

CONDICIONES GENERALES SOCIO RIOARRENDADOR

1. Definición del servicio *Socio RIOARRENDADOR*

RIOASOCIADOS ofrece la posibilidad mediante la cobertura **Socio RIOARRENDADOR** de que el arrendador de un inmueble pueda disponer de un amplio asesoramiento jurídico, de acuerdo con lo estipulado en las presentes condiciones generales, los 365 días del año, 24 horas al día. El coste de la presente cobertura incluye únicamente un inmueble. En el caso de que el Socio fuera titular de más de un inmueble arrendado y quisiera que todos ellos disfrutaran de la presente cobertura, deberá satisfacer tantas cuotas como inmuebles desee incluir en la cobertura.

El servicio de asesoramiento jurídico **Socio RIOARRENDADOR** será prestado por los abogados en ejercicio de **RIOASOCIADOS**.

El servicio **Socio RIOARRENDADOR** se prestará telefónicamente, si bien, a criterio del abogado que efectúe el asesoramiento telefónico, se podrá remitir al Socio a cualquiera de nuestras oficinas en España para **realizar la consulta de forma presencial sin coste adicional alguno**.

El **Socio RIOARRENDADOR** nos podrá **remitir mediante fax o correo electrónico contratos y otros documentos** a fin que un abogado en ejercicio de **RIOASOCIADOS** proceda a su revisión y análisis, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de las presentes condiciones generales.

El **Socio RIOARRENDADOR** también podrá solicitar la **redacción de contratos y otros documentos**, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9 de las presentes condiciones generales.

Asimismo, el Socio podrá recabar de **RIOASOCIADOS** la defensa letrada en reclamaciones extrajudiciales y procedimientos judiciales, de acuerdo con los límites fijados en las presentes condiciones generales.

RIOASOCIADOS se reserva la facultad de resolver el presente contrato, con devolución de la cuota satisfecha por el Socio, en el supuesto que éste planteara una consulta cuya resolución por parte de **RIOASOCIADOS** pudiera resultar perjudicial para otro cliente de la Firma.

2. Quién puede usar el Servicio

Únicamente el Socio tendrá la condición de usuario de este servicio, entendiéndose por tal el propietario (o representante del mismo) del inmueble arrendado. Al efectuar una consulta, el Socio deberá indicar los datos que por parte de **RIOASOCIADOS** le sean requeridos a fin de identificarle debidamente como usuario autorizado. Este servicio es personal e intransferible.

3. Precio del Servicio

Un 2,8% + IVA de la renta anual satisfecha por el inquilino. Dicho importe se satisfará mediante el pago, por adelantado, de una única cuota anual a través de recibo domiciliado en la cuenta designada a tales efectos por el **Socio RIOARRENDADOR**.

4. Ámbito del Servicio

El servicio prestado por **RIOASOCIADOS** se circunscribe a las vicisitudes jurídicas delimitadas en las presentes condiciones generales, acaecidas sobre el/los bien/es inmueble/s propiedad del Socio situado/s en España, incluido/s dentro de la presente cobertura y dado/s por el mismo en arrendamiento a terceros, con contrato/s de arrendamiento sujeto/s a las leyes españolas y en relación a conflictos o controversias a los que sean de aplicación las leyes españolas y competentes los Jueces y Tribunales españoles.

El servicio **Socio RIOARRENDADOR** no incluirá aquellas consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones al inquilino a las que, por aplicación de la normativa española de derecho internacional privado, sea de aplicación a dicho supuesto una legislación extranjera.

La prestación del servicio **Socio RIOARRENDADOR** se efectuará en lengua castellana.

5. Contratación del Servicio

La contratación se podrá efectuar telefónicamente llamando al número **902.50.44.40**, bien a través de nuestra página web **www.rioasociados.com** o bien rellenando el formulario de alta de Socio. El Socio deberá indicar, al darse de alta, la dirección completa del inmueble arrendado, a los efectos contractuales oportunos.

6. Formas de Pago

El pago de la contratación de la cobertura **Socio RIOARRENDADOR** se efectuará con carácter anual **mediante domiciliación bancaria**.

La activación del servicio tendrá lugar una vez **RIOASOCIADOS** haya verificado la realización del pago de la cuota, disponiendo de un plazo máximo de 72 horas para la activación del mismo. En el supuesto que el cliente precisara cualquier servicio de los incluidos en el apartado "reclamación al inquilino", **RIOASOCIADOS** se reserva la facultad de no activar el servicio hasta que no haya transcurrido el plazo bancario de retrocesión del recibo.

En el caso de que el Socio devolviera el recibo sin que el mismo hubiera hecho uso del servicio contratado, el contrato quedará automáticamente resuelto, sin nada que reclamarse por ambas partes. Si, por lo contrario, el Socio ya hubiera hecho uso del servicio contratado, **RIOASOCIADOS** se reserva asimismo las acciones legales pertinentes a fin de reclamar además el cobro del servicio, tanto en vía judicial como en vía extrajudicial, siendo de cargo de la parte que haya incumplido el contrato, en este caso el Socio, los gastos de letrado, procurador (aunque su intervención no fuera legalmente preceptiva) y suplidos que la interposición de dichas acciones legales (tanto en vía judicial como en vía extrajudicial) pudieran ocasionar.

7. Servicio y Duración

La cobertura del asesoramiento jurídico prestado por **RIOASOCIADOS** comprende hasta (20) veinte usos anuales, que el Socio puede utilizar en cualquiera de los siguientes servicios: consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones al inquilino (reclamaciones extrajudiciales y judiciales).

A los efectos del presente contrato, el cómputo de una anualidad mencionado en el párrafo anterior se entenderá efectuado de fecha a fecha, a contar desde que **RIOASOCIADOS** haya verificado que el recibo de la cuota ha sido abonado y no devuelto.

¿Qué se entiende por uso?

Consultas: se entiende por uso toda consulta efectuada en una misma llamada telefónica; en el caso de que en una misma llamada telefónica el **Socio RIOARRENDADOR** planteara dos o más consultas de ámbitos

distintos (por ejemplo, una consulta sobre desahucios y otra sobre repercusión de obras de mejora al inquilino), éstas computarán como nuevos usos. De igual forma se entenderá por uso toda visita presencial del **Socio RIOARRENDADOR** a cualquiera de las oficinas de **RIOASOCIADOS** en España, siempre a criterio del abogado que efectúe el asesoramiento telefónico y con cita previamente concertada. En el supuesto de que el Socio **RIOARRENDADOR** decidiera efectuar una visita presencial sin cita previa en cualquiera de las oficinas de **RIOASOCIADOS** en España, dicha consulta tendrá un valor de (6) seis usos.

Redacción y revisión de contratos y otros documentos: se entiende por uso toda redacción y revisión de contratos y otros documentos incluidos en el apartado 9 de las presentes condiciones generales, que sean remitidos a **RIOASOCIADOS** mediante fax o correo electrónico de acuerdo con el resto de condiciones establecidas en el presente contrato.

Horario de urgencia: se entiende por horario de urgencia en la prestación del servicio desde las 20:00 horas de la tarde hasta las 9:00 horas de la mañana y, por tanto, el Socio utilizará el servicio en dicha franja horaria para situaciones de emergencia en las que la intervención de un abogado en ejercicio y la prestación del consiguiente asesoramiento jurídico (consulta, redacción y revisión de contratos y otros documentos) resulten imprescindibles para la resolución de una determinada situación lo más favorablemente posible para el Socio. Asimismo, se entiende por horario de urgencia en la prestación del servicio el período comprendido entre las 20:00 horas del viernes y las 9:00 horas del lunes, así como durante los días festivos a nivel nacional. En horario de urgencia, cada consulta, redacción y revisión de contratos y otros documentos solicitada por el Socio **RIOARRENDADOR** tendrá un valor de (2) dos usos.

Reclamaciones al inquilino: se entiende por "reclamación al inquilino" toda reclamación extrajudicial o judicial al inquilino, en los términos fijados en el apartado 9 de las presentes condiciones generales. Cada reclamación extrajudicial tendrá un valor de (6) seis usos. Por su parte, cada procedimiento judicial tendrá un valor de (14) catorce usos.

En el supuesto de que el Socio agotara los (20) veinte usos incluidos en el servicio antes de la finalización del año, se entenderá que el contrato

queda renovado por tácita reconducción si no media, por parte del **Socio RIOARRENDADOR**, el correspondiente preaviso por escrito a la siguiente dirección solicitando expresamente la no renovación de la cobertura: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Socios, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. Para poder seguir disfrutando de la cobertura del servicio **Socio RIOARRENDADOR** (agotados los (20) veinte usos antes de la finalización del año) se deberá abonar una nueva cuota (correspondiente al 2,8% + IVA de renta anual, incluida la actualización anual de renta practicada al inquilino) mediante el correspondiente cargo en la cuenta bancaria designada a tales efectos por el Socio. Al operar tácita reconducción, el nuevo cargo bancario se efectuará automáticamente, salvo en el supuesto de mediar preaviso por escrito por parte del Socio **RIOARRENDADOR**.

En el supuesto de que el Socio no agotara los (20) veinte usos dentro del año, éstos no se podrán acumular para años posteriores; al finalizar el año (aun sin haber agotado los (20) veinte usos máximos permitidos) se entenderá que el contrato queda renovado por tácita reconducción si no media, por parte del Socio **RIOARRENDADOR**, el correspondiente preaviso por escrito a la siguiente dirección solicitando expresamente la no renovación de la cobertura: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Socios, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. Para poder seguir disfrutando de la cobertura del servicio Socio **RIOARRENDADOR** se deberá abonar una nueva cuota (correspondiente al 2,8% + IVA de renta anual, incluida la actualización anual de renta practicada al inquilino) mediante el correspondiente cargo en la cuenta bancaria designada a tales efectos por el Socio. Al operar tácita reconducción, el nuevo cargo bancario se efectuará automáticamente, salvo en el supuesto de mediar preaviso por escrito por parte del Socio **RIOARRENDADOR**.

8. Horario telefónico de atención al Socio

El horario telefónico de atención al Socio **RIOARRENDADOR** es de 365 días al año, 24 horas al día, con la salvedad efectuada en el apartado anterior en relación a los horarios de urgencias y al valor de los usos.

9. Contenido del servicio

Las consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones al inquilino que el Socio podrá plantear a un Abogado de **RIOASOCIADOS** son los que a continuación se detallan. Los siguientes listados tienen la condición de *numerus clausus* y, por tanto, la cobertura del servicio a prestar por **RIOASOCIADOS** se limitará expresamente al contenido de dichos listados.

CONSULTAS TELEFÓNICAS

El **Socio RIOARRENDADOR** podrá consultar las cuestiones jurídicas que se le presenten sobre cualquiera de las cuestiones relacionadas a continuación:

Alquiler de vivienda

- Normativa aplicable
- Tipos de contrato
- Fianza: entrega, devolución, depósito
- Renta antigua
- Cesión del contrato y subarriendo
- Duración del contrato: plazo mínimo, prórrogas, desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario
- Enajenación de la vivienda arrendada
- Derechos de tanteo y de retracto
- Renta: determinación, actualización, elevación por mejoras, gastos generales y de servicios individuales
- Derechos y obligaciones de las partes
- Conservación, mejora y obras del arrendatario
- Suspensión del contrato
- Desahucios y extinciones de contrato
- Muerte del arrendatario

Alquiler para uso distinto de vivienda

- Normativa aplicable
- Fianza: entrega, devolución, depósito
- Formalización del contrato

- Duración del contrato
- Enajenación de la finca arrendada
- Derechos de tanteo y de retracto
- Conservación, mejora y obras del arrendatario
- Desahucios y extinciones de contrato
- Muerte del arrendatario
- Resolución de pleno derecho

Régimen fiscal de las rentas de alquiler

- Obligaciones en relación al IRPF
- Régimen de IVA aplicable

Seguros del inmueble

- Seguros. Obligatoriedad. Clases
- Daños producidos a la comunidad por el inmueble arrendado
- Daños producidos a otros vecinos por el inmueble arrendado
- Daños producidos por objetos caídos desde el inmueble arrendado

Realización en el inmueble de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas

- Reclamaciones de la Administración Pública
- Reclamaciones de la Comunidad de Propietarios
- Reclamaciones de otros vecinos o de terceras personas

REDACCIÓN Y REVISIÓN DE CONTRATOS Y OTROS DOCUMENTOS

El servicio incluye exclusivamente la redacción y revisión de los documentos que a continuación se enumeran:

