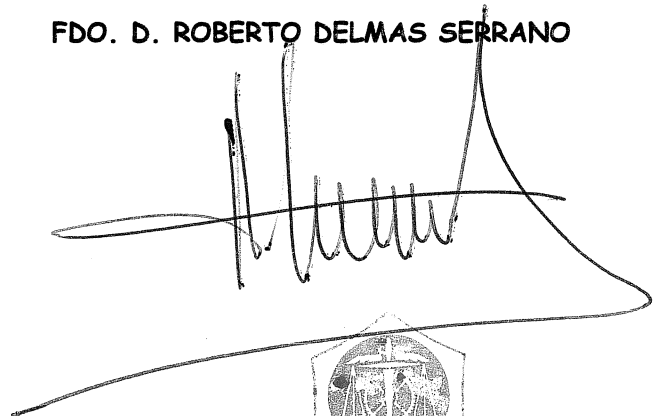
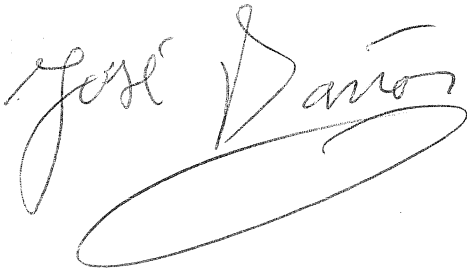
DECIMO TERCERA.- En todo lo no previsto en este contrato, son de aplicación la Vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

Los abajo firmantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Cartagena, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto en este contrato, lo firman por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

FDO. D. JOSE BAÑOS TARRAGA

FDO. D. ROBERTO DELMAS SERRANO

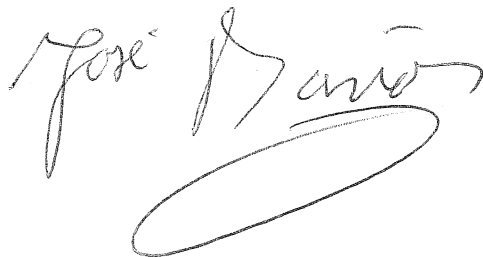


Excelentísimo Colegio Oficial de  
Graduados Sociales  
de Murcia

En la ciudad de Cartagena a 30 de Julio de 2.004

Recibo en este acto, del Excmo. Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia. La cantidad de 1.803,04 Euros, (SON MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS, CON 4 CENTIMOS) en concepto de la FIANZA, que hace referencia el contrato de Arrendamiento, suscrito el día de hoy, entre el Excmo. Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia, y D. José Baños Tarraga sobre local sito en Cartagena, calle Ángel Bruna número 40-1ºA, tipificado en dicho contrato.

Fdo. JOSE BAÑOS TARRAGA  
D.N.I: 22.825.859-S

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Baños Tarraga'. The signature is written in a cursive style with a large, sweeping flourish at the bottom.



Excelentísimo  
Colegio Oficial de  
**Graduados  
Sociales**  
de Murcia

C/. Azarbe del Papel.  
Edificio Príncipe de Asturias. Oficina 1.  
30007 Murcia.  
Telf.: 968 24 82 00. Fax: 968 24 89 12  
E-mail: cgsmurcia@cgsmurcia.org  
www.cgsmurcia.org

**D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> JESUS BARQUERO GIL, con DNI. 74.341.239-H, en su calidad de Secretaria General del Excmo. Colegio Oficial de Graduados Sociales de Murcia**

**CERTIFICA:** Que en la Junta de Gobierno, celebrada en sesion ordinaria el pasado día 21 de JULIO de 2004, se acordó por unanimidad de sus miembros apoderar a D. Roberto Delmas Serrano, con DNI 27.466.794-X, en su calidad de GERENTE, del Excmo Colegio de Graduados Sociales de Murcia, a firmar, en nombre y representación de este Colegio, el contrato de Arrendamiento, del local sito en la calle Angel Bruna, Num 40. 1º A, de Cartagena, asi como entregar la oportuna fianza fijada en el contrato, para la apertura de las proximas instalaciones de este Colegio en Cartagena.

Y para que conste y surta a los efectos oportunos expido firmo y sello la presente certificación con el Vº Bº del Sr. Presidente, en Murcia a veintiocho de julio de dos mil cuatro.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

D. José RUIZ SÁNCHEZ



Excelentísimo Colegio Oficial de  
**Graduados Sociales**  
de Murcia