

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO

En Adeje (Santa Cruz de Tenerife), a 16 de diciembre de 2023.

REUNIDOS

De una parte,

Don Evgeny Landyshev, mayor de edad, Residente en España, con NIE Y2802989Q, soltero, con domicilio a efectos de notificaciones en España, en Avenida Bruselas, sin número, Residencial Terrazas del Duque, local 11, municipal de Adeje, provincia de Santa Cruz de Tenerife, interviene en su propio nombre y derecho. En adelante, el "**Arrendador**".

De otra parte,

Don Luis Alberto Parra Álamo, mayor de edad, de nacionalidad ESPAÑOLA, con DNI número 43655174R, interviene en nombre y representación de la entidad FECDA, de nacionalidad española, con domicilio en Calle Fondos de Segura S/N Estadio de Gran Canaria como Presidente FECDA, cargo para el que fue nombrado y aceptado, en virtud de los estatutos de esta federación. En adelante, el "**Arrendatario**".

La Arrendataria, se denominarán, asimismo, conjuntamente como las "**Partes**" e, individualmente, cuando proceda, como la "**Parte**".

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal para suscribir el presente contrato de arrendamiento de terreno (el "**Contrato**") y, a tal efecto,

EXPONEN

I. El Arrendador es propietario de la siguiente finca registral (en adelante, el "**Terreno**"):

- **Descripción:** Rústica. – Terreno en el lugar conocido por "Los Lirios", o también "Cercado", en el término municipal de Adeje. Tiene una extensión superficial de una hectárea y veintiocho áreas. Linda: Norte, don Manuel González Bello, hoy herederos de don Manuel González Bello; Este, doña Felicia Álvarez Ramos; Oeste, doña Blanca Álvarez Fraga; Sur, herederos de don Claudio Alayón.
- **Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Adeje, tomo 1124, libro 266, folio 225, finca registral **23.183**.
- **Cargas:** Libre de cargas y gravámenes.
- **Título:** El Terreno pertenece al Arrendador en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el día 5 de febrero de 2013 ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con número 441 de su protocolo.

II. Que, el Arrendador está interesado en arrendar el Terreno y la Arrendataria en tomarlo en arrendamiento, por encontrarlo adecuado a las necesidades de la actividad a la que pretende destinarlo.

- III. En consecuencia, el Arrendador y la Arrendataria acuerdan celebrar el presente Contrato, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

1. **Objeto del Contrato** El Arrendador cede en arrendamiento a la Arrendataria, que acepta, el uso del Terreno descrito en el Expositivo I anterior, como cuerpo cierto y por el plazo de duración, renta y demás términos y condiciones regulados en el presente Contrato.
2. **Destino y uso del Terreno**
 - 2.1 El Terreno objeto de este Contrato será destinado exclusivamente por la Arrendataria a la práctica de deporte aéreo en la modalidad de parapente (PPTE), a su costa y cargo, quedando expresamente prohibida la modificación de este destino y uso del Terreno sin la previa autorización, expresa y por escrito del Arrendador. En especial, la Arrendataria se obliga, a su exclusiva cuenta y a cargo, eximiendo de toda responsabilidad al Arrendador,
 - 2.2 La Arrendataria no podrá realizar ningún tipo de instalaciones u obras en el Terreno, salvo mantenimiento de la misma y previa notificación al propietario y autorización.
 - 2.3 Se prohíbe expresamente el depósito o exposición de materias peligrosas, inflamables, explosivas o insalubres, ruidosas o nocivas en el Terreno. Asimismo, La Arrendataria se obliga a no depositar residuos o basuras en el Terreno durante la vigencia del Contrato, quedando obligado a mantenerlo limpio y en condiciones higiénicas adecuadas para el uso convenido.
3. **Duración**
 - 3.1 **Plazo.** El plazo de duración inicial del presente Contrato se establece en siete (7) meses a partir de **septiembre 2023 hasta marzo 2024** (el "**Plazo Inicial**"). Las Partes acuerdan que el Plazo Inicial será de obligado cumplimiento para la Arrendataria.
 - 3.2 **Prórroga.** Transcurrido el Plazo Inicial, **el Contrato se cancelará con la finalización del mes de marzo del año 2024, la prorrogará por periodos sucesivos anuales se retomará con un nuevo contrato a partir del abril del año 2024**, salvo que cualquiera de las Partes comunique fehacientemente a la otra su voluntad **de cancelación** con una antelación mínima de quince (15) días a la entrada en vigor.
 - 3.3 **Desalojo.** A la finalización del presente Contrato, por cualquier causa, la Arrendataria deberá retirar, a su costa y cargo, del Terreno cualesquiera mobiliario, enseres, bienes muebles y productos de su titularidad, desalojando y dejando libre y expedito el Terreno a disposición del Arrendador, "en el mismo estado en el que le fue entregado". El incumplimiento de la presente obligación, incluso el mero retraso en el desalojo y sin perjuicio de las responsabilidades por incumplimiento a que hubiera lugar, se entenderá que la Arrendataria abandona las mismas y renuncia a cualquier derecho sobre ellas, pudiendo el Arrendador disponer de las mismas como considere, sin que la Arrendataria tenga derecho a indemnización o compensación de ninguna clase. A estos efectos, la Arrendataria se obliga a mantener indemne al Arrendador frente a cualesquiera reclamaciones o demandas que un tercero pudiera interponer contra el Arrendador en relación con la posesión o propiedad de los citados elementos.

4. Renta

- 4.1 **Renta.** La renta mensual pactada por las Partes por el arrendamiento del Terreno asciende a la cantidad de dos mil euros (2.000 €) mensuales (en adelante, la “**Renta**”).
- 4.2 **Inicio de devengo de la Renta.** La Renta comenzará a devengarse **en sus periodos acordados** a partir de la fecha de firma del presente Contrato.
- 4.3 **Anticipo pago.** La Federación Canaria de los Deportes Aéreos (FECDA) abonará adelantará el 50% de la cuota mensual correspondiente a los meses de alquiler (septiembre-octubre-noviembre 2023, desde la firma del contrato). FECDA, se reserva el derecho de cancelar el acuerdo a dos partes si lo considerara necesario y se inhiere de responsabilidades con cualquiera de las partes.
- 4.4 **Forma de pago.** La Renta será satisfecha por la Arrendataria mediante mensualidades anticipadas periodos de pagos dentro del mismo ejercicio y el mes de diciembre se abonará el importe correspondiente a dicho mes, además del anticipo de los meses de enero-febrero y marzo de 2024, en su totalidad de forma íntegra. Asimismo, deberán abonar en el citado mes la parte restante al 50% correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre 2023 a través de transferencia bancaria a la siguiente cuenta corriente, que el Arrendador tiene abierta en la entidad Bank Sabadell y que designa en este acto a dichos efectos con IBAN número **ES72 0081 0537 7200 0178 8283**.

5. Obras

La Arrendataria no podrá llevar a cabo en el Terreno ningún tipo de obra, ya sean mayores o menores, ni movimiento de tierras, sin la previa autorización escrita del Arrendador.

6. Licencias

Todas las autorizaciones y licencias administrativas que en su caso fuesen precisas para poder desarrollar la actividad objeto del presente Contrato, deberán ser tramitadas y obtenidas por la Arrendataria, siendo a su exclusivo cargo todos los gastos que pudieran ocasionarse, no asumiendo el Arrendador ninguna responsabilidad relacionada con las mismas. En este sentido, la Arrendataria estará obligada a facilitar al Arrendador copia de las citadas licencias a su requerimiento en el menor plazo posible. En caso de ser requerida la Arrendataria por las autoridades administrativas competentes para cesar en la actividad desarrollada en el Terreno, por no contar con las licencias y autorizaciones necesarias, el Arrendador quedará facultado para instar la resolución automática del presente Contrato, en cuyo caso la Arrendataria se obliga a mantener al Arrendador totalmente indemne de cualquier responsabilidad que le pudiera ser reclamada.

7. Rótulos y anuncios

El Arrendatario podrá instalar en el Terreno rótulos o anuncios, propios relativos a la información de la actividad deportiva para la que se destina la instalación, con el objeto de difundir procedimientos y normas de seguridad para el correcto uso del. En cualquier caso, la instalación, desinstalación y mantenimiento de dichos rótulos y anuncios correrán a cargo del Arrendatario, debiendo siempre mantenerlos en buen estado.

8. Obligaciones. Responsabilidad y reclamaciones

- 8.1 La Arrendataria será la única responsable de la actividad a desarrollar en el Terreno. La Arrendataria se obliga a dar cumplimiento y mantenerse al corriente de las obligaciones administrativas, fiscales, laborales y de seguridad social que le correspondan de acuerdo con la normativa de cualquier tipo y ámbito (municipal, autonómica o estatal) aplicable.
- 8.2 La Arrendataria exime de toda responsabilidad al propietario de lo que ocurra en el terreno.
- 8.3 La arrendataria estará facultada a través de su junta de gobierno y deportistas federados a velar por el cumplimiento del buen uso del terreno y proceder a la denuncia ante las administraciones correspondientes (Cuerpos de seguridad, juzgados, etc.) Cualquier infracción o abuso del uso que se haga del terreno, así como de practicantes sin la correspondiente cualificación técnica y licencia federativa en vigor homologada por la FECDA.
- 8.4 El Arrendador no responderá en ningún caso de los daños o perjuicios que puedan ocasionarse a la Arrendataria o a terceros por casos fortuitos o de fuerza mayor. Asimismo, el Arrendador no asume responsabilidad alguna en cuanto a la seguridad del Terreno, ni por los daños que pudieran ocasionarse a personas existentes en el mismo, en caso de accidente de cualquier clase.
- 8.5 La Arrendataria exigirá a los pilotos que deseen hacer uso del terreno, la acreditación de posesión de seguro médico obligatorio deportivo y seguro de responsabilidad civil además de los requeridos por la normativa aplicable para la realización de las actividades deportivas organizadas por la federación. Así mismo los pilotos deberán disponer de la habilitación de titulación correspondiente homologada por FECDA.

9. Cesión y subarriendo

La Arrendataria no podrá ceder el presente Contrato, ni subarrendar, total o parcialmente el Terreno, sin el previo consentimiento, expreso y por escrito del Arrendador.

10. Resolución del Contrato

- 10.1 El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones contraídas en el presente Contrato dará derecho a la otra a optar por exigir su cumplimiento o por instar la resolución del Contrato, en ambos casos con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses (ello sin perjuicio de que subsista la obligación de cumplimiento, en caso de optar por su exigencia).

En particular, se considerarán causas de resolución que facultarán al Arrendador para

instar la resolución inmediata y de pleno derecho del Contrato (i) la falta de pago de la Renta o cualquier otra cantidad resultante de este Contrato; (ii) el incumplimiento por la Arrendataria del uso o destino del Terreno, o el cambio de actividad sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador; (iii) la cesión del Contrato o la cesión, parcial o total, del Terreno, sin previa autorización expresa y por escrito del Arrendador; y (iv) cualquier otro incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria resultantes de este Contrato.

- 10.2 En caso de que se produzca cualquier incumplimiento del presente Contrato o de causas expuestas en el apartado 10.1 anterior, el Arrendador podrá exigir a la Arrendataria de forma inmediata la resolución del Contrato, sin necesidad de conceder ningún periodo de gracia.

11. Comunicaciones

Las notificaciones, autorizaciones, consentimientos y demás comunicaciones que tengan relación con el Contrato deberán efectuarse por escrito y serán remitidas por correo electrónico con acuse de recibo, o por cualquier medio que acredite fehacientemente el contenido y su fecha de envío y recepción, a las siguientes direcciones:

Por el Arrendatario

Persona de contacto: Evgeny Landyshev
Teléfono: +34 603195042
WhatsApp: +34 603195042
Correo electrónico: evland@me.com

Por el Arrendador

Persona de contacto: Luis Alberto Parra Álamo
Dirección: FECDA Calle Fondos de Segura S/N Estadio de Gran Canaria
Correo electrónico: fecda.correo@gmail.com

Cualquier cambio de dirección de una Parte deberá ser comunicado a la otra Parte con suficiente antelación.

12. Ineficacia parcial

En el caso de que una o parte de una Condición del presente Contrato fuera declarada nula y sin efecto, la validez del mismo en su conjunto no quedará afectada por dicha circunstancia, permaneciendo los restantes términos y condiciones en vigor sin que queden afectados por dicha declaración de nulidad. La Condición legalmente ineficaz será sustituida por una nueva, o interpretada de un modo legalmente aceptable, que sea de un tenor lo más aproximado posible a la Condición que las Partes habrían formalizado de haber tenido conocimiento de la ineficacia de la Condición en cuestión.

Ley y jurisdicción aplicable

- 12.1 El presente Contrato se registrará e interpretará por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas en el mismo, en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil español, sin que resulte de aplicación la normativa en materia de conflicto de leyes. Sin perjuicio de la aplicación del citado régimen legal y, en consecuencia, la no sujeción de este contrato a los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**") ni de la Ley de Arrendamiento Rústicos ("**LAR**"), las Partes acuerdan expresamente que para el caso de que cualquiera de ellas pudiera tratar de defender la aplicación de la LAU o de la LAR, las Partes excluyen expresamente la aplicación a la presente relación arrendaticia, de los artículos 21, 22, 23, 25, 26, 30, 31, 32, 33 y 34 de la LAU y del artículo 22 de la LAR, con renuncia expresa por parte de la Arrendataria a los derechos que pudieran corresponderle en virtud de los citados preceptos legales.
- 12.2 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en Derecho les pudiera corresponder, someten expresamente a la competencia de los juzgados y tribunales donde está ubicado el Terreno la resolución de cualquier controversia o reclamación que puedan surgir con respecto a la interpretación o ejecución del Contrato, incluso aquellas referidas a obligaciones no contractuales que surjan del mismo o estén relacionadas con él.

Y, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes formalizan el Contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Arrendador

La Arrendataria

Don Evgeny Landyshev
NIE Y2802989Q

Luis Alberto Parra Álamo
DNI43655174R