- Contrato de arrendamiento de vivienda habitual
- Contrato de arrendamiento de local de negocio
- Contrato de arrendamiento de plaza de parking
- Contrato de arrendamiento de temporada
- Contrato de arrendamiento de apartamento por días
- Contrato de paga y señal sobre arrendamiento de vivienda habitual

- Contrato de paga y señal sobre arrendamiento de local de negocio
- Contrato de paga y señal sobre arrendamiento de plaza de parking
- Contrato de paga y señal sobre arrendamiento de temporada
- Contrato de paga y señal sobre arrendamiento de apartamento por días
- Anexo al contrato por prórroga del mismo
- Escrito de devolución de fianza
- Carta al arrendatario por realización de obras in consentidas
- Carta al arrendatario notificando actualización de la renta
- Carta al arrendatario notificando la finalización del contrato
- Carta al arrendatario notificando la prórroga
- Carta al arrendatario notificándole la no renovación del contrato
- Carta al arrendatario reclamándole la falta de pago de la renta
- Carta al arrendatario reclamándole la falta de pago de las cantidades asimiladas a la renta
- Carta de reclamación al arrendatario por subarriendo in consentido
- Carta al arrendatario notificando obras de mejora
- Carta al arrendatario requiriéndole para que cese en la realización de actividades molestas
- Carta al arrendatario requiriéndole para que cese en la realización de actividades nocivas
- Carta al arrendatario requiriéndole para que cese en la realización de actividades insalubres
- Carta al arrendatario requiriéndole para que cese en la realización de actividades peligrosas
- Carta al arrendatario notificando el aumento de la renta por cesión del local de negocio

El servicio de redacción y revisión de contratos y otros documentos únicamente comprenderá la efectiva redacción y revisión de los mismos y su remisión al **Socio RIOARRENDADOR** por fax o correo electrónico; en ningún caso el servicio comprende la ulterior gestión, presentación, seguimiento, tramitación o cualquier otra acción derivada de dicha redacción y revisión. El plazo máximo de redacción y revisión de contratos y otros documentos será de 72 horas a contar desde el instante en que el **Socio RIOARRENDADOR**

facilite toda la información necesaria conducente a la resolución de la redacción y revisión de los contratos y otros documentos encomendados.

Asimismo, **RIOASOCIADOS** no se responsabiliza del uso que el **Socio RIOARRENDADOR** efectúe de los contratos y otros documentos redactados y revisados por **RIOASOCIADOS**, declinando cualquier responsabilidad al respecto.

RECLAMACIONES AL INQUILINO

El **Socio RIOARRENDADOR** podrá recabar de **RIOASOCIADOS**, siempre y cuando disponga de usos suficiente a tales efectos (en caso contrario, el Socio deberá renovar la cobertura y recargar el número de usos disponibles) la tramitación de reclamaciones extrajudiciales y judiciales al inquilino, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes condiciones generales, en relación a los siguientes supuestos:

Desahucio por falta de pago

Reclamación de rentas de alquiler vencidas y no satisfechas (mínimo adeudado: 2 mensualidades)

Desahucio por finalización del contrato

Desahucio por subarriendo in consentido

Daños producidos por el inquilino en el inmueble arrendado

Daños producidos por el inquilino en elementos comunes del edificio

¿Qué se entiende por reclamaciones extrajudiciales?

Cualquier requerimiento previo a la interposición de demanda ante juzgados y tribunales españoles, concerniente a los supuestos especificados anteriormente en el presente subapartado.

¿Qué se entiende por procedimientos judiciales?

Cualquier intervención judicial en primera instancia ante juzgados y tribunales españoles, concerniente a los supuestos especificados anteriormente en el presente subapartado.

¿Qué incluye la cobertura de “reclamaciones al inquilino”?

Los honorarios de Abogado de los requerimientos previos a la interposición de demanda, así como los honorarios de Abogado correspondientes a primeras instancias judiciales, siendo requisito indispensable que el cliente otorgue un poder general para pleitos a favor de los Abogados y Procuradores designados por **RIOASOCIADOS**, que participe en el proceso en la medida en que resulte necesario a juicio de **RIOASOCIADOS** y que aporte toda la documentación y medios de prueba que se le soliciten.

En el caso que **RIOASOCIADOS**, a su libre criterio, considere poco sostenibles las pretensiones del Socio, no estará obligado en ese supuesto a prestar el servicio “reclamaciones al inquilino”, sin que dicha situación sea considerada bajo ningún concepto un incumplimiento contractual por parte de **RIOASOCIADOS**.

