

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, a _____ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte D/Dña _____, y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____ D.N.I./N.I.F número _____ y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados el ARRENDADOR.

De otra D/Dña _____, y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____, D.N.I./N.I.F número _____, y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados la parte ARRENDATARIA.

Y de otra D/Dña _____ y D/Dña _____ mayores de edad, estado civil _____ en régimen de _____, con domicilio en el municipio de _____ calle _____, D.N.I./N.I.F número _____, y _____ respectivamente, que en adelante serán denominados los AVALISTAS personales y solidarios.

Las partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal fin:

EXPONEN

PRIMERO. - Que D/D^a _____ es propietario de la finca urbana sita en _____ Inscrita en el Registro de la Propiedad N^o _____ de _____, Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Finca _____ Con referencia catastral _____

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

SEGUNDO. - Que interesando al arrendatario arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA. -OBJETO.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en _____, cuenta con una superficie construida de _____ m² y útil de _____ m².

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, en fecha _____.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad N^o _____ de _____, Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Finca _____ Con referencia catastral _____

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

Se adjuntan fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del excelente estado de la vivienda en el momento del arriendo.

TERCERA. -DESTINO.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a vivienda habitual propia del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda, sin expreso consentimiento de la parte arrendadora.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO a contar desde el día _____. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años¹, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido seis meses, dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

El arrendatario deberá abandonar la vivienda arrendada el día que finalice el contrato.

QUINTA. -PRÓRROGA OBLIGATORIA y EXTRAORDINARIA.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Las partes hacen renuncia expresa a la aplicación de la prórroga extraordinaria que fija el artículo 10.3 de la LEC, en el caso de que la vivienda alquilada que ha sido identificada se ubique en una zona con declaración vigente de zona de mercado residencial tensionado en los términos fijados por la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda².

NECESIDAD DE LA VIVIENDA EN BASE AL ARTÍCULO 9.3. LAU. Se hace constar expresamente, de conformidad con el art. 9 en sus Apartados 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, será igualmente causa de resolución del presente Contrato transcurrido el primer año, por lo que no procederá la prórroga obligatoria de los cinco años del contrato desde su entrada en vigor, si el arrendador tuviera la necesidad de ocupar la vivienda arrendada, a partir del primer año de celebración del contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, etcétera. Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario

¹ Para ARRENDADOR persona JURÍDICA. El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO a contar desde el día _____. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de siete (7) años¹, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

² Para ARRENDADOR persona JURÍDICA. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete (7) años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto

SEXTA. - RENTA.

La renta anual pactada es de _____ a pagar en plazos mensuales de _____ euros, por adelantado y dentro de los SIETE primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria a la cuenta del arrendador, cuyos datos son los siguientes:

Titular: _____

ISBN: _____ Entidad: _____ Oficina: _____ DC__ Cta/cte: _____

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta, salvo prueba en contrario.

El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al arrendador a resolver el contrato e iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que estas acciones originen.

SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA.

Las partes pactan expresamente que la renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística³.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

En el caso de que el índice de referencia pactado (IPC) en el presente contrato dejara de ser de aplicación en el futuro, el mismo será sustituido por el nuevo índice que a tal efecto se fije legalmente, sustituyendo ese nuevo índice al IPC y quedando inalterado el método de actualización en cuanto al resto de condiciones, salvo pacto en contrario.

³ Hay que tener en cuenta que actualmente, en virtud del artículo 46 de la Ley 6/2022 de 29 de marzo fija unos topes a la actualización de la renta. Durante el 2023 será el pactado, y si no hay pacto el 2%. Y para el 2024 será el pactado, y en ausencia de pacto el 3%. A partir del año 2025, será de aplicación un nuevo índice de referencia.

OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.

La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los SIETE primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.

- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.

- c) Comunicar a la propiedad, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.

- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.

- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad y a los operarios o industriales mandados, con un preaviso de 24 horas, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.

- h) La parte arrendataria se obliga a suscribir una póliza de Responsabilidad Civil en calidad de inquilino de la vivienda. El capital mínimo deberá de ser de 150.000 €

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la resolución contractual.

NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.

La parte arrendadora está obligada a:

- a) La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo dispuesto en el pacto decimocuarto.
- b) A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.
- c) A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.
- d) La parte arrendadora se obliga a contratar una póliza de seguros de daños de la vivienda en régimen de alquiler que incluya también el riesgo de incendios, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia del contrato.

DÉCIMA. -GASTOS Y SUMINISTROS.

Serán de cuenta del ARRENDADOR los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La parte arrendataria asumirá el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras⁴.

UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA.

⁴ En el caso de que quieran imputarse los gastos y tributos al arrendatario (no individualizados), habrá que hacerlo constar expresamente en el contrato de arrendamiento, indicando el importe abonado durante el último año, haciendo indicación igualmente de que se incrementarán conforme a la variación que los mismos sufran. "Además los gastos y tributos que se indican a continuación y que recaen sobre la vivienda (o que pudieran recaer en el futuro) serán por cargo y cuenta del arrendatario, en el momento de la formalización de este contrato, el importe de los citados gastos son los siguientes:

I.B.I. (Impuesto sobre Bienes Inmuebles): ____ € anuales, que serán prorrateados mes a mes.

Comunidad de Propietarios: ____ € mensuales.

TRU (Tasa de Residuos Urbanos): ____ € anuales, que serán prorrateados mes a mes"

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

DUODÉCIMA. -FIANZA.

El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de _____ EUROS que responderán del pago de alquiler, y de aquellas cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario en virtud del presente contrato, así como de la obligación de indemnizar al arrendador por los daños, desperfectos o menoscabos producidos en la finca arrendada, de los que el arrendatario deba responder. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES.

Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior (EN CASO CONTRARIO ESTABLECER EN ESTA CLÁUSULA LA GARANTÍA ESTABLECIDA).

DECIMOCUARTA. – CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

El arrendatario declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto será causa de resolución del presente contrato.

DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

En caso de venta de la finca arrendada, las partes pactarán que el arrendatario no dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU, quedando expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte del arrendatario de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá:

.....
.....

pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además, se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aun siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMONOVENA. -AVALISTA

Si hubiera fiador (avalista personal y solidario) se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones del arrendatario en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el fiador que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo de sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El fiador renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que se tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato.

VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES.

A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan otras direcciones postales y de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendatario:

- Dirección Postal: _____
- Mail: _____
- Teléfono: _____

Por el arrendador:

- Dirección Postal: _____
- Mail: _____
- Teléfono: _____

Por el avalista:

- Dirección Postal: _____
- Mail: _____
- Teléfono: _____

VIGÉSIMA PRIMERA. - LEGISLACIÓN APLICABLE.

El contrato se registrará de forma imperativa por lo dispuesto en los títulos I y IV de la Ley 29/1991 de 24 de Noviembre de arrendamientos urbanos, por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II de la LAU, y supletoriamente por el Código Civil, en este orden.

VIGÉSIMA SEGUNDA. – JURISDICCIÓN.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

VIGÉSIMA TERCERA. - ACEPTACIÓN.

Las partes aceptan el presente contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

AVALISTA

(RECOMENDABLE) ANEXO AL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE CON DIRECCIÓN XXXXXXXXXXXXXX

COCINA

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES Y ELECTRODOMÉSTRICOS)

(FOTOGRAFÍAS)

TERRAZAS / TENEDEROS

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

DORMITORIA PRINCIPAL

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

BAÑO PRINCIPAL

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

DORMITORIO SEGUNDARIO 1

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

BAÑO SECUNDARIO 1

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

HALL / ENTRADA / PASILLO

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

SALÓN COMEDOR

(DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES, SUELO, FOCOS...)

(FOTOGRAFÍAS)

ZONAS EXTERIORES

(DESCRIPCIÓN)

(FOTOGRAFÍAS)