

D. JOSE LUIS MARROQUIN MOCHALES, Secretario del Consejo de Administración de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE),

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de RENFE, en Sesión de 30 de mayo de 1995, aprobó el Pliego de Condiciones Generales para los arrendamientos de edificación destinados a uso distinto del de vivienda, quedando incorporado al expediente de la Sesión un ejemplar del Pliego aprobado.

Que el documento que acompaña a la presente Certificación, bajo el título de "Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos para uso distinto de vivienda" y con sello, en cada página, de esta Secretaría del Consejo, corresponde fielmente con el original que obra en el expediente de la referida Sesión.

Y, para que conste, expide la presente en Madrid, a 26 de mayo de 2000.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo.: Miguel Gorsini Freese



Fdo: José Luis Marroquin Mochales

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

PRIMERA.- CAPACIDAD JURIDICA

El arrendatario titular del contrato suscrito con RENFE deberá tener plena capacidad jurídica y de obrar; además, deberá obtener las correspondientes autorizaciones administrativas para desarrollar la actividad mercantil a la que se vaya a destinar el local arrendado.

SEGUNDA.- PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS

En el supuesto de ser varios los arrendatarios, se entienden que actúan conjunta y solidariamente, afectando a cada uno de ellos por entero las obligaciones que conjuntamente contraen. Si uno o varios de los arrendatarios desistiera del contrato o falleciera, el arrendamiento quedará íntegramente vigente respecto de los restantes, sin intervención de los herederos del fallecido, que no se considerarán continuadores de éste a los efectos del contrato. El/los arrendatario/s notificará a RENFE fehacientemente la modificación habida.

Respecto del arrendatario/s fallecido/s se excluye expresamente la aplicación del art. 33 de la LAU.

TERCERA.- NORMATIVA APLICABLE

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda en que sea parte la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE), se regirán por sus condiciones particulares y por el presente pliego de condiciones generales. En su defecto por las normas de la Ley 29/1994 de



Arrendamientos Urbanos relativas a arrendamientos para uso distinto de vivienda, cuya aplicación no se excluya expresamente en este pliego de condiciones generales o en las condiciones particulares. Supletoriamente, por las normas del Código Civil.

CUARTA.- OBJETO

El local objeto de la cesión será el descrito en las condiciones particulares, mientras que su emplazamiento y dimensiones se harán constar en los planos que se incorporarán como anexo al mismo.

QUINTA.- OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO Y AMORTIZACION DE INVERSIONES

El arrendatario llevará a cabo las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad a que se vaya a destinar el local arrendado, procediendo además, al equipamiento del local con cuantas instalaciones se precisen (suministro de energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, etc.) de acuerdo, todo ello, con el proyecto que, al efecto, deberá aprobar RENFE, en el plazo convenido en las condiciones particulares; en el supuesto de que el arrendador no lleve a cabo las obras mencionadas en el plazo estipulado, podrá RENFE dar por resuelto el contrato previa comunicación escrita en este sentido.

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la supervisión de RENFE, si bien dicha función en ningún caso eximirá de responsabilidad al arrendatario o a quien lleve a cabo las obras, por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de las mismas.

Las obras o instalaciones que el arrendatario haya de realizar, quedarán siempre a favor de RENFE una vez extinguido el contrato, sin derecho alguno por parte del arrendatario a contraprestación de ningún tipo; de igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el arrendatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en el local y que se detecte a la finalización del



contrato.

Si el arrendatario realizase por su cuenta y cargo obras en el local y previa autorización de RENFE, que supusieran inversiones superiores a cinco millones de pesetas, tendrá derecho a ver garantizada la amortización que corresponda de acuerdo con las siguientes normas:

- Las inversiones realizadas en instalaciones fijas o en instalación de servicios (suministro de agua, gas, electricidad, refrigeración, calefacción, etc), se acreditarán por el arrendatario mediante la presentación a RENFE de las certificaciones de obra extendidas al efecto o, en su caso, mediante facturas o documentos suficientes a juicio de RENFE, debiendo deducirse las subvenciones o ayudas públicas y privadas recibidas.

- La amortización de estas inversiones se realizará en el plazo que se establezca en el condicionado particular, entendiéndose que si antes de dicha fecha cesara el arrendatario en su actividad por extinción del plazo contractual o por necesidades de la explotación ferroviaria, tendrá derecho a percibir durante cada uno de los años que le resten para el indicado término, una cantidad igual al porcentaje del valor de las indicadas inversiones que se establezca en las condiciones particulares.

SEXTA.- REFORMAS

RENFE se reserva el derecho de exigir al arrendatario la realización de las obras de reforma que estime necesarias, en cuyo caso el arrendatario podrá optar por llevarlas a cabo o bien por renunciar al contrato. Será obligatorio, sin embargo, efectuar la instalación o mejora de los servicios de megafonía o cualesquiera otros de atención al viajero, cuando el local esté situado dentro de los límites de una Estación; salvo que se disponga otra cosa en el pliego de condiciones particulares.

Las obras de adaptación o reforma que puedan precisar los locales o las instalaciones, incluyendo la decoración, pavimentación, etc., serán de la exclusiva cuenta y cargo del arrendatario y, en ningún caso, podrán menoscabar o alterar la seguridad del edificio del que



el local o las instalaciones formen parte.

Cuando el arrendatario, por propia iniciativa, pretenda llevar a cabo obras de reforma o mejor acondicionamiento, deberá obtener, necesariamente, la autorización previa y escrita de RENFE, debiendo acompañar a su solicitud el proyecto y presupuesto de las mismas.

Las mejoras que se lleven a cabo, una vez extinguido el contrato, quedarán a favor de RENFE, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización alguna por este concepto; de igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el arrendatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en el local y que se detecte a la finalización del mismo.

Se excluye la aplicación del art. 30 en relación con los arts. 22 y 23, todos de la LAU.

SEPTIMA.- CONSERVACION

Durante la vigencia del contrato, el arrendatario cuidará de la conservación del local e instalaciones objeto del contrato, para lo que efectuará por su cuenta y cargo, todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de previsión que resulten convenientes para evitar cualquier género de daño o menoscabo en el inmueble.

Si el arrendatario advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá ponerlo en conocimiento de RENFE a la mayor brevedad.

El arrendatario deberá consentir que RENFE lleve a cabo, en el local objeto del contrato, las obras que exija el servicio general del inmueble y permitirá, llegado el caso, el depósito en dichos locales de las herramientas y materiales necesarios para ello, así como la entrada y permanencia, durante el tiempo preciso, del personal que haya de ejecutar las obras.

Serán de cuenta y cargo del arrendatario todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de cuantas obras de primer establecimiento, reforma o conservación sea preciso



llevar a cabo en el local objeto del contrato.

Se excluye expresamente la aplicación del art. 30 en relación con el art. 21, ambos de la LAU.

OCTAVA.- DESTINO

El arrendatario deberá destinar el local arrendado a la actividad mercantil que se especifique en el condicionado particular, quedando terminantemente prohibido el uso para vivienda, depósito o almacenamiento de artículos que no sean propios o adecuados de la actividad mercantil a desarrollar, tanto por su naturaleza como por su cantidad.

Queda expresamente prohibido al arrendatario destinar el local a uso o actividad distinta de la pactada en el condicionado particular. El incumplimiento de lo anterior será necesariamente causa de resolución del contrato ya que ambas partes lo consideran de carácter esencial y como elemento determinante de la formación del consentimiento y causa del mismo.

NOVENA.- SEGURO DE INCENDIOS Y DAÑOS EN GENERAL

El arrendatario tomará a su cargo, durante la vigencia del contrato, una póliza de seguro de incendios y daños en general, a contratar con una entidad aseguradora de reconocida solvencia, que deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente, y de la que RENFE será beneficiaria en su totalidad, con carácter exclusivo, a cuyo fin se le designará como tal en la póliza que se suscriba.

En este sentido, el arrendatario entregará a RENFE un ejemplar de la póliza que suscriba al efecto, en el plazo máximo de treinta días contados desde la firma del contrato, debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que RENFE podrá exigirle la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

En el supuesto de que RENFE perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza del seguro, ésta será de



aplicación a la restauración del local o locales siniestrados sin que ello releve al arrendatario, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación el local arrendado y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, el arrendatario asumirá el pago de la diferencia.

Cuando un incendio o desperfecto originado en el local objeto del contrato afectara a otras dependencias de RENFE, el arrendatario responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriera en su totalidad el importe de tales desperfectos.

DECIMA.- ROTULOS

El local objeto del contrato habrá de identificarse desde el exterior, situando en su fachada o fachadas rótulos cuyo tamaño y diseño debe ser expresamente aprobado por RENFE.

UNDECIMA.- DERECHOS DEL ARRENDADOR

RENFE se reserva el derecho a visitar los locales y a examinar las instalaciones. Asimismo podrá comprobar la vigencia de las autorizaciones correspondientes y demás documentación oficial del establecimiento, pudiendo para ello recabar la inspección de los organismos oficiales competentes.

DUODECIMA.- DETERMINACION DE LA RENTA:

La renta, que será la que libremente estipulen las partes, se abonará por el arrendatario por trimestres anticipados o por períodos distintos que se pacten en las condiciones particulares, dentro de los siete primeros días naturales del primer mes de cada período de pago, en el



lugar y forma que se indique en el condicionado particular.

En ningún caso se entenderán incluidos en la renta pactada el impuesto sobre el valor añadido o cualquier otro impuesto o gravamen de todo tipo que pudiera imponerse en el futuro, así como el coste de los suministros de agua, gas, luz, teléfono, etc, que RENFE repercutirá de forma diferenciada y por los conceptos precitados además de la renta a la que alude el párrafo primero.

Igualmente RENFE repercutirá al arrendatario el coste del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que recaiga sobre el local objeto de cesión.

DECIMOTERCERA.- ACTUALIZACION DE LA RENTA PACTADA:

En defecto de lo estipulado al respecto por las partes en el condicionado particular, la renta será actualizada el 1 de enero de cada año mediante la aplicación a la renta correspondiente a la anualidad anterior de la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo en el período del año natural anterior, tomando como referencia el último índice aplicado.

Para el supuesto de la primera actualización, al llegar la fecha de revisión referida en el párrafo anterior, la renta se actualizará aplicando la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo correspondiente al período en que el contrato ha estado vigente, tomando como mes de referencia 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.

Cuando en atención a las necesidades de la explotación y de servicio público, decida RENFE por sí o en cumplimiento de disposiciones dictadas por las diferentes Administraciones Públicas, el cierre temporal o definitivo del recinto ferroviario, total o parcialmente, así como la variación del servicio ferroviario, con el consiguiente aumento o disminución del tráfico de viajeros del lugar donde se hubiere ubicado el establecimiento, no afectará en ningún modo



a una pretendida variación de la renta pactada o sus posteriores actualizaciones, excluyéndose expresamente la posible aplicabilidad de reglas que faculten el aumento o disminución de la renta libremente consensuada.

DECIMOCUARTA.- FIANZA

Para la formalización del contrato el arrendatario deberá acreditar la prestación y depósito de la fianza que regula el artículo 36 de la ley de arrendamientos urbanos en la forma establecida por la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

A partir del quinto año de vigencia del contrato el arrendatario deberá actualizar anualmente dicha fianza hasta hacerla equivalente al importe de dos mensualidades de la renta vigente.

DECIMOQUINTA.- GARANTIAS ADICIONALES

Además de la fianza a que se ha hecho referencia en la cláusula anterior, el arrendatario tendrá que haber constituido la garantía que se determine en las condiciones particulares del contrato, para responder del exacto y cabal cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo, efectuándolo mediante aval o depósito en metálico.

Dicha garantía adicional deberá mantenerse hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato y estará afecta al buen fin del arrendamiento así como al pago de las indemnizaciones que en su caso corresponda abonar al arrendatario.

El arrendatario deberá reponer la garantía a su total importe siempre que éste se haya reducido en más de una décima parte, dentro del mes siguiente a dicha reducción.

RENFE devolverá la garantía adicional al arrendatario a la extinción del contrato, salvo que



proceda ejecutarla y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades y que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar insuficiente dicho fianza.

Lo establecido en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de la responsabilidad total que en todo caso corresponda al arrendatario por el cumplimiento de todas y cada de las obligaciones asumidas frente a RENFE en virtud del contrato.

DECIMOSEXTA.- RESPONSABILIDADES

El arrendatario se hará cargo de las responsabilidades civiles derivadas de faltas, sustracciones, actos delictivos, desperfectos, etc. que pudieran tener lugar en los locales arrendados, no pudiendo reclamar nada de RENFE por estos conceptos.

DECIMOSEPTIMA.- EXCLUSION DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE Y PROHIBICION DE CESION

El arrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título la finca arrendada sin el consentimiento expreso y escrito de RENFE. La cesión, traspaso o subarriendo inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

Se excluye expresamente la aplicación del artículo 32 de la LAU.

Se excluye igualmente el derecho de adquisición preferente previsto en el art. 31 en relación con el art. 25 de la LAU.

DECIMOCTAVA.- SUSPENSION DEL CONTRATO

Cuando la ejecución de obras en el local arrendado o en la estación o recinto donde éste



se halle ubicado, acordadas por una autoridad competente, o por RENFE en beneficio del servicio público ferroviario, hagan imposible al arrendatario el desarrollo de su actividad en el local, tendrá éste derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo, sin indemnización de ninguna clase.

La suspensión del contrato supondrá hasta la terminación de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación del pago de la renta. No obstante, reiniciado el contrato, se computará el tiempo transcurrido para la actualización de la renta conforme a los baremos que establezca el contrato o, en su defecto, este pliego de condiciones generales.

De la misma forma, para el supuesto de arrendamientos de locales ubicados en estaciones abiertas al público y con tráfico ferroviario, RENFE o la autoridad administrativa competente, cuando lo demanden o aconsejen la explotación o el servicio público ferroviario, podrá acordar el cierre temporal de la estación con los mismos efectos expresados en el párrafo anterior.

DECIMONOVENA.- RESOLUCION DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera e las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- b) La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- c) La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.
- d) La falta de cobertura en el seguro a que se refiere la cláusula novena, ya sea



originaria o sobrevenida.

e) No destinar el arrendatario el local a la actividad expresamente pactada.

f) La realización en el local de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

g) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleve a cabo el arrendatario en el local.

h) El subarriendo, cesión o traspaso in consentidos.

i) La realización de daños causados dolosamente en la finca, o de obras no consentidas por el arrendador cuando sea necesario su consentimiento (ej. las relacionadas con el aspecto externo del local en consonancia con el recinto ferroviario).

j) No llevar a cabo obras de primer establecimiento, reparación o prevención que exija la conservación de los locales o la seguridad de los viajeros o demás personas que puedan tener acceso a los mismos.

k) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

l) La admisión a trámite del expediente de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de quiebra del arrendatario.

m) Obstrucción o resistencia por parte del arrendatario en relación con las actividades descritas en la cláusula undécima del presente pliego.

n) incumplimiento de otras obligaciones contempladas en el pliego de condiciones particulares.



VIGESIMA.- EXTINCION DEL CONTRATO

Además de por las restantes causas contempladas en este pliego, el contrato de arrendamiento de extinguirá por:

a) Transcurso del plazo de vigencia contractualmente establecido o del previsto para cualquiera de sus prórrogas.

Llegado el término contractual, el contrato se prorrogará tácitamente por períodos anuales de no mediar preaviso con una antelación de al menos quince días naturales a la fecha de expiración del término de vigencia del contrato o del de cualquiera de sus prórrogas. Dicho preaviso deberá realizarse de forma fehaciente.

Para el caso en que RENFE hubiere preavisado la finalización del contrato y, llegado éste a su término, el arrendatario no hubiere dejado libre y a disposición de RENFE el local cedido, además de ejercitar ésta última las acciones legales a que hubiere lugar en derecho conducentes al desahucio correspondiente, se entenderá que los daños y perjuicios ocasionados a la misma ascienden como mínimo al importe de las fianzas legal y contractualmente constituidas que, por tanto, RENFE podrá ejecutar, sin que ello sea obstáculo para una posterior reclamación de los daños y perjuicios realmente irrogados en la parte que exceda del importe de las citadas garantías.

Se excluye expresamente la aplicación del artículo 34 de la LAU.

b) Fallecimiento de la persona física arrendataria en cuyo caso se excluye la subrogación mortis causa del art. 33 LAU o, disolución de la persona jurídica arrendataria.

c) Pérdida del local arrendado por causa no imputable a RENFE.

d) Cierre definitivo del recinto ferroviario o del lugar donde se hallase ubicado el local, acordado por RENFE o por la autoridad administrativa competente, cuando ello obedeciese a las especiales necesidades de la gestión y/o explotación del servicio público



ferroviario, al interés público o a las demás causas referidas en el clausulado de este pliego.

e) Cualquier otra que acordasen las partes.

En ninguno de los casos previstos en esta cláusula tendrá el arrendatario derecho a indemnización alguna, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula quinta en materia de amortización de inversiones.

VIGESIMOPRIMERA.- COMPETENCIA

De acuerdo con la redacción dada al art. 71 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 10/1992 de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, y dada la naturaleza de Entidad Estatal de Derecho Público que ostenta RENFE según el art. 175.1 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y art. 1 del RD 121/1994 de 28 de enero, aprobatorio de su Estatuto, el conocimiento y resolución de cuantos litigios se deriven de relaciones arrendaticias reguladas por este pliego deberá sustanciarse ante los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en las capitales de provincia.