¿Qué gastos no incluye la cobertura de “reclamaciones al inquilino”?

- Gastos de envío (correos, notarios, etc.) de los requerimientos previos a la interposición de demanda.
- Gastos de Procurador, que deberán abonarse por el **Socio RIOARRENDADOR** en todo caso, aunque su intervención no fuera legalmente preceptiva.
- Gastos de otros profesionales (Peritos, Detectives, etc.) que a juicio de **RIOASOCIADOS** su intervención fuera necesaria para la adecuada consecución del procedimiento.
- Suplidos (Dietas, Desplazamientos, Pernoctas, etc.)
- Cualquier gasto, incluido los de Abogado, de segundas o ulteriores instancias o recursos.

Los gastos de envío y los suplidos deberán abonarse por adelantado por el **Socio RIOARRENDADOR** a **RIOASOCIADOS**. En cuanto a los gastos de procuradores y otros profesionales, deberán abonarse por adelantado por el **Socio RIOARRENDADOR** a **RIOSOLUTIONS, S.L.**, filial de **RIOASOCIADOS** responsable de la contratación de los mismos, siendo competencia exclusiva de la misma la elección de los profesionales que deban intervenir en el proceso (Procuradores, Peritos, Detectives, etc.) a juicio de **RIOASOCIADOS**. La negativa del Socio al pago por adelantado de los profesionales y gastos necesarios para la interposición de la demanda, así como la no aportación de

la documentación y medios de prueba solicitados, eximirá a **RIOASOCIADOS** de su obligación de presentar el requerimiento previo y/o de interponer la demanda, no pudiendo ser considerada la decisión de **RIOASOCIADOS**, en esas circunstancias, como un incumplimiento contractual, a pesar de disponer el Socio de los usos necesarios para la cobertura del servicio.

En caso de obtener una condena en costas favorable al Socio, éste se compromete a hacer entrega a **RIOASOCIADOS** de las correspondientes a honorarios de Abogado y otros profesionales. En caso de obtener una condena en costas desfavorable al Socio, éste se compromete al abono de las mismas a la parte contraria, renunciando a exigir la devolución de cantidad alguna a **RIOASOCIADOS**, a **RIOSOLUTIONS**, S.L. o a cualquier otro profesional interviniente en el proceso contratado a instancias de las dos anteriores y renunciando asimismo a la interposición de eventuales acciones judiciales de naturaleza indemnizatoria contra **RIOASOCIADOS**, contra **RIOSOLUTIONS**, S.L. o contra cualquier otro profesional interviniente en el proceso contratado a instancias de las dos anteriores.

10. Protección de datos personales

Los datos recogidos conforme a la ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal en el presente contrato, serán incluidos en un fichero automatizado cuyo Responsable es **RIO, ADVOCATS I CONSULTORS ASSOCIATS, S.L.** con CIF B- 62457361.

El titular de los datos autoriza expresamente a que sus datos se incluyan en el citado fichero con la finalidad de ofrecer los productos y servicios del Responsable del fichero y a que éste y cualesquiera otras empresas pertenecientes a su Grupo le puedan remitir por cualquier medio información de sus servicios, productos, ofertas o promociones especiales.

En cualquier caso, el Socio podrá ejercitar gratuitamente los derechos de acceso, rectificación o cancelación de datos y oposición, si resultase pertinente, así como el derecho de revocar el consentimiento prestado para la cesión de sus datos mediante solicitud escrita y firmada, dirigida a la siguiente dirección: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Informática, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. La solicitud deberá contener los siguientes datos: nombre y apellidos del usuario, domicilio a efectos de notificaciones, fotocopia

del Documento Nacional de Identidad o pasaporte y contenido concreto del derecho ejercitado.

11. Inscripción registral de las presentes condiciones generales

Las presentes condiciones generales se encuentran inscritas en el Registro Provincial de Bienes Muebles, Sección del Registro de Condiciones Generales.

12. Juzgados y Tribunales competentes

En caso de discrepancia en la interpretación de cualquiera de las disposiciones o cláusulas de las presentes condiciones generales o en caso de litigio por causa de la prestación del servicio, ambas partes contratantes, renunciando a su propio fuero, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona.