

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LLAVE EN MANO DE FUTURA NAVE

En Madrid, a [*] de [*] de 2021

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. mayor de edad, casado, vecino de, con domicilio en Calle, y provisto de DNI/NIF número, vigente.

Y DE OTRA, **D. Juan Manuel Serrano Quintana**, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, calle Conde de Peñalver, 19, y provisto de DNI/NIF vigente número 02902268J, y **Dña. Adis Castaño Óscar**, mayor de edad, con N.I.F. 51086099V, y con domicilio a los efectos en Madrid, C/ Conde de Peñalver, 19 Bis.

INTERVIENEN

D. **en su propio nombre y derecho / en nombre y representación de**, como Apoderado, de de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el .. de de, ante el Notario de Don, con el número de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de, en el tomo, folio, hoja número, inscripción, con domicilio social en y con CIF, En adelante la "**Arrendadora**".

Interviene en su condición de apoderado de la sociedad, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de (.....), D., el día .. de de, con el número de orden de su protocolo.

Y D. Juan Manuel Serrano Quintana y Dña. Adis Castaño Óscar, en nombre y representación de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A., S.M.E., UNIPERSONAL"; constituida bajo la denominación de "SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", de carácter unipersonal, domiciliada en Madrid, C/ Conde de Peñalver 19 de Madrid; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, el día veintinueve de junio de dos mil uno, ante el Notario don Antonio Alvarez Pérez, con el número 2.941 de orden de protocolo.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 16.665, folio 20, Sección 8, hoja M-284323, inscripción 1ª. Tiene asignado el C.I.F. número A-83052407.

Fueron aprobados sus Estatutos Sociales, en sustitución de los anteriores, mediante decisiones del socio único adoptadas el día 15 de abril de 2015, elevadas a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, el día veintiuno de abril de dos mil quince, número 652 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 30 de Abril de 2015, Inscripción 174ª.

Manifiestan los señores apoderados que el objeto social de dicha entidad es el siguiente:

"... a) La gestión y explotación de servicios postales.

- b) La prestación de servicios financieros relacionados con los servicios postales, los servicios de giro y de transferencias monetarias.
- c) La recepción de las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas, con sujeción a lo establecido en la normativa aplicable.
- d) La entrega de notificaciones administrativas y judiciales, de conformidad con la normativa aplicable.
- e) Los servicios de telegramas, télex, burofax y realización de otras actividades y servicios relacionados con las telecomunicaciones.
- f) La propuesta de emisión de sellos así como la emisión de los restantes sistemas de pago de los servicios postales, incluyendo las actividades de comercialización de sus productos y emisiones.
- g) La asunción obligatoria de los servicios relacionados con su objeto social que puedan encomendarse las Administraciones Públicas. h) Cualquiera otras actividades o servicios complementarios de los anteriores o necesarios para el adecuado desarrollo del fin social, pudiendo a este fin constituir y participar en otras sociedades...”

Cambiada su denominación social por la actual, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el uno de Febrero de dos mil diecisiete ante el Notario Don Juan Kutz Azqueta, bajo el número 116 de protocolo, la cual se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35571, Folio 190, Hoja M-239913 e Inscripción 199ª.

En adelante, “**CORREOS**” o la “**Arrendataria**”.

Intervienen respectivamente, D. Juan Manuel Serrano Quintana, en su condición de Presidente, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid Don Juan Kutz Azqueta, n.º de protocolo 995, el día 23 de julio de 2018, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.571, folio 201, hoja M-284323, inscripción 217, y Dña. Adis Castaño Óscar, en su condición de Directora Financiera, en virtud de los poderes conferidos en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Kutz Azqueta, el 23 de febrero de 2021 con el número 303 de su protocolo, con facultades suficientes para firmar mancomunadamente el presente Contrato.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato, y a tal efecto

EXPONEN

- I.- Que CORREOS, convocó un procedimiento de Contratación, conforme a lo recogido en sus Normas de Contratación Patrimonial, cuyo objeto era el arrendamiento de una nave tipo distribución y logística que diese respuesta a las necesidades propias de su actividad industrial.
- II.- Que la **entidad/persona física**, presentó una oferta conforme a lo recogido en el Anuncio de búsqueda de nave de distribución y logística publicado en desde el hasta el, y demás documentos contractuales

que sirvieron de base para la licitación, para ceder en arrendamiento a CORREOS el inmueble que se describirá más adelante, resultando adjudicataria del procedimiento de contratación señalado en el expositivo I.

III- Que LA ARRENDADORA manifiesta conocer el contenido del Anuncio de búsqueda de nave de distribución y logística, y el resto de documentación que ha servido de base para la adjudicación del presente contrato (oferta y mejoras comprometidas), y manifiesta expresamente su conformidad y aceptación de todos los términos de los mismos mediante su firma del presente Contrato.

IV.- La Arrendadora manifiesta que es propietaria, por el título que más adelante se indicará, de la siguiente finca:

- **DESCRIPCIÓN.-** URBANA. – PARCELA Situada en la calle del término municipal de (Lugo). Extensión de terreno con una superficie dem2 de suelo.
- **TÍTULO.-** Pertenece a(N.I.F.) por título de compraventa, en virtud de escritura pública otorgada el de de, otorgada ante el Notario de, D., con el número de su protocolo.
- **DATOS REGISTRALES.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al Tomo, Libro, Folio, Finca registral número IDUFIR:
- **CARGAS Y GRAVÁMENES.-** La finca se encuentra gravada con las siguientes afecciones fiscales(En caso de que existan)

Adicionalmente, la finca se encuentra afectada por servidumbres (En caso de que existan)

Especificar que se encuentra libre de gastos de urbanización o que se exime a Correos de los mismos si fuese el caso.

- **ARRENDATARIOS Y OCUPANTES.-** Libre de arrendatarios y ocupantes por cualquier título, y al corriente en el pago de cuantos gastos e impuestos pudieran corresponderle.
- **REFERENCIA CATASTRAL.-** Indicar referencia catastral del solar objeto del arrendamiento.
- **SITUACIÓN URBANÍSTICA.-** Se incorpora como Anexo, Certificación Urbanística de antigüedad no superior a meses

V.- La Arrendadora manifiesta que tiene la intención de promover sobre la Parcela la construcción de una Nave en base a lo recogido en la memoria técnica que se adjunta (Anexo) en donde figuran su distribución, características principales y otros elementos básicos del mismo (incluyendo accesos y zona de aparcamiento), con determinación de sus fases.

- VI.-** La Nave habrá de cumplir con las características esenciales, calidades y condiciones detalladas en la Memoria de Condiciones Técnicas de la citada Nave y planos tentativos de implantación que se incorporan y que incluyen descripción y ubicación de las instalaciones generales y Memoria de Calidades, aprobados todos ellos previamente por CORREOS.
- VII.** La Arrendataria, previa la obtención de las licencias y autorizaciones preceptivas por parte de la Arrendadora a nombre de la Arrendataria, tiene la intención de desarrollar y explotar, mediante arrendamiento, la actividad de distribución y logística, en la Nave que la Arrendadora construirá y comercializará, y la Arrendadora está interesada en arrendar dicha Nave a la Arrendataria, todo ello de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- VIII.-** En virtud de lo anteriormente expuesto, las partes han acordado suscribir el presente contrato de arrendamiento de Nave, sujeto a condición suspensiva, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA - OBJETO

- 1.1 Objeto.** La Arrendadora, por el presente Contrato, cede en arrendamiento a la Arrendataria, que lo acepta, la Nave futura definida en los Expositivos V y VI anteriores y en la documentación técnica que se acompaña como anexo al presente contrato, apta para la explotación en la misma de la actividad propia de Correos, libre de cualesquiera cargas y gravámenes, **salvo las indicadas en relación con la Parcela en el Expositivo IV anterior**, de las que, en todo caso, responderá la Arrendadora, libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de gastos e impuestos, contribuciones y arbitrios, ya sean estatales, autonómicos, provinciales o locales, sujeto a la condición suspensiva múltiple y a los demás términos, condiciones y plazos establecidos en el presente Contrato.
- 1.2 Posesión pacífica de la Nave.** Con la firma de este Contrato, la Arrendadora garantiza a la Arrendataria la posesión pacífica de la Nave desde la fecha de entrega de la misma y durante el período de vigencia del presente arrendamiento.

SEGUNDA - CONDICIÓN SUSPENSIVA MÚLTIPLE

- 2.1** Las partes, de común acuerdo, condicionan la eficacia del presente Contrato al cumplimiento, antes de las 24 horas del día de de, de la siguiente condición suspensiva múltiple, integrada por todos y cada uno de los siguientes eventos, que se establecen con carácter acumulativo:
- (i) La concesión a favor de la Arrendadora, con el carácter de firmes y sin condicionamientos o imposiciones de ninguna naturaleza (salvo el cumplimiento de la normativa legal de general aplicación), de las Licencias de Obras y u otras necesarias que amparen la ejecución de las obras descritas en los Expositivos V y VI.
 - (ii) La concesión a favor de la Arrendataria por la autoridad municipal competente, con el carácter de firme y sin condicionamientos o imposiciones de ninguna naturaleza (salvo el cumplimiento de la normativa legal de general aplicación) de las Licencias de Actividad o cualquier otra necesaria para la instalación y explotación por la Arrendataria en la Nave de su actividad, bajo el rótulo

CORREOS y cualquier otro rótulo perteneciente al Grupo de empresas del que forme parte la Arrendataria para el que se solicite dicha licencia, en los términos establecidos en el presente Contrato.

- 2.2 Falta de cumplimiento.** Si transcurriera el plazo pactado para el cumplimiento de cualquiera de los eventos que integran la condición suspensiva múltiple prevista en el apartado 2.1 anterior sin que se hubiera cumplido alguna de las circunstancias que constituyen la misma, el presente Contrato quedará sin efecto ni valor alguno, sin que las partes puedan reclamarse cantidades recíprocamente por ningún concepto en relación con el presente Contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.3 siguiente.
- 2.3 Facultades de la Arrendataria en relación con la condición suspensiva múltiple.** No obstante lo previsto en el apartado anterior, las partes manifiestan que la condición suspensiva múltiple pactada en la presente Estipulación se establece en beneficio exclusivo de la Arrendataria.

En consecuencia, si llegado el plazo previsto para el cumplimiento de cualquiera de los eventos que integran dicha condición suspensiva múltiple no se hubiera cumplido alguna de las circunstancias que constituyen la misma, la Arrendataria podrá, (i) o bien considerar que el Contrato ha quedado sin efecto de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.2 anterior; (ii) o bien renunciar total o parcialmente al cumplimiento de la condición suspensiva (en lo relativo a la circunstancia de que se trate) de forma definitiva, (iii) o bien conceder una o varias ampliaciones del plazo para el cumplimiento de la circunstancia de que se trate durante un período que no podrá exceder, en su conjunto, de seis (6) meses respecto al inicialmente previsto.

En caso de que la Arrendataria no se pronuncie expresamente sobre su decisión durante el mes siguiente a la fecha prevista inicialmente o en cada una de las prórrogas para el cumplimiento de cada uno de los eventos que integran la condición suspensiva múltiple, se considerará que el plazo para su cumplimiento ha quedado prorrogado en dos (2) meses a contar desde la fecha en que dicha condición debería haberse cumplido. A la finalización de dicho plazo de dos (2) meses, si el evento de que se trate no se hubiera cumplido y la Arrendataria no se pronunciara expresamente, se entenderá que concede una nueva prórroga para su cumplimiento de dos (2) meses de duración, que se repetirá a su finalización en caso de falta de cumplimiento de dicho hito y ausencia de manifestación en sentido contrario de la Arrendataria hasta que las citadas prórrogas, junto con las concedidas anteriormente, alcancen el plazo máximo de seis (6) meses antes citado.

En el supuesto de que la Arrendataria, expresa o tácitamente, concediera las prórrogas previstas en los párrafos anteriores, una vez concluida la duración máxima de éstas sin que la circunstancia o circunstancias pendientes de cumplimiento se hubieran cumplido, el Contrato quedará sin efecto, salvo que ambas partes hubieran pactado expresamente un nuevo plazo para el cumplimiento de la circunstancia pendiente, o la Arrendataria hubiera renunciado al cumplimiento de la condición suspensiva múltiple en lo relativo a la circunstancia de que se trate.

- 2.4 Actuaciones para el cumplimiento de la condición suspensiva múltiple.** Las partes se obligan a actuar de forma que sea posible el cumplimiento de las circunstancias que constituyen la condición suspensiva múltiple y, entre ellas, la obtención de las licencias referidas como parte de dicha condición, aportando la documentación precisa a este fin la Arrendadora, puesto que, conforme a lo establecido en el presente Contrato, es a quien corresponde la solicitud, gestión y abono de todos los gastos relativos a la misma.

Asimismo, las partes se obligan a mantenerse puntualmente informadas del estado de tramitación en cada momento de los instrumentos urbanísticos y las licencias que constituyen la condición suspensiva, debiendo comunicarse recíprocamente el cumplimiento de cada uno de los eventos en el plazo máximo de diez (10) días a partir de la fecha en que cada una de ellas tenga conocimiento de dicho cumplimiento, facilitando a la otra parte copia de la documentación acreditativa.

Con carácter enunciativo, y no limitativo, las partes deberán realizar las siguientes actuaciones:

1. La Arrendadora deberá solicitar las Licencias previstas en la Estipulación 2.1 (i) anterior en el plazo de 60 días desde la firma del presente Contrato.
2. La Arrendataria deberá facilitar la documentación que le corresponda y la Arrendadora solicitar las Licencias previstas en la Estipulación 2.1 (ii) anterior, como muy tarde, en el plazo de 15 días desde *el cumplimiento del evento previsto en el apartado 2.1 (i) anterior*.

TERCERA - PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA NAVE

3.1 Promoción y ejecución de las obras de la Nave. La Arrendadora deberá promover, ejecutar y finalizar, a su exclusiva costa, previa obtención de cuantas licencias, permisos y/o autorizaciones fueren necesarias para ello, las obras de construcción sobre la Parcela de la Nave, con sus viales, accesos interiores y exteriores y obras de urbanización que fuesen precisas, todo ello de conformidad con los términos, plazos, calidades y condiciones que han sido previstas en el presente contrato y en su documentación anexa.

En particular, la Arrendadora se obliga a:

- (i) Mantener puntualmente informada a la Arrendataria del estado de la obra, y de cualquier incidencia que se produzca en la misma, debiendo informar a la Arrendataria de cualquier cambio que se produzca y que afecte a las calidades previstas en la documentación técnica incorporada a este contrato y recabar de la misma su conformidad a cualquier modificación que pretenda durante la fase de redacción de los proyectos o durante la de su ejecución material en cualquier elemento o característica de la Nave o en cualquiera de los accesos o aparcamiento.

La Arrendadora aportará a la Arrendataria toda la documentación técnica y cualquier otra que fuere requerida por ésta de la que resulte el contenido de las obras y modificaciones que pretenda efectuar, al objeto de obtener la autorización expresa y fehaciente por parte de la Arrendataria cuando ésta sea precisa conforme a lo previsto en el párrafo anterior. En los casos en los que no sea precisa la autorización, la Arrendadora deberá también notificar fehacientemente a la Arrendataria los cambios que pretende introducir en los proyectos o en la ejecución de la obra.

- (ii) Ejecutar las obras de acuerdo con lo previsto en las Licencias concedidas y finalizar las obras de construcción de la Nave, en un plazo máximo de DIEZ (10) meses a contar desde el cumplimiento de la condición suspensiva.

- (iii) Elaborar y preparar cuanta documentación sea precisa para la presentación de la solicitud de Licencia de Primera Ocupación, Apertura y Funcionamiento de la Nave, y presentar dicha solicitud dentro del plazo máximo de UN MES (1) mes a contar desde la fecha en que finalicen las obras de construcción, hito documentado por el certificado final de obra visado.
- (iv) Realizar las obras adicionales que fueran exigidas por las Administraciones Públicas mediante la correspondiente resolución o por la normativa y/o licencias referidas en el presente Contrato, así como las que fueren precisas, en su caso, para la obtención de las licencias referidas, en los plazos previstos al efecto por la normativa o licencias correspondientes. Previa aprobación, en todo caso, por parte de la Arrendataria, en los términos previstos en el presente Contrato, y en particular, de conformidad con lo dispuesto en el apartado (i) anterior.

Con carácter general, la Arrendadora deberá facilitar a la Arrendataria la documentación técnica y cualquier otra que fuere requerida por ésta de la que resulte el contenido de las obras y modificaciones que pretenda realizar. La Arrendataria dispondrá de un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha en que haya recibido la totalidad de la documentación y/o información requerida para manifestar su consentimiento expreso o su oposición a la realización de la obra o modificación propuesta por la Arrendadora. La falta de respuesta expresa por parte de la Arrendataria dentro del plazo señalado será considerada, como aprobación de la modificación.

Las Partes hacen constar expresamente que en caso de que la Arrendadora decida iniciar las obras con anterioridad al cumplimiento de todos los eventos que integran la condición suspensiva múltiple, las consecuencias que de ello se deriven serán de su exclusiva responsabilidad, sin que pueda reclamar daño o indemnización alguna a la Arrendataria si finalmente no llegan a cumplirse todos los eventos que integran la condición suspensiva y, en consecuencia, el Contrato queda sin efecto. Asimismo, la Arrendadora no podrá efectuar reclamación alguna a la Arrendataria por la compra de la Parcela o por cualquier actuación que haya llevado a cabo si el contrato queda sin efecto por no cumplirse todos los eventos que integran la condición suspensiva.

- 3.2 Promotor.** La Arrendadora asume las obligaciones propias del promotor en lo referente a la construcción de la Nave, exonerando a la Arrendataria de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar de dicha condición y obligándose a dar cumplimiento a toda la normativa de aplicación, en especial en lo relativo a la normativa sobre contratos de trabajo, prevención de riesgos laborales, normativa técnica de la construcción, obligaciones fiscales y de seguridad social.

La Arrendadora se compromete, asimismo, a reparar a su costa las deficiencias y salvedades de naturaleza constructiva que se pongan de manifiesto en la Nave durante los plazos de garantía previstos legalmente.

- 3.3 Seguimiento de las obras.** La Arrendataria podrá realizar el seguimiento y control del desarrollo de las obras de la Nave, personalmente y/o a través de empresas y profesionales contratados al efecto, obligándose la Arrendadora a facilitarle la información que precise para el desarrollo de sus funciones. La Arrendataria podrá modificar los técnicos encargados de esta supervisión en cualquier momento. En caso de que se apreciaran defectos de construcción o retrasos, las partes se reunirán de inmediato con la Dirección Facultativa para señalar los defectos, remedios y plazos para la subsanación, levantándose acta de los acuerdos adoptados. El ejercicio o no por parte de la Arrendataria de esta facultad, y la detección o no durante este proceso de defectos constructivos o

retrasos, no supondrá en modo alguno la aceptación por parte de la Arrendataria del modo o los plazos en que se están ejecutando las obras, ni perjudicará ninguno de los derechos que le concede el presente contrato.

3.4 Urbanización y accesos.

En caso de ser necesario por tratarse de una parcela ubicada en una zona de nuevo desarrollo, la Arrendadora se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias para que pueda llegar a producirse la recepción definitiva por el Ayuntamiento de en el momento en que hayan transcurrido doce (12) meses desde la recepción provisional; y, en particular, a subsanar cualesquiera deficiencias de terminación y acabado que se pongan de manifiesto hasta esa fecha.

Asimismo, la Arrendadora se obliga a dar cumplimiento a lo previsto en las condiciones de las Licencias. En particular, en relación con la Licencia de Obras Mayores, la Arrendadora deberá subsanar todas las deficiencias pendientes de urbanización, suelos cedidos, viarios y zonas verdes, en los términos de los compromisos asumidos con el Ayuntamiento y en todo caso antes de la mencionada recepción definitiva.

3.5 Las obligaciones previstas en esta Estipulación tienen carácter esencial. En consecuencia, si la Arrendadora incumple cualquiera de estas obligaciones, la Arrendataria estará facultada para resolver el presente Contrato y además, a exigir la indemnización de los daños y perjuicios que dicha resolución hubiese podido causarle, sin que la Arrendadora pueda reclamar compensación o indemnización alguna como consecuencia de la resolución con independencia de la fecha en que la misma se produzca.

3.6 Declaración de obra nueva e inscripción. La Arrendadora otorgará a su costa la correspondiente escritura de declaración de obra nueva en construcción de la Nave en el plazo de DOS MESES (2 Meses) desde la fecha de otorgamiento del Certificado Final de Obra, debiéndose ajustar la obra nueva a la descripción de la Nave prevista en este contrato, realizando las actuaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Deberá asimismo la Arrendadora otorgar los documentos y realizar las actuaciones necesarias para la inscripción en el catastro y Registro de la Propiedad de la finalización de la obra nueva declarada, una vez hayan concluido las obras de construcción de la Nave.

CUARTA - CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO

4.1 Requisitos para la entrega y recepción de la Nave. La entrega y recepción de la Nave se producirá cuando se hayan cumplido todos los requisitos siguientes:

- (i) Cumplimiento de la totalidad de los eventos que integran la condición suspensiva múltiple, salvo en el caso de renuncia expresa de la Arrendataria, conforme a lo establecido en la Estipulación 2.3 anterior.
- (ii) Finalización de la construcción de la Nave de conformidad con las características, calidades, condiciones, plazos, etc. descritas en los **Anexos nº** del presente contrato.

- (iii) Otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la declaración de obra nueva de la Nave, en los términos previstos en la Estipulación Tercera anterior.
- (iv) Obtención por la Arrendadora de la Licencia de Primera Ocupación de la Nave y Licencia de Funcionamiento.
- (v) Contratación por la Arrendadora de la póliza de seguros de responsabilidad decenal de la construcción, que reúna las condiciones y requisitos que se establezcan para dicho seguro por la legislación vigente, referente a la Nave y contratación del resto de los seguros previstos en la Estipulación Decimocuarta siguiente.
- (vi) Informe medioambiental que acredite que la situación del suelo de la Parcela en el momento en que la Arrendadora comunique a la Arrendataria el cumplimiento de los requisitos para la entrega, es la misma que la incluida en el Informe, que en el proceso de construcción de la nave no se han producido alteraciones en la Parcela provocadas por aportaciones de tierra o sustancias provenientes de otras parcelas o por otro tipo de intervenciones en la finca, y que en la Nave no existe contaminación de ningún tipo.
- (vii) En caso de que la Arrendadora constituyera sobre la Nave alguna hipoteca antes de la entrega, acreditación del reconocimiento por el acreedor hipotecario de la existencia del presente Contrato mediante la presentación de documento de reconocimiento por parte de la entidad bancaria, y su subsistencia en caso de ejecución hipotecaria, de conformidad con lo previsto en la Estipulación Undécima siguiente.

El cumplimiento de los requisitos señalados en los apartados anteriores deberá acreditarse mediante la entrega a la Arrendataria de la documentación correspondiente. En particular:

- (a) Copia del Acta de Recepción definitiva por el Ayuntamiento de de las obras de urbanización y accesos de la Parcela a que se refiere el apartado (i) de la Estipulación 2.1 anterior en caso de tratarse de una parcela en nuevo desarrollo.
- (b) Copias de la Licencia a que se refiere el apartado (ii) de la Estipulación 2.1 anterior.
- (c) Copias simples de la escritura de declaración de obra nueva de la Nave.
- (d) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente que acredite la situación de titularidad, cargas, obra nueva, etc. de la Parcela.
- (e) Certificado Final de Obra expedido por técnico competente que acredite la finalización del Nave en bruto (incluyendo el aparcamiento y los accesos al mismo).
- (f) Copia de la Licencia de Primera Ocupación y de la Licencia de Funcionamiento de la Nave.
- (g) En caso de que se haya constituido alguna hipoteca sobre la Parcela o la Nave con anterioridad a la entrega, copia simple de la escritura de constitución de la hipoteca que, en su caso, haya otorgado la Arrendadora, o certificado expedido por el acreedor hipotecario reconociendo en ambos casos la existencia del presente Contrato y su subsistencia en caso de ejecución hipotecaria, de conformidad con lo previsto en la Estipulación Undécima siguiente. Dicho contrato deberá ser inscrito

en todo caso en el registro de la propiedad, al objeto de darle publicidad frente a terceros, haciéndose cargo de dicha inscripción la parte arrendadora como requisito esencial e imprescindible para la validación del presente contrato, y comunicándolo de forma fehaciente a la arrendataria mediante la presentación de la certificación registral en el plazo de 3 días tras producirse la misma.

- (h) Copia de las pólizas de seguro contratadas por la Arrendadora y de los recibos de las mismas que acrediten encontrarse en vigor y al corriente de pago.
- (i) Documentación del libro del edificio, legalizaciones y cualquier otra asociada al fin de la obra en formato digital, según requerimientos de Correos.

4.2 Inspección y entrega de la Nave. Una vez recibida por la Arrendataria toda la documentación indicada en el apartado 4.1 anterior, la Arrendadora fijará una fecha entre los 15 y los 30 días siguientes a la recepción de la documentación, para proceder a la inspección junto con la Arrendataria de la Nave.

La Nave deberá ser entregada a la Arrendataria con la obra finalizada, dotada de las instalaciones que se detallan en el **Anexo nº** en perfecto estado de funcionamiento, y apta para el desarrollo en la misma de la actividad prevista en el presente Contrato, junto con los libros de mantenimiento de la edificación.

La Nave deberá encontrarse al momento de la entrega vacía, sin ningún tipo de mobiliario, enseres, existencias, maquinaria, equipos y/o instalaciones, conforme a lo recogido en acta notarial levantada previamente, la cual se otorgó por el Notario de D..... en fecha de, con el número de los de su protocolo, cuya copia deberá ser facilitada por la parte arrendadora a la arrendataria. Las llaves de la nave se depositarán en dicha Notaría en la fecha de firma del mencionado acta notarial, para ser recogidas al momento del día en que se firme el acta de entrega y recepción de llaves, conforme al siguiente párrafo.

La Arrendadora y la Arrendataria comparecerán en la fecha indicada acompañadas de los técnicos que estimen conveniente y de la Dirección Técnica de la Obra, y, en caso de que el estado de la Nave en ese momento resulte conforme con lo previsto en el presente Contrato, las partes suscribirán un "Acta de Entrega y Recepción".

La existencia de pequeños defectos que sea necesario subsanar en relación con el estado de la Nave y/o de sus instalaciones no impedirá la recepción del Nave, si bien en este caso en el "Acta de Entrega y Recepción" se señalará un plazo no superior a treinta (30) días para la reparación o subsanación de dichos defectos por la Arrendadora. En el caso de que la Arrendadora no efectuase las citadas reparaciones en el plazo señalado, la Arrendataria podrá realizar directamente las mismas, repercutiendo dicho gasto a la Arrendadora, junto con una cantidad igual al 15% del importe de las obras que hubiera debido realizar en concepto de cláusula penal. Dichas cantidades podrán ser deducidas por la Arrendataria del importe que ésta deba abonar a la Arrendadora en concepto de renta correspondiente a la mensualidad siguiente a la de la fecha en que dichas reparaciones sean finalizadas.

En caso de que el estado de la Nave no resultara conforme con lo previsto en el presente Contrato por existir deficiencias que impiden su recepción, la Arrendadora y la Arrendataria suscribirán un "Acta de Inspección sin Entrega" indicando cuáles son las principales deficiencias que impiden la entrega y señalando un plazo para su subsanación, que en ningún caso podrá exceder de dos (2) meses, ni exceder el plazo máximo para la entrega previsto en el presente Contrato. En caso de que la superficie construida de la Nave fuese

inferior en más de un cinco por ciento (5%) a la superficie pactada, las actuaciones para subsanar tal deficiencia se efectuarán por la Arrendadora en el mencionado plazo máximo de dos meses a contar desde la firma del “Acta de Inspección sin Entrega”.

Una vez transcurrido el plazo fijado para la subsanación, se repetirá nuevamente la visita de inspección, al objeto de verificar si los defectos reflejados en el Acta de Inspección sin Entrega han sido subsanados y, en tal caso, formalizar la recepción de las obras mediante la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega y Recepción. En caso contrario, la Arrendataria podrá exigir el cumplimiento del Contrato junto con la penalización diaria indicada en el apartado 4.4 siguiente, o solicitar la resolución del mismo, con abono de daños y perjuicios en ambos casos, salvo acuerdo expreso entre las partes.

Efectuada la entrega de la Nave mediante la firma del Acta de Entrega y Recepción, se entenderá realizada la ocupación del mismo por la Arrendataria, que podrá realizar en su interior las obras de acondicionamiento, instalación y decoración que considere necesarias para el desarrollo de su actividad.

- 4.3 Discrepancias sobre las condiciones de entrega.** En caso de discrepancia entre las partes sobre el estado de la Nave y/o de sus instalaciones las obras o el cumplimiento de los requisitos previstos en este contrato para la entrega y recepción de la Nave, la cuestión se someterá al dictamen de arquitecto designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de

La cuestión deberá someterse a la decisión del arquitecto designado, por cualquiera de las partes, en el plazo de 10 días desde que surja la discrepancia. El arquitecto designado dispondrá de un plazo de 15 días para la emisión de su dictamen, que será aceptado por ambas partes y cuyo coste será abonado por la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas.

La emisión del dictamen mencionado en los párrafos anteriores no impedirá que la parte disconforme pueda ejercitar las acciones que estime convenientes frente a la otra en los Tribunales competentes.

- 4.4 Plazo para la entrega y penalización por retraso.** En cualquier caso, la entrega de la Nave a la Arrendataria en las condiciones pactadas deberá llevarse a cabo en el plazo de 10 meses desde la obtención de la licencia que habilite al ejercicio de la actividad, lo que se documentará mediante el Acta de Entrega y Recepción suscrita según lo previsto en la Estipulación 4.2 anterior. Con el fin de garantizar la entrega en el plazo señalado, la Arrendadora hace entrega a la firma del presente contrato, de una Fianza de Euros a la Arrendataria, la cual se constituirá como depósito y será reintegrada en su totalidad en el momento en que se acredite el cumplimiento de las condiciones pactadas, otorgando la arrendataria su conformidad mediante la firma del Acta de Entrega y Recepción.

En el caso de que el Acta de Entrega y Recepción indicada no se hubiera suscrito antes del transcurso de 10 meses desde el cumplimiento de la condición suspensiva múltiple, la Arrendadora deberá abonar a la Arrendataria la cantidad de (-€) por cada día de retraso en la entrega en las condiciones pactadas. La penalización anterior se aplicará sin perjuicio del derecho de la Arrendataria a exigir de la Arrendadora el cumplimiento de su obligación de cumplir la totalidad de las condiciones de entrega en el plazo más breve posible, y de la obligación adicional de la Arrendadora de resarcir a la Arrendataria de todos los daños y perjuicios que este retraso le pudiera ocasionar.

Asimismo, si el Acta de Entrega y Recepción no se hubiera suscrito en los términos acordados en el plazo de 10 meses desde el cumplimiento de la condición suspensiva múltiple, la Arrendataria podrá en cualquier momento resolver el presente Contrato, solicitando a la Arrendadora todos los daños y perjuicios que ello le ocasione, sin perjuicio de la penalidad prevista en el párrafo anterior.

- 4.5 Excepción.** No obstante lo previsto en los apartados anteriores, una vez finalizadas las obras de la Nave, la Arrendataria podrá, en cualquier momento, exigir la entrega de la posesión de la misma aunque no se hubieren cumplido los restantes requisitos de la Estipulación 4.1 anterior. La entrega producida de este modo no implicará renuncia alguna por parte de la Arrendataria a los derechos que le concede el presente Contrato, ni liberará a la Arrendadora del cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, la de lograr que se den todos los requisitos indicados.

QUINTA.- USO Y DESTINO DE LA NAVE

- 5.1 Uso y destino.** La Nave será destinada por la Arrendataria a la actividad de uso de distribución y logística, así como a servicios y actividades accesorias o relacionadas. A tal efecto, la Arrendataria podrá destinar la Nave en cualquier momento a las actividades complementarias de prestación de servicios y cuantas otras desarrolle la sociedad Arrendataria o el Grupo al que pertenezca durante la vigencia del Contrato.
- 5.2 Configuración de la Nave.** Estas actividades podrán prestarse manteniéndose la Nave como un todo único, o estableciendo divisiones en el mismo para diferenciar funcional y operativamente alguna de las actividades que se lleven a cabo.

SEXTA - DURACIÓN

- 6.1 Duración.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de DIEZ AÑOS, obligatorios para la Arrendadora y potestativos para la Arrendataria, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción de la Nave de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación Cuarta anterior.

Transcurrido el periodo anterior, el contrato quedará prorrogado automáticamente por periodos adicionales y sucesivos de un (1) año hasta completar un máximo de VEINTICINCO (25) anualidades, esto es, el período inicial de DIEZ AÑOS, más un segundo período en el que se le pueden llegar a sumar hasta QUINCE AÑOS como máximo.

- 6.2 Desistimiento anticipado.** La Arrendataria podrá desistir unilateralmente del presente arrendamiento, en cualquier momento, por razones inherentes al desarrollo de su propia actividad mercantil. El desistimiento deberá ser comunicada a la Arrendadora con un preaviso de, al menos, tres (3) meses de antelación respecto a la fecha en la que deba surtir efecto.

Sólo si el desistimiento de la Arrendataria se produce antes del transcurso de los 10 años de duración inicial del contrato, ésta deberá indemnizar a la Arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en vigor por cada año del periodo de compromiso de permanencia por esos diez años que reste por cumplir desde el desalojo. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Las Partes reconocen el carácter esencial de este derecho de resolución anticipada que la Arrendadora concede a la Arrendataria, el cual ha sido determinante para establecer el conjunto de las obligaciones y compromisos de las Partes en el presente Contrato.

- 6.3 Devolución de la Nave.** A la finalización del presente Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, la Arrendataria deberá dejar la Nave a disposición de la Arrendadora, en buenas condiciones de conservación y mantenimiento, salvo el desgaste que se hubiera producido por el uso de la misma, y la Arrendataria y la Arrendadora firmarán acta de entrega de llaves y de recepción del inmueble arrendado, refrendado además mediante acta notarial a cargo del Arrendador. En ese momento, la Arrendataria podrá optar entre retirar o dejar en la Nave arrendada cada una de las obras, modificaciones, mobiliario, equipo, instalaciones y enseres que hubiera introducido o instalado en el mismo, sin derecho de indemnización a favor de ninguna de las Partes. En caso de retirar cualquier elemento, deberá realizarlo de modo que no se produzca menoscabo para la Nave, o que el menoscabo sea el menor posible teniendo en cuenta la naturaleza del elemento que se retire.

SÉPTIMA - RENTA

- 7.1 Renta.** La Arrendataria abonará en concepto de Renta la cantidad anual de EUROS CON CÉNTIMOS (.....- €), cantidad que será incrementada con el I.V.A. aplicable en el momento de devengo correspondiente.

La Renta anual indicada será abonada, previa presentación de la correspondiente factura y conformidad de la arrendataria, en doce mensualidades anticipadas e iguales deEUROS CON CÉNTIMOS (.....- €), más el IVA correspondiente, cada una de ellas, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria en la cuenta que a estos efectos designa la Arrendadora: **Banco ***, **Entidad ***, **Agencia ***, **D.C. ***, **Cuenta Corriente nº ***.

- 7.2 Actualización de la Renta.** La renta será revisada anualmente desde el noveno año, permaneciendo inalterada los ocho primeros, debido a la prolongada duración del término del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en concordancia con el punto 2, párrafo 2º de la disposición transitoria de la citada ley.

- 7.3 Inicio de devengo de la Renta.** La obligación de pago de la renta será efectiva a partir de la fecha de entrada en vigor del presente contrato, la cual se computará a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción de la Nave.

No obstante lo anterior, la primera mensualidad devengará una renta proporcional al periodo que transcurra entre la fecha de inicio del devengo de la renta y los días que resten hasta el final de la mensualidad en curso.

- 7.4 Cambio en la forma de pago.** Cualquier cambio en la forma de pago deberá ser acordado previamente por escrito por ambas partes. La Arrendadora podrá modificar los datos de la cuenta corriente en la que se realizarán los pagos derivados del presente Contrato a cualquier otra cuenta corriente en un Banco o Caja en España, mediante notificación fehaciente dirigida en este sentido a la Arrendataria. Este cambio sólo surtirá efecto para los pagos que se realicen a partir de los treinta (30) días siguientes a que se reciba esta comunicación.

- 7.5 Retenciones.** La Arrendataria practicará la retención prevista por la legislación fiscal vigente sobre la renta y demás cantidades que deba satisfacer a la Arrendadora de conformidad con el presente Contrato, salvo que la Arrendadora le acredite mediante los documentos que en cada caso sean legalmente exigibles, que no procede esta retención.
- 7.6 Factura.** La Arrendadora deberá emitir y entregar mensualmente a la Arrendataria factura correspondiente a la renta y al importe de los gastos que, conforme a lo establecido en el presente Contrato, deba ser abonada por la Arrendataria, y que se recogen en la cláusula 8.1 a continuación, todo ello dentro de los plazos y con el contenido legalmente establecidos. El arrendador deberá presentar la factura en formato electrónico, siguiendo los procedimientos en vigor de la arrendataria.

OCTAVA - GASTOS Y SUMINISTROS

8.1 Gastos de la Arrendataria. Correrán por cuenta de la Arrendataria los siguientes gastos:

- (i) Los gastos que se deriven del desarrollo de su actividad en la Nave y las contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas, estatales, autonómicos, provinciales, municipales o de cualquier otra naturaleza de las que sea sujeto pasivo, así como la Tasa de Residuos Sólidos Urbanos ("Tasa de Basuras") si existiera o se implantara en el futuro, con esta u otra denominación similar.
- (ii) La adquisición, conservación, reparación o sustitución, en su caso, de los contadores de los suministros correspondientes a la Nave, entre otros los de agua, gas, luz y teléfono, que serán contratados directamente por la Arrendataria, una vez realizada por la Arrendadora la legalización completa de todas las instalaciones acorde a la normativa vigente, y aportada la documentación necesaria para llevar a buen término la contratación de suministros.

8.2 Gastos de la Arrendadora.

Correrán por cuenta de la Arrendadora los gastos, impuestos, tasas, contribuciones y arbitrios estatales, autonómicos, provinciales, municipales o de cualquier otra naturaleza que graven la titularidad de la Nave, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o impuesto que lo sustituya en el futuro y los posibles incrementos que pueda sufrir, así como los de nueva creación relativos a la propiedad.

NOVENA - OBRAS

- 9.1 Obras responsabilidad de la Arrendadora.** La Arrendadora deberá realizar, a su exclusiva costa y sin poder elevar por ello la renta, cualesquiera obras necesarias para que la Nave cumpla en todo momento la normativa que le resulte de aplicación y pueda servir al uso convenido. No obstante, será responsabilidad y a cargo de la Arrendataria la adaptación a normativa de las obras e instalaciones que la propia Arrendataria haya ejecutado o pudiera ejecutar en la Nave y a la específica implantación y características de la explotación de la Arrendataria.

La Arrendadora deberá realizar a su costa las obras de conservación y reparación precisas en la estructura, cubierta, fachadas e instalaciones generales de la Nave, salvo que sean consecuencia de un mal uso por parte de la Arrendataria.

La ejecución de todas estas obras deberá llevarse a cabo de forma que se cause el menor trastorno posible a la Arrendataria, con la mayor urgencia desde el momento en que sea detectada su necesidad y comunicada a la parte Arrendadora o sea conocida por ésta, y serán asumidas en exclusiva por la Arrendadora, sin que puedan ser repercutidas a la Arrendataria ni puedan suponer aumento alguno de la Renta.

La Arrendadora responderá frente a la Arrendataria de cualesquiera pérdidas, demandas y responsabilidades en que ésta haya podido incurrir como consecuencia de los vicios ocultos o deficiencias de cualquier naturaleza en la Nave, reembolsando a la Arrendataria los costes, gastos y lucro cesante que esta situación le ocasione.

La Arrendataria deberá notificar de forma fehaciente a la Arrendadora las reparaciones necesarias que sean de su responsabilidad, pudiendo, en caso de que no se haya procedido por la Arrendadora en el plazo de 48 horas a iniciar las acciones encaminadas a realizar las reparaciones, efectuar las mismas, repercutiendo su importe a la Arrendadora, que deberá proceder a su abono (más un 30% en concepto de penalización) en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de recepción de la comunicación enviada por la Arrendataria, adjuntando copia de la correspondiente factura. Dicha cantidad podrá ser deducida por la Arrendataria del importe que ésta deba abonar a la Arrendadora en concepto de renta correspondiente a la mensualidad siguiente a la de la fecha en que haya transcurrido el plazo concedido a la Arrendadora para el abono del citado importe.

La Arrendadora no podrá en ningún caso realizar obras de mejora ni instalaciones en la Nave sin la previa autorización expresa y escrita de la Arrendataria. En caso de que se conceda esta autorización, la Arrendadora no podrá aumentar la renta como consecuencia de estas obras ni repercutir su coste en modo alguno a la Arrendataria, renunciando de este modo a lo previsto en el artículo 30, en relación con el 19, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

- 9.2 Obras de la Arrendataria.** Con carácter adicional a las obras de adaptación de la Nave para el desarrollo en la misma por la Arrendataria de la actividad prevista en el presente Contrato, que quedan expresamente autorizadas en este acto, la Arrendataria queda expresamente facultada para efectuar en la Nave, durante toda la vigencia del presente Contrato y sin necesidad de contar para ello con la previa autorización de la Arrendadora, las obras e instalaciones necesarias para la decoración, instalación y adaptación del mismo a la actividad prevista en el presente Contrato, así como cualquier otra obra de mejora que estime oportuna, siempre que las mismas no afecten a los elementos estructurales de la Nave (cubierta, fachada...).

Al término del arrendamiento, la Arrendataria podrá retirar las mejoras y elementos incorporados a la Nave, incluyendo las instalaciones y el mobiliario introducido para el ejercicio de su actividad, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 6.3 anterior. En caso de retirar cualquier elemento, deberá realizarlo de modo que no se produzca menoscabo para la Nave, o que el menoscabo sea el menor posible teniendo en cuenta la naturaleza del elemento que se retire.

DÉCIMA - RÓTULOS

- 10.1 Rótulos interiores.** La Arrendataria podrá instalar los rótulos o carteles que considere convenientes en la Nave, sin limitación de ninguna clase.
- 10.2 Rótulos exteriores.** La Arrendadora autoriza a la Arrendataria para instalar en las fachadas y exterior de la Nave, carteles, o rótulos comerciales, incluyendo toldos, lonas o

banderolas de Correos y empresas de su grupo, así como cualquier otro elemento o soporte publicitario.

UNDÉCIMA - LIMITACIONES A LA TRANSMISIÓN DE LA NAVE. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

11.1 Constitución de hipoteca sobre la Nave. Si la Arrendadora tuviera intención de constituir un derecho real de hipoteca sobre la parcela o sobre la Nave (tanto a futuro como una vez construida ésta), en cualquier momento desde la firma del presente Contrato hasta la finalización de su vigencia, en el momento de constitución de la hipoteca el acreedor hipotecario deberá reconocer expresamente la existencia del presente Contrato de Arrendamiento, así como su compromiso de la subsistencia del mismo en caso de ejecución hipotecaria. Este reconocimiento deberá incluirse en la propia escritura de constitución de la hipoteca.

La Arrendadora deberá acreditar fehacientemente el cumplimiento de esta obligación a la Arrendataria en el plazo de un (1) mes a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la citada hipoteca, entregándole copia simple de la misma o el certificado expedido por el acreedor hipotecario.

Si la hipoteca se constituyera antes de la entrega de la Nave a la Arrendataria, la acreditación del cumplimiento de esta obligación por parte de la Arrendadora será considerada como un requisito para la entrega de la Nave, en los mismos términos que los restantes incluidos en la Estipulación 4.1 anterior.

11.2 Incumplimiento de obligaciones y limitaciones. El incumplimiento de las obligaciones y limitaciones establecidas en la presente Estipulación Undécima permitirá a la Arrendataria optar (i) por la resolución del presente Contrato junto con la indemnización por daños y perjuicios que, en su caso, corresponda, o bien (ii) por una reducción del sesenta por ciento (60%) de la Renta pactada, bastando para ello en el supuesto señalado la mera notificación fehaciente a la Arrendadora. En caso de que la Arrendataria optara inicialmente por la reducción de renta prevista en el punto (ii), podrá no obstante en cualquier momento, hasta la fecha de cumplimiento de dichas obligaciones y limitaciones por la Arrendadora, optar por la resolución del contrato prevista en el punto (i).

DUODÉCIMA - FIANZA

12.1 Entrega de la fianza. La Arrendataria entregará a la Arrendadora en concepto de fianza con carácter simultáneo a la entrega y recepción de la Nave la cantidad deEUROS CON CÉNTIMOS (.....-€), equivalente a dos mensualidades de la Renta, de conformidad con lo establecido por el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El importe de la fianza no será objeto de actualización durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

12.2 Depósito de la fianza. La Arrendadora se obliga al depósito de la fianza en el organismo autonómico correspondiente, dentro del plazo legalmente establecido y debiéndolo acreditar fehacientemente a la Arrendataria en los 15 días siguientes a su depósito.

- 12.3 Devolución de la fianza.** La fianza será devuelta por la Arrendadora a la Arrendataria de forma simultánea a la finalización del Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la Arrendataria. El retraso en dicha devolución devengará, una vez transcurrido un mes desde la finalización del Contrato, un interés diario equivalente al doble del interés legal vigente en ese momento.
- 12.4 Información al nuevo propietario.** En caso de que se produzca la enajenación del inmueble por parte del arrendador, deberá comunicarse al arrendatario, e igualmente el arrendador deberá comunicar de manera fehaciente al nuevo propietario, de las circunstancias del lugar, plazo y condiciones de la fianza depositada, así como de las obligaciones para su devolución a Correos en tiempo y forma, en el momento en que la misma deba ser restituida.

DÉCIMOTERCERA - AUTORIZACIÓN DE ACCESO A LA NAVE

La Arrendataria permitirá el acceso a la Nave a la Arrendadora, a los efectos de verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria previstas en el presente Contrato, previa comunicación de estas visitas con una antelación de al menos setenta y dos horas, salvo que el acceso resulte necesario para la realización de actuaciones urgentes cuya ejecución no pueda demorarse, en cuyo caso se informará siempre con carácter previo a la Arrendataria. El acceso a la Nave por parte de la Arrendadora deberá realizarse en la forma y horarios que menos interfieran en el desarrollo habitual de la actividad de la Arrendataria, y siguiendo el protocolo marcado por el departamento de seguridad de Correos, el cual puede incluir la firma de un documento de compromiso de confidencialidad, prohibiciones de grabaciones a trabajadores y lo que dicho departamento considere oportuno.

DÉCIMO CUARTA - SEGUROS

- 14.1 Seguros de la Arrendadora.** La Arrendadora se obliga a tener suficientemente asegurados durante la vigencia del presente arrendamiento:

Con carácter enunciativo, no limitativo

- (i) Los daños materiales causados en la Nave, entre otras razones, por daños en la estructura de los mismos, estragos, incendio, destrucción, derrumbamiento, inundación, rotura de cristales en la fachada o caída de cornisas y sus instalaciones.
 - (ii) Su responsabilidad civil derivada de posibles daños causados a terceros, por importe no inferior a (.....-€) y un sublímite por víctima de, al menos, (.....-€).
 - (iii) La responsabilidad decenal de la construcción de la Nave.
 - (iv) Los seguros exigidos por la legalidad vigente en virtud de su condición de promotor de la Nave, y aquellos otros habituales en las construcciones de esta naturaleza.
- 14.2 Seguros de la Arrendataria.** La Arrendataria se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad que instale en la Nave, así como el contenido de la misma y un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, entre los que se encuentre incluida la Arrendadora.

- 14.3 Acreditación.** Ambas Partes se obligan a entregar a la otra en el domicilio respectivo señalado para notificaciones en este contrato, acreditación de la vigencia de la póliza y de estar al corriente del pago de la misma, lo cual podrán verificar mediante entrega de copia de la póliza o de certificado expedido por la entidad aseguradora.

DÉCIMO QUINTA - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

- 15.1 Cesión.** La Arrendadora autoriza a la Arrendataria la cesión del presente Contrato de Arrendamiento, sin el previo consentimiento de la Arrendadora y con expresa renuncia a incremento alguno de renta, cuando la cesión del Contrato se realice a favor de las Sociedades pertenecientes, directa o indirectamente, al mismo Grupo empresarial al que pertenezca la Arrendataria.

En este supuesto, la Arrendataria tendrá que notificar a la Arrendadora las operaciones producidas en un plazo máximo de dos (2) meses desde que se hayan formalizado.

En todos los demás supuestos de cesión distintos a los mencionados en la presente Estipulación, la cesión del Contrato requerirá la previa autorización expresa y fehaciente de la Arrendadora, que podrá aplicar el incremento de renta previsto en el art. 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona de la Arrendataria como consecuencia de operaciones de fusión, absorción, transformación, escisión, segregación de empresas, aportación de rama de actividad, o cambio de accionariado en la Arrendataria o cesión total de activos y/o pasivos, sin que ninguna de estas operaciones den lugar a incremento alguno de la renta. En estos supuestos, la Arrendataria tendrá que notificar a la Arrendadora las operaciones producidas en un plazo máximo de tres (3) meses desde que se hayan formalizado.

- 15.2 Subarriendo.** La Arrendadora autoriza a la Arrendataria para que subarriende, total o parcialmente, la Nave o ceda el uso de la totalidad o parte de la misma mediante cualquier título a favor de terceros (incluyéndose expresamente el arrendamiento de industria) o a favor de las Sociedades pertenecientes, directa o indirectamente, al mismo Grupo empresarial al que pertenezca la Arrendataria, sin que los citados subarriendos o cesiones de uso den lugar a incremento alguno de la renta.

Estos subarrendamientos y cesiones de uso de la Nave serán notificados por la Arrendataria a la Arrendadora cuando ésta así se lo requiera, contestando a su solicitud en un plazo de un (1) mes a contar desde la fecha en que la Arrendataria haya sido requerida.

DÉCIMO SEXTA - TRANSMISIÓN DE LA NAVE Y DERECHO DE ARRENDAMIENTO PREFERENTE

- 16.1 Transmisión de la Nave.** En caso de transmisión de la Nave, individualmente o junto con otros inmuebles, la Arrendadora está obligada a notificar al adquirente la existencia y los términos y condiciones del presente Contrato, obligándose a incluir en el documento de transmisión de la Nave la subrogación del nuevo titular en el Contrato, que mantendrá su vigencia en sus propios términos, sin que pueda extinguirse por voluntad del nuevo propietario como consecuencia de la transmisión. El cambio de titularidad deberá notificarse inmediatamente a la Arrendataria de forma fehaciente.

- 16.2 Constitución del derecho de arrendamiento preferente de la Nave.** La Arrendadora concede a la Arrendataria un derecho de arrendamiento preferente frente a cualquier tercero que quisiera alquilar la Nave. La Arrendataria tendrá este derecho de arrendamiento preferente siempre que la Arrendadora reciba una oferta firme de arrendamiento de la Nave estando vigente el presente Contrato de Arrendamiento o durante el primer año posterior a la fecha en que hubiera quedado extinguido el presente Contrato.
- 16.3 Notificación de la Arrendadora.** La Arrendadora notificará a la Arrendataria cualquier oferta de un tercero que reciba para el arrendamiento de la Nave o parte de la misma durante el plazo en el que la Arrendataria puede ejercitar el derecho de arrendamiento preferente, indicándole las principales condiciones del nuevo contrato propuesto.
- 16.4 Ejercicio del derecho por la Arrendataria.** La Arrendataria dispondrá de un plazo de treinta (30) días a contar desde la recepción de la notificación para comunicar a la Arrendadora su interés en ejercitar su derecho de arrendamiento preferente.

No obstante, si la notificación se recibiera antes de que comience el último año de vigencia del presente Contrato, o en su caso de sus prórrogas previstas, la Arrendataria podrá comunicar su interés hasta una vez transcurrido el primer mes del dicho último año de vigencia.

Si la Arrendadora recibiera comunicación afirmativa de la Arrendataria en plazo, ambas partes suscribirán un nuevo contrato de arrendamiento en las condiciones ofertadas por el tercero en un plazo de quince (15) días. Para el resto de las condiciones contractuales se estará a lo pactado en este Contrato.

Si la Arrendataria no hiciera ninguna comunicación o contestara de forma negativa, la Arrendadora podrá libremente celebrar el nuevo contrato de arrendamiento de la Nave con el tercero en las condiciones por él ofertadas en el plazo de treinta (30) días a contar desde la notificación negativa de la Arrendataria o desde la finalización del plazo previsto en el segundo párrafo de esta Estipulación 16.4, quedando sin efecto el derecho de arrendamiento preferente. En caso de que no se formalizara el contrato en dicho período de tiempo, la Arrendadora deberá cumplir con el procedimiento previsto anteriormente, resultando de aplicación el derecho de arrendamiento preferente regulado a favor de la Arrendataria.

- 16.5 Retracto arrendaticio.** En el supuesto de que la Arrendadora firmara un contrato de arrendamiento con un tercero sin haber efectuado la notificación prevista y en los términos señalados en los párrafos anteriores de la presente Estipulación, o si el Arrendamiento hubiera sido pactado por una Renta inferior o con unas condiciones esenciales que resulten menos onerosas para el tercero respecto de las notificadas, la Arrendataria dispondrá de un plazo de treinta (30) días desde que tuviera conocimiento fehaciente de las condiciones en las que se formalizó dicho contrato para comunicar a la Arrendadora su intención de ejercitar el derecho de arrendamiento preferente.

Si la Arrendadora recibiera comunicación afirmativa de la Arrendataria en plazo, ambas Partes suscribirán un nuevo contrato de arrendamiento en las condiciones ofertadas por el tercero en un plazo de quince (15) días. Para el resto de las condiciones contractuales se estará a lo pactado en este Contrato.

DÉCIMO SÉPTIMA - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- 17.1 Causas de resolución generales.** El presente Contrato podrá resolverse anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes o, a instancia de una de las partes, por incumplimiento grave y culpable de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra parte en virtud del presente Contrato, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 17.2 siguiente. No obstante, en este supuesto, la parte cumplidora podrá optar por solicitar esta resolución o la continuación del mismo exigiendo de la otra el íntegro cumplimiento de sus obligaciones, con abono de daños y perjuicios en ambos casos.
- 17.2 Notificación previa.** En caso de que se produzca cualquier incumplimiento por cualquiera de las partes de los que pudieran dar lugar a la resolución conforme a lo establecido en la Estipulación 17.1 anterior, la parte cumplidora deberá notificar dicha circunstancia a la otra parte, que dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días para subsanar o reparar dicho incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que la parte incumplidora haya reparado o subsanado el incumplimiento, la otra parte podrá ejercitar su derecho a resolver este contrato conforme a lo previsto en el apartado 17.1 anterior.
- 17.3 Causa de resolución específica.** Si a la entrega de la Nave, la Arrendataria, pese a haber actuado con la máxima diligencia debida colaborando con la Arrendadora, no hubiere obtenido las licencias, permisos o autorizaciones correspondientes que fueran necesarias para permitir la apertura de la Nave y explotación de su actividad, por cualquier causa, podrá, en cualquier momento de la vigencia del Contrato y con un preaviso de treinta (30) días, resolver el presente Contrato sin la obligación de indemnizar a la Arrendadora por concepto alguno y resultando de aplicación la indemnización por daños y perjuicios a favor de la Arrendataria que, en su caso, corresponda, si la falta de obtención de las licencias se debe a alguna causa imputable a la Arrendadora.
- 17.4 Modificación del objeto del Contrato.** En el supuesto de que durante el periodo de vigencia del presente Contrato se produzca la alteración del objeto arrendado, por cualquier causa, incluidos expedientes urbanísticos, expropiatorios o de cualquier otra clase, siempre que se trate de una causa no imputable a la Arrendataria, ésta podrá optar por (i) resolver el Contrato, conforme a lo establecido en el apartado 17.1 anterior; o (ii) mantener en vigor el presente Contrato, con la aplicación de la disminución de la Renta que corresponda a la variación del objeto arrendado.
- 17.5 Resolución por pérdida de idoneidad.** Asimismo, la Arrendataria podrá resolver el presente Contrato en cualquier momento de su vigencia si, en cualquier fecha y por causa ajena a la Arrendataria, ésta se viera imposibilitada de seguir en la explotación de la Nave debido a alguna razón que no le resulte imputable (cambio normativo, daños producidos en la Nave o destrucción de ésta, etc.).

En el caso de que se produzca la resolución por esta causa, la Arrendataria podrá exigir a la Arrendadora la indemnización de daños y perjuicios sufridos, salvo cuando la imposibilidad de ejercer su actividad en la Nave fuere por causa no imputable a la Arrendadora.

DÉCIMO OCTAVA - GARANTÍA MEDIOAMBIENTAL

La Arrendadora garantiza a la Arrendataria que la Parcela sobre la que se va a construir la Nave no está contaminada en modo alguno, y que cumple toda la normativa medioambiental de aplicación, habiéndose realizado los correspondientes informes medioambientales de la misma, de los que no resulta la existencia en las mismas de ningún tipo de elemento contaminante.

Asimismo, la Arrendadora declara que en la ejecución de las obras de construcción de la Nave, así como cualquier obra posterior en los mismos, no se ha utilizado ni se utilizará amianto, ni ningún material, suministro, maquinaria, instalación o procedimiento contaminante, insalubre o que pudiera resultar perjudicial para la salud de las personas o para el medioambiente.

El incumplimiento de cualquiera de las garantías y obligaciones establecidas en los dos párrafos anteriores facultará a la Arrendataria a exigir de la Arrendadora, a su elección, el cumplimiento de las mismas o la resolución del presente Contrato, junto con la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponderle.

DÉCIMO NOVENA - ELEVACIÓN A PÚBLICO

El Contrato deberá ser elevado a público e inscrito en todo caso en el registro de la propiedad, al objeto de darle publicidad frente a terceros, como requisito esencial e imprescindible para la firma del presente contrato.

Cuantos gastos e impuestos se devenguen por dicha elevación a público e inscripción serán de cuenta de la parte arrendadora, la cual deberá y comunicarlo de forma fehaciente a la arrendataria mediante la presentación de la certificación registral en el plazo de 3 días tras producirse la misma.

VIGÉSIMA - PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales de los representantes de las partes, así como de sus trabajadores y resto de personas de contacto que puedan intervenir en la relación jurídica formalizada serán tratados, respectivamente, por las entidades que se identifican en el encabezamiento, que actuarán, de forma independiente, como responsables del tratamiento de los mismos. Dichos datos serán tratados para dar cumplimiento a los derechos y obligaciones contenidas en este contrato, sin que se tomen decisiones automatizadas ni puedan afectar a los interesados. En consecuencia, la base jurídica del tratamiento es dar cumplimiento a la mencionada relación contractual, siendo dicho fin estrictamente necesario para ejecutar el presente contrato.

Los datos se mantendrán mientras esté en vigor la relación contractual que aquí se estipula, siendo tratados únicamente por las partes y aquellos terceros a los que aquéllas estén legal o contractualmente obligados a comunicarlos (como es el caso de terceros prestadores de servicios a los que se haya encomendado algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del contrato).

Los interesados podrán ejercer, en los términos establecidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, o solicitar la portabilidad de sus datos dirigiendo una comunicación por escrito a cada una de las Partes, a través de las direcciones especificadas en el encabezamiento, o bien a través de los correos electrónicos:

derechos.protecciondatos.correos@correos.com

o

.....

según corresponda.

Asimismo, podrán ponerse en contacto con los respectivos delegados de protección de datos en la dirección dpggrupocorreos@correos.com, y según corresponda, o presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos u otra autoridad competente.

Las partes se comprometen expresamente a informar a sus trabajadores y resto de personas de contacto de los términos de la presente cláusula, manteniendo indemne a la contraparte de los daños que pueda conllevar la falta de cumplimiento de esta obligación.

VIGÉSIMO PRIMERA - NOTIFICACIONES

Toda notificación que deban dirigirse las partes en relación con el presente contrato deberá dirigirse por conducto fehaciente a las siguientes direcciones:

- (i) Notificaciones a CORREOS:

SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A., S.M.E.
ATT: Área de Inmuebles,
Dirección: Calle Conde de Peñalver, 19 Bis, 5º Planta
28006 – Madrid

- (ii) Notificaciones a LA SUBARRENDATARIA:

.....
.....
.....

Las notificaciones efectuadas en estos domicilios se entenderán bien realizadas salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio, con una antelación mínima de quince días respecto a la fecha en que deba surtir efecto.

VIGÉSIMO SEGUNDA - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

29.1 Ley aplicable. De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 3, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el presente contrato de arrendamiento se regirá por la voluntad de las partes manifestada en el contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la mencionada Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

29.2 Jurisdicción. Las partes, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse a los Juzgados y Tribunales de Madrid, para la resolución de cuantas discrepancias pudieran surgir en relación con la interpretación y/o ejecución del presente Contrato.

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

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

D.

D.

....., **S.L.U.**

CORREOS

ANEXOS

Anexo 1

Anexo 2

Anexo 3

Anexo 4

Anexo 5

BORRADOR