



<b>N. Eixida</b> <i>N. Salida</i>	00128-2025-125789	<b>Destinatari(ària) / Destinatario(a)</b>
<b>Data</b> <i>Fecha</i>	11/06/2025	M PILAR ALCANTARA SAEZ
<b>Expedient</b> <i>Expediente</i>	E-02308-2024-000702-00	AV/ PRIMER DE MAIG, 51, 4, 16 46017, VALÈNCIA (VALÈNCIA)
<b>Servici</b> <i>Servicio</i>	DESCENTR. Y PART.CIUDA.	50,00% DE PROPIEDAD
<b>Secció</b> <i>Sección</i>	JUNTA DIST. PATRAIX	
<b>ASSUMPTE</b> <i>ASUNTO</i>	REQUERIMIENTO LEGALIZACIÓN OBRAS	

Visto el Boletín de denuncia Policía Local de València nº 535741-24 de fecha 12/04/24, en el que se indica que realizada visita de inspección al inmueble sito en C/ SAN VICENTE MARTIR, 363 BJ, del que son copropietarios al 50%, los titulares D. RUBEN GADEA MIRA y Dña. JOANA GARCIA CALZADA se están ejecutando las obras sin la correspondiente licencia/declaración responsable de obras.

Consultados los antecedentes obrantes en la Plataforma Integrada de la Administración Electrónica, se consta la inexistencia de la preceptiva autorización municipal para la ejecución de las obras realizadas.

Consecuentemente, visto que las obras han sido ejecutadas sin estar en posesión de licencia de obra o título habilitante para su ejecución, **REQUIÉRASE** al interesado para que en un plazo de **DOS MESES**, contados desde el día siguiente al recibo de esta notificación, **solicite la legalización de las obras** realizadas sin licencia, mediante la presentación de una comunicación previa de obras o declaración responsable según el alcance de las obras que se soliciten, así como la documentación preceptiva según procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 254 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de julio del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Advirtiéndole expresamente que, si así no lo hiciera, o dicha legalización fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística vigente, o a las ordenanzas, el Ayuntamiento resolverá sobre la demolición de las mismas, con reposición de los bienes a su estado original, y a su costa, sin perjuicio de las sanciones que, previa tramitación del oportuno expediente, pudieran imponerse.

Y haciéndoles además la expresa advertencia de la demolición de las obras ejecutadas sin licencia se efectuará, a su costa, mediante la imposición de multas coercitivas y demás medidas dispuestas en el artículo 260 de Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Lo que se comunica a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Puede consultar el trámite de Declaración responsable de obras Tipo II y su documentación preceptiva en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de València, a través de los siguientes enlaces:

- **Declaración responsable de obras Tipo II.** <https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/UR.LC.140>

Puede efectuar la legalización requerida a través del siguiente enlace al trámite de Aportación de documentación a solicitudes/expedientes ya en trámite por el Ayuntamiento de la Sede electrónica del Ayuntamiento de València, haciendo referencia al número expediente informado en el encabezamiento:

- <https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/AD.AD.10>

**PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS / PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament del que és responsable l'Ajuntament de València, la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius i, sobre la base del que es disposa en el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679, vosté podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, com s'explica en la política de privacitat de la web d'este ajuntament: [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento del que es responsable el Ayuntamiento de València, cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos y, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, como se explica en la política de privacidad de la web de este ayuntamiento: [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON OPCIÓN A COMPRA

En Valencia, a 28 de septiembre de 2023

REUNIDOS

De una parte, como arrendadores Doña Maria Pilar Alcántara Sáez con DNI núm. 19844288A y Don Jose Antonio Martí Moral, con DNI núm. 19838494M., con domicilio ambos en Avenida Primero de Mayo, 51-4-16 de Valencia,

De otra parte, como arrendatario, Don Diego Fernando Muñoz Ruiz, mayor de edad, con NIE X3624112W y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de Torrente (Valencia) calle Pintor Pinazo, 15 bajo, Monte El Vedat.

INTERVIENEN

Doña Maria Pilar Alcántara Sáez y Don Jose Antonio Martí Moral, actúan en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

Don Diego Fernando Muñoz Ruiz, en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de local comercial.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la parte arrendadora es propietaria de un inmueble ubicado en la calle San Vicente Mártir, 363, bajo, de la ciudad de Valencia, cuya superficie y composición, así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Ref. Catastral número: 4995725YJ2649F0010BD

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética.

**SEGUNDO.-** Que la parte arrendataria manifiesta no encontrarse, ni ella ni su unidad familiar, en situación de vulnerabilidad económica y/o social a la fecha de la firma del presente documento, resultando este motivo esencial para que la arrendadora acepte cederle en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato.

**TERCERO.-** Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento el local comercial descrito en el expositivo primero (en adelante, "el inmueble") y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial con opción a compra regido por las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la que se hubiera establecido en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

El destino pactado para el Local descrito en el EXPOSITIVO PRIMERO del presente contrato es de Uso distinto al de vivienda, pudiendo el arrendatario cambiar el destino pactado para el mismo.

El local se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado del local y recibirlo en un estado adecuado al fin al que se destina.

#### SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.

El tiempo de vigencia del presente contrato de arrendamiento será de DOS AÑOS contados desde la fecha del presente documento, por lo que el contrato quedará resuelto por expiración del tiempo pactado para su vigencia el día 27 de septiembre, del año 2025, a no ser que se ejecute la cláusula de opción a compra estipulada.

La expiración del tiempo pactado para el presente contrato de arrendamiento producirá la automática resolución del contrato, quedando obligado el arrendatario a dejar el local de oficinas libre de enseres y moradores a la referida fecha y a disposición de su propietario.

Las partes se someten expresamente a los sistemas de prórrogas y preavisos establecidos en los artículos 9.1 y 10.1 de la ley de arrendamientos urbanos.

Las partes hacen expresa renuncia a la aplicación de las prórrogas recogidas en el artículo 10.3 de la ley de arrendamientos urbanos.

**TERCERA.** - Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad del local cuyo uso se cede en este contrato, sin tener derecho a ningún tipo de indemnización por las mejoras realizadas. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

**CUARTA. - RENTA.** El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS 9.600€ anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de OCHOCIENTOS EUROS (800€) euros, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta ES08 0081 1318 1400 0128 7433

El importe de la renta mensual pactada llevará el incremento del 21% de IVA, cantidad que se abonará al mismo tiempo que la renta. Además, el arrendatario queda obligado a efectuar la retención a efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, que viene impuesta por ley, al arrendador del importe de la renta base, mensualmente y a efectuar el ingreso de dicha retención en la Hacienda Pública.

El arrendatario abonará al arrendador la renta, IVA y las cantidades asimiladas y a cuyo pago se obliga por medio de este documento, dentro de los diez primeros días de cada mes en el domicilio del local arrendado.

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, correspondiente al mes de noviembre, habiéndose pactado el mes de octubre como carencia, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

#### **QUINTA. - ACTUALIZACIÓN DE RENTA**

El importe de la renta NO se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, por lo que la renta pactada en el anterior punto se mantendrá por toda la vida del presente acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que este contrato se renovase a su finalización por algún motivo o rigiese la tácita reconducción, llegado este punto, ambos intervinientes, arrendador y arrendatario pactarían actualización de renta actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose 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 aplicado.

Dicha renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente. Para las actualizaciones se tomará como base la renta vigente en el periodo anterior incluidas las actualizaciones que se hayan producido.

**SEXTA.- GASTOS GENERALES.** Los gastos generales recogidos en el artículo 20.1 LAU. tales como la comunidad de propietarios, IBI., recogida de basura, etc., serán asumidos por la parte arrendataria.

Sin embargo, siendo que a fecha del actual contrato existe pendiente de pago una derrama en la comunidad por eliminación de barreras arquitectónicas (bajada a "cota cero" del ascensor), el arrendador se compromete en este acto a asumir el coste del pago pendiente relativo a su propiedad.

**SÉPTIMA. - SUMINISTROS.** Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías suministradoras, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad, teléfono, etc. así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

**OCTAVA. - CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA.** La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves del local, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación del local.

**NOVENA. - NORMAS DE CONVIVENCIA.** La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia.

**DÉCIMA. OBRAS Y REPARACIONES.** El arrendador autoriza en este acto la realización de obras por parte del arrendatario, supeditadas siempre a la comunicación y traslado de copias tanto del proyecto a realizar como de las correspondientes licencias necesarias para su ejecución.

En ningún caso la arrendataria podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del local.

Autorizadas las obras, serán de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca sin que la parte arrendataria tenga derecho a exigir indemnización o reclamación alguna por su realización

El arrendatario deberá llevar a cabo todas las gestiones tendentes a la concesión de los distintos permisos de cualquier carácter y naturaleza que se deriven y sean precisos para la actividad que van a desarrollar en el referido local, comprometiéndose a cumplir con todas las normas vigentes, sin que produzca la referida actividad molestias, ni situación de peligro alguno para el resto de la comunidad, siendo de su exclusiva responsabilidad los daños que se produzcan por cualquier causa en el local objeto de arrendamiento o que se produzcan a terceros.

**DÉCIMA PRIMERA - CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El inmueble se podrá ceder a la persona física o jurídica que determine el arrendatario, mediante comunicación fehaciente al arrendador con un plazo de preaviso de 30 días.

Sin embargo, no se autoriza el subarriendo ni de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**DÉCIMO SEGUNDA. - TANTEO Y RETRACTO.** La parte arrendataria no renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre el local.

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderle con motivo de la venta del local arrendado, en los términos previstos en el Artículo 25.8 de la LAU. La venta del local extinguirá el contrato de arrendamiento, salvo que el presente contrato estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad. Esta renuncia a los derechos de tanteo y retracto se entiende sin perjuicio del derecho de opción concedido al arrendatario en virtud de este contrato

**DÉCIMO TERCERA. - FIANZA.** El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total de MIL SEISCIENTOS EUROS (1.600€) en concepto de fianza legal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, equivalente a dos mensualidades de renta.

En caso de que el arrendatario no cumpliera este contrato y no ejerciese la opción de compra, perdería dicha fianza a favor de la parte arrendadora, como parte de pago del importe que le correspondiera en concepto de daños y perjuicios.

En caso de que el arrendatario ejecutase la opción de compra estipulada, dicha cantidad destinada a fianza le será reintegrada en el momento en el que se perfeccione la operación.

**DÉCIMO CUARTA. - GARANTÍAS ADICIONALES.** - Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior.

Las partes acuerdan que la existencia de la fianza legal en ningún caso puede sustituir o compensar la obligación de pago de ninguna mensualidad de renta, cantidad asimilada a renta o recibos de suministros. Por lo que acuerdan expresamente las partes que el hecho de no realizar el pago de cualquiera de dichos conceptos dentro del plazo pactado en este contrato facultará al arrendador para iniciar las acciones necesarias para resolver el contrato de arrendamiento, sin que el arrendatario pueda alegar la existencia de fianza y/o garantía adicional para sustituir o compensar dichos impagos.

Reconoce el arrendatario en este acto que la actividad a realizar en el local de oficinas objeto de este contrato no es de carácter comercial de venta al público, por lo que no se encuentra dentro de lo previsto en el art. 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y en consecuencia no dará derecho al arrendatario a percibir indemnización alguna con cargo al arrendador a la expiración del término

previsto en el contrato o sus prorrogas, renunciando en todo caso expresamente a cualquier indemnización con cargo al patrimonio del arrendador.

**DÉCIMO QUINTA. - OPCIÓN DE COMPRA.** La opción de compra concedida a la parte arrendataria-optante se regulará por lo libremente estipulado por las partes en esta cláusula, en concreto:

1.- **Prima:** Como contraprestación al descrito derecho de opción de compra, el ARRENDATARIO entrega en este acto mediante efectivo metálico como prima la cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000€) en concepto de depósito

En el supuesto de ejercitarse por el ARRENDATARIO la opción de compra, y perfeccionarse el contrato de compraventa, la cantidad que se paga como prima, así como las mensualidades de renta pasará a ser una cantidad a cuenta del precio de la compraventa

En el supuesto de no ejercitarse por el arrendatario la opción de compra, en el plazo pactado, éste perderá a favor del arrendador la cantidad entregada a causa del no ejercicio de su derecho de opción de compra, como penalización.

2.- **Plazo:** la concesión de la presente opción de compra podrá ejercerse por el arrendatario-optante hasta el momento del vencimiento del presente contrato de conformidad con lo establecido en la estipulación Segunda, caducando la opción al vencimiento del mismo sin que pueda abarcar cualquier supuesta tácita reconducción.

3.- **Precio:** las partes acuerdan establecer el precio de la compraventa en la cantidad fija de CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000€), más los impuestos, cargas y tributos que según ley sean aplicables a la operación. Sobre esta cantidad se descontarán los CINCO MIL EUROS (5.000 €), entregados a cuenta en concepto de prima.

4.- **Cargas:** el arrendador se compromete a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas, impuestos y arbitrios en el caso de ejercerse la opción de compra en tiempo y forma.

5.- **Notificación del ejercicio del derecho de opción de compra:** el arrendatario-optante notificará de forma fehaciente al arrendador, en el domicilio fijado por éste en el presente contrato, su decisión de aceptar la opción de compra en las condiciones fijadas en la presente cláusula, estableciendo las partes un plazo de treinta días desde el siguiente a la notificación para elevar a Escritura Pública el acuerdo de compraventa en la Notaría designada por el comprador, momento en el que la parte arrendataria-optante pagará el precio pactado menos las cantidades que se le deban descontar. La Notaría en la que deba realizarse la Escritura Pública será comunicada por el arrendatario-optante al arrendador en el mismo escrito de notificación descrito en este punto.

6.- **Gastos de la compraventa:** los gastos que la compraventa del inmueble objeto del presente contrato ocasione serán soportados por las partes con arreglo a Ley.

7.- **Transmisión del derecho:** Se autoriza al arrendatario a ceder la opción de compra a la persona física o jurídica que determine.

**DÉCIMO SEXTA. - REGISTRO Y ELEVACIÓN A PÚBLICO.-**

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

**DÉCIMO SÉPTIMA. - DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.** Las partes fijan como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

**DÉCIMO OCTAVA. - LEGISLACIÓN APLICABLE.** La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**DÉCIMO NOVENA. - SUMISIÓN.** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.



ARRENDADORES



ARRENDATARIO