



## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **REUNIDOS**

#### **De una parte:**

**Don [ ]**, mayor de edad, de nacionalidad [ ] con D.N.I. nº [ ], con domicilio en [ ] y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

#### **Y de otra:**

**Don [ ]**, con D.N.I. nº [ ], con domicilio en [ ]. y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

### **INTERVIENEN**

**Don [ ]** en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como **ARRENDADOR**.

**Don [ ]** en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

### **ANTECEDENTES**

1º.- Que **EL ARRENDADOR** es propietario de la vivienda sita en [ ], calle [ ].

Ref. catastral: [ ]

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de [ ] al Tomo [ ] Libro [ ] Folio [ ].

Nº Cédula de habitabilidad [ ]. Se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética [ ]. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

2º.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes



## PACTOS

**PRIMERO.- REGULACION.-** El presente contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**SEGUNDO.- OBJETO.-** Por medio del presente contrato la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la vivienda descrita en el Antecedente Primero, quien lo acepta.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto y **vacío de muebles**. Se adjuntan fotogramas de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo, como Anexo al presente contrato.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual y permanente propia, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

**TERCERO.- DURACION.-** El plazo de duración del presente contrato se establece por un plazo inicial de **UN AÑO**, a contar desde la firma del presente contrato.

Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos **seis meses** de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

**CUARTO.- PRÓRROGA.-** Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, 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 cualquiera de las partes manifieste a la otra, 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 expresa renuncia a la aplicación de las prórrogas recogidas en los artículos 10.2 y 10.3 de la ley de arrendamientos urbanos.

Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió, exceptuando el desgaste que un uso normal de la vivienda pueda ocasionar por el paso del Tiempo. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador.

**QUINTO.- NECESIDAD DE LA VIVIENDA.-** Se hace constar de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años 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, podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar al arrendatario la causa o causas que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

**SEXTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-** La renta inicial pactada es de [ ] EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato.

**Opción 1:**

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose 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.

**Opción 2:**

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de competitividad a fecha de cada revisión. El mes de referencia será el que corresