

**ARIZA**

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## **Contrato de Arrendamiento para instalación de antenas de telefonía**

**En Madrid, a 25 de julio de 2000**

### **REUNIDOS**

**DE UNA PARTE: FERUNISA MÓVILES, S.A., con C.I.F n° X-88.888.888 y domicilio social en Madrid C/ Castelló n° 66, representada en este acto por D. Alfredo Pineda García, con D.N.I. n° 88.888.888 y D. Luis Antonio Cruz Flores con D.N.I. n° 88.888.888 en calidad de apoderados de la misma según consta en escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Nicolás Salmerón Pérez el día 18 de mayo de 1999 con n° 112 de su protocolo.**

**DE LA OTRA: La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca n° 60 con C.I.F n° X-88.888.888, y domicilio en C/ Lagasca n° 60, quien es representada en este acto por su presidente D. Juan Rojo Conde, con domicilio en la C/ Lagasca n° 60 de Madrid, DNI n° 88.888.888, representación que ostenta según el art.16 de la Ley de Propiedad Horizontal.**

**Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato y**

### **EXPONEN**

**PRIMERO: Que FERUNISA MÓVILES, S.A, está procediendo a la implantación de la red de Estaciones Base para la prestación por parte de un tercero (operador de telecomunicaciones) de un servicio de telecomunicaciones, por lo que está interesada en ocupar un espacio en la finca que se indica, para la instalación en la misma de los equipos que componen una Estación Base, para integrarla en la red celular de telecomunicaciones.**

**SEGUNDO: Que la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca n° 60 es dueña en pleno dominio de los elementos comunes del inmueble situado en la localidad de Madrid y que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5**

**Tomo n° 159, Libro n° 614 Folio n° 2.235, Finca n° 14.687 Inscripción n° 1 Sección 2ª.**

**TERCERO:** Que ambas partes desean suscribir un acuerdo en virtud del cual FERUNISA MÓVILES, S.A arrienda el espacio definido en este documento para instalar, montar, explotar, mantener, conservar y reparar, por si o por un tercero, una Estación Base de telecomunicaciones, con todos sus elementos y componentes, a cambio del pago a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca n° 60 de una contraprestación económica.

**CUARTO:** Que la fecha del presente contrato y por tanto de entrada en vigor, coincide con la del documento que contenga el ejercicio del derecho opción de arrendamiento, y que dicho documento formará parte integrante del presente contrato como anexo B.

De conformidad con lo expuesto, ambas partes convienen el presente contrato, con sujeción a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- Objeto.**

La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca n° 60 arrienda un espacio de 4 m<sup>2</sup> en la finca descrita a FERUNISA MÓVILES, S.A, que lo acepta, para la instalar, montar, explotar, mantener, conservar, reparar y modificar un equipo de telecomunicaciones, por si misma o por un tercero. Dicho equipo de telecomunicaciones estará compuesto de los siguientes elementos:

- Un sistema de antenas de telecomunicaciones y de enlace con la red, instaladas en la cubierta del inmueble.
- Los cables coaxiales que conexionan las antenas con los equipos electrónicos de telecomunicación.
- Los armazones y soportes para antenas y cables coaxiales.
- Caseta para alojar equipos electrónicos y cuya ubicación se decidirá de acuerdo con la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca n° 60 .
- Sistema de toma de tierra de equipos que consisten en una serie de picas, clavadas en tierra firme convenientemente tapadas que se unen a los equipos, mediante cables de cobre debidamente protegidos.
- Todos los demás elementos e instalaciones que sean necesarios para el servicio de telecomunicaciones.

Los equipos de telecomunicaciones se situarán en el espacio de la finca referido en la manifestación 2ª y 3ª a de este contrato.

Asimismo la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 autoriza a FERUNISA MÓVILES, S.A a contratar por su cuenta y a sus expensas la energía eléctrica y eventual conexión telefónica necesarias para los equipos de telecomunicaciones.

Para ello FERUNISA MÓVILES, S.A instalará en la finca cables separados y contadores propios con su sistema de conducción, para asegurar el suministro eléctrico y telefónico a los equipos de telecomunicaciones, permitiendo la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 su instalación. En caso de que fuera necesario, FERUNISA MÓVILES, S.A podrá instalar un transformador en la finca, sin coste adicional en la renta. Se adjunta plano básico de la ubicación de las instalación. (Anexo A)

Los servicios y suministros referidos serán responsabilidad de FERUNISA MÓVILES, S.A, con entera indemnidad para la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 .

**SEGUNDA.- Renta.**

La renta pactada se establece en la cantidad de NUEVE MIL QUINCE (9.015) EUROS. Un millón quinientas mil (1.500.000) pesetas anuales, más el IVA correspondiente, que será abonada por trimestres naturales vencidos, a partir del momento establecido en el párrafo siguiente.

El devengo de la renta pactada, comenzará el día en que se ejercite el derecho de opción, señalado en el exponendo IV del presente documento, de manera que a partir de ese momento FERUNISA MÓVILES, S.A pagará cada trimestre una cuarta parte de la renta anual pactada.

El primer pago se realizará en los cinco días siguientes al inicio del siguiente trimestre natural al de la fecha en que se concluya la instalación de los equipos de telecomunicaciones, y comprenderá el importe de renta correspondiente al periodo transcurrido entre la fecha de entrada en vigor del presente contrato y el inicio del siguiente trimestre natural.

FERUNISA MÓVILES, S.A comunicará a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 mediante carta certificada la fecha en que haya quedado concluida dicha instalación.

La cantidad entregada por FERUNISA MÓVILES, S.A en concepto de Opción de Arrendamiento, se descontará del importe correspondiente a la renta del periodo de arrendamiento que éste comprenda.

La contraprestación económica se incrementará o disminuirá anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice Nacional de Precios al Consumo, que publique el organismo oficial correspondiente, para el periodo de Enero a Diciembre del año anterior a la fecha de revisión, quedando

establecida como fecha de la primera revisión, el día del aniversario de la firma del contrato.

El pago se realizará en el domicilio bancario señalado por la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 , en el Anexo B del presente documento.

#### **TERCERA.-Fianza.**

El ARRENDADOR recibirá en concepto de fianza el importe equivalente a dos mensualidades que responderá del pago de la renta y posibles desperfectos que se ocasionen en la finca. El ARRENDADOR estará obligado a devolver dicho importe en el momento de la finalización o resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa, sin perjuicio de la función de garantía de la fianza.

El ARRENDADOR se obliga, dentro del plazo de un (1) mes desde la entrada en vigor del presente contrato, a depositar la fianza e inscribir el presente contrato en el organismo administrativo o Registro de Fianzas correspondiente al lugar del emplazamiento y a acreditar el depósito mediante la entrega del oportuno resguardo a la parte arrendataria.

#### **CUARTA.- Vigencia.**

El presente contrato tendrá una duración inicial de tres años, a partir de la fecha de la firma del mismo.

Al final de este periodo, el contrato quedará automáticamente renovado, y se prorrogará por periodos sucesivos de cinco años, salvo que FERUNISA MÓVILES, S.A notifique a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 su intención de no renovarlo, con al menos seis meses de antelación a la terminación de cada periodo de cinco años, mediante carta certificada con acuse de recibo. Cada renovación lo será en los mismos términos y condiciones expresados en este documento.

Transcurridos veinticinco años de vigencia, ambas partes podrán ejercer su derecho a no renovar el contrato, comunicando su intención a la otra parte, con al menos seis meses de antelación a la fecha de vencimiento, mediante carta certificada.

#### **QUINTA.- Instalaciones.**

Los servicios de teléfono y electricidad, serán de cuenta de FERUNISA MÓVILES, S.A., contratándolos a su costa con las empresas suministradoras y mediante la instalación de los aparatos contadores necesarios permitiendo la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 su instalación. El cableado de estos servicios, se realizará, preferentemente, por las canalizaciones propias de la comunidad y en su defecto, por el punto que acuerden las partes.

la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 , permitirá el paso para la instalación de cables y la colocación de contadores eléctricos en la zona común del edificio dispuesta al efecto, así como cualquier otra necesidad requerida para el control y supervisión de dichos elementos y para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

El sistema de antenas, con sus armazones correspondientes, se instalará sobre la azotea del edificio, en los puntos donde se logre la mejor prestación del servicio de telecomunicaciones, a criterio de FERUNISA MÓVILES, S.A.

También serán de cuenta de FERUNISA MÓVILES, S.A, todos los gastos de montaje, instalación, mantenimiento, reparación, modificación y retirada de la Estación Base.

La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 autoriza a FERUNISA MÓVILES, S.A, a realizar todas las modificaciones que fueran necesarias para la optimización de la Estación Base, tanto en la ubicación de los equipos como de las antenas, dentro del espacio arrendado.

FERUNISA MÓVILES, S.A se responsabilizará de la obtención de todas las licencias y autorizaciones que fueran precisas para el desarrollo de su actividad en el espacio contratado, así como del abono de todas las cantidades que se devenguen por este concepto. La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 se compromete a colaborar en todo lo que proceda, para la solicitud, tramitación y obtención de dichas autorizaciones.

Todos los elementos, componentes y partes de los equipos de telecomunicaciones, serán propiedad exclusiva de FERUNISA MÓVILES, S.A o en su caso de las personas físicas o jurídicas a quien FERUNISA MÓVILES, S.A asigne ese derecho.

Una vez extinguido el contrato por cualquier causa, FERUNISA MÓVILES, S.A o la persona a quien asigne este derecho, conservará el dominio de los equipos de telecomunicaciones, con todos sus elementos y componentes, siendo por su cuenta, los gastos de retirada. La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 facilitará las actuaciones necesarias para proceder a dicha retirada, que será iniciada por el propietario de los equipos de telecomunicaciones o personas que éste designe dentro de los tres meses siguientes a la extinción del contrato.

FERUNISA MÓVILES, S.A se compromete una vez finalizado el contrato, a reponer el espacio ocupado a su situación original, salvo los desperfectos ocasionados por el uso normal del mismo.

**SEXTA.-Acceso.**

La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 mientras se mantenga la vigencia del contrato, autoriza a FERUNISA MÓVILES, S.A y a las personas físicas o jurídicas que FERUNISA MÓVILES, S.A designe, el libre acceso a la finca para la preparación de los equipos de telecomunicaciones y depósito de materiales,

**maquinaria y herramientas, además de todo cuanto fuera necesario para llevar a cabo los trabajos que se requieran en la instalación, montaje, explotación, mantenimiento, conservación, reparación y modificación de los equipos de telecomunicaciones.**

**A estos efectos la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 proveerá a FERUNISA MÓVILES, S.A con las llaves que dan acceso a la finca 24 horas, así como en caso de que fuera necesario, le autoriza a instalar un pequeño cajetín de seguridad para guardar dichas llaves convenientemente.**

**En el supuesto de que la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 cambiase las cerraduras de los accesos a la finca, a la Estación Base o a sus cuartos comunes, esta tendrá la obligación de comunicar dicha circunstancia a FERUNISA MÓVILES, S.A a la mayor brevedad, facilitándole con suficiente antelación copia de las nuevas llaves.**

**Durante el periodo de instalación de los equipos de telecomunicaciones, FERUNISA MÓVILES, S.A, se compromete a gestionar el proceso en tiempo y forma a fin de ocasionar la menor incomodidad posible a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 y seguir los procedimientos de acceso acordados con la misma.**

**En caso de que fuera necesario, la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 , autoriza a FERUNISA MÓVILES, S.A, a acondicionar un acceso hasta la Estación Base, mediante la construcción de un camino o arreglo del existente.**

#### **SÉPTIMA.- Cesión.**

**FERUNISA MÓVILES, S.A podrá ceder, en todo o en parte, el presente contrato a un tercero, autorizando en este acto la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 a FERUNISA MÓVILES, S.A para que efectúe tal cesión en cualquier momento, sin posibilidad de modificación de las condiciones contractuales en el mismo estipuladas. En caso de cesión, ésta será oportunamente notificada a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 .**

#### **OCTAVA.- Causas de resolución.**

**Serán causas de resolución del presente contrato, las contenidas en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (falta de pago de la renta, falta de pago de la fianza o cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas), excepción hecha del artículo 32.**

**Además de lo establecido en este contrato FERUNISA MÓVILES, S.A, podrá resolver el mismo en cualquier momento y sin pago de indemnización alguna, en los siguientes casos:**

**- En el caso de la no obtención de todos los permisos o licencias necesarias para instalar u operar los equipos de telecomunicaciones.**

- En el supuesto de que los ensayos técnicos realizados para verificar la idoneidad del emplazamiento, no fueran satisfactorios para FERUNISA MÓVILES, S.A.

- Que el espacio arrendado no sea o pierda la idoneidad para la instalación de los equipos de telecomunicaciones.

En cualquiera de estos supuestos, la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 hará suyas las rentas percibidas hasta el momento de la resolución.

Asimismo, FERUNISA MÓVILES, S.A podrá anular el contrato sin pago de indemnización alguna, con un preaviso de tres meses, en los siguientes casos:

- En caso de finalización, pérdida o modificación de la concesión de explotación de los equipos de telecomunicaciones.

- Cualquiera modificaciones o alteraciones en la finca o en su entorno, de tal manera que a causa de ello, los equipos de telecomunicaciones dejasen de tener la ubicación o características necesarias para la explotación de la misma al servicio de la telecomunicaciones.

- Por las actuaciones de la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 que impliquen una modificación en la finca, de manera que impida el correcto funcionamiento de la Estación Base. En este caso, la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 se obliga a notificar con suficiente antelación, la realización de dichas alteraciones en la finca, respondiendo por los daños ocasionados a FERUNISA MÓVILES, S.A, cuando las mismas le fueran imputables.

Siempre que la resolución del contrato sea unilateral de FERUNISA MÓVILES, S.A, como se refleja en las estipulaciones anteriores, será imprescindible que FERUNISA MÓVILES, S.A acredite documental y fehacientemente la denegación, finalización, pérdida, modificación o cualquiera de las circunstancias referidas en los mismos.

También podrá resolver unilateralmente el contrato, mediando un preaviso de seis meses y el pago de una indemnización equivalente a tres meses de renta, en el supuesto que los avances tecnológicos, hicieran más conveniente la ubicación de la Estación Base en otro emplazamiento.

#### **NOVENA.- Responsabilidades.**

FERUNISA MÓVILES, S.A será responsable de los daños ocasionados a la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 o a terceros, derivados directamente de la instalación de sus equipos y del desarrollo de su actividad en el espacio arrendado. A estos efectos, FERUNISA MÓVILES, S.A. se obliga a tener contratado, durante todo el tiempo de vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil, con entidad aseguradora de reconocida solvencia, que garantice suficientemente los riesgos mencionados.

**Por su parte la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 , será responsable de los daños que por su causa se produzcan a los equipos de telecomunicaciones, siempre que se demuestre que la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 es la causante, debiendo reparar los mismos y satisfacer la indemnización que se produzca en su caso. La Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 se compromete a abstenerse de menoscabar en modo alguno los derechos constituidos a favor de FERUNISA MÓVILES, S.A en virtud del presente Contrato.**

**DÉCIMA.- Interferencias.**

**FERUNISA MÓVILES, S.A garantiza que no se producirá ningún tipo de interferencias con señales de radio y televisión derivadas de la instalación y/o funcionamiento de la estación base.**

**No obstante lo anterior y en el improbable caso de que las interferencias se produjeran, FERUNISA MÓVILES, S.A se compromete a investigar la causa de las mismas; si tras esta investigación quedara fehacientemente demostrado que dichas interferencias han sido producidas por los equipos de telecomunicaciones instalados, FERUNISA MÓVILES, S.A dispondrá de un tiempo razonable para su subsanación.**

**Especialmente, FERUNISA MÓVILES, S.A garantiza que no se producirán interferencias de ningún tipo entre sus instalaciones y las de las empresas que tiene su domicilio en la mencionada finca, obligándose del mismo modo a la subsanación a su costa de cualesquiera interferencias que se produzcan.**

**DÉCIMOPRIMERA.- Venta o destrucción.**

**En el caso de venta por la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 de la finca o del espacio arrendado, esta se obliga a comunicar al adquirente la vigencia del presente arrendamiento. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del presente contrato por la totalidad de la duración pactada en sus mismos términos y condiciones.**

**En el caso de destrucción total o parcial de la finca, la FERUNISA MÓVILES, S.A, tendrá derecho a establecer los equipos de telecomunicaciones, en la nueva construcción, total o parcial que se lleve a efecto, y en las mismas condiciones que las estipuladas en este contrato. Durante la reconstrucción de la finca quedará automáticamente suspendido el pago de la contraprestación económica.**

**Asimismo, el contrato quedará automáticamente prorrogado por un periodo de tiempo equivalente al de la duración de las obras de reconstrucción y una vez que los equipos de telecomunicaciones vuelvan de nuevo a recuperar su estado operativo normal.**

**En el caso de que la Comunidad de Propietarios de la C/ Lagasca nº 60 disponga de espacios de similar naturaleza, ambas partes podrán acortar el traslado de los**

equipos de telecomunicaciones, en las mismas condiciones contractuales y siempre que dicho nuevo emplazamiento no desvirtúe la calidad de la red.

**DÉCIMOSEGUNDA.- Notificaciones.**

Las partes designan a efectos de notificaciones los domicilios respectivos reseñados en el encabezamiento del presente contrato.

**DÉCIMOTERCERA.- Jurisdicción.**

Para cuantas cuestiones pudieran surgir, de la interpretación del presente contrato, ambas partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales con sede en la capital de la provincia, donde se ubique el inmueble cedido, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en derecho pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente documento por duplicado, en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**POR la Comunidad de Propietarios POR FERUNISA MÓVILES, S.A**

**de la C/ Lagasca nº 60**

**Anexo B DOMICILIACIÓN BANCARIA**

<b>NÚMERO:DIRECCIÓN:PROPIETARIO:N.I.F. n°:PERSONA DE CONTACTO:CARÁCTER CON QUE ACTUA:TELÉFONO:</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>ENTIDAD:SUCURSAL:D.C:N° C/C:TITULAR DE LA CUENTA:DIRECCIÓN:TELÉFONO:</b>
-----------------------------------------------------------------------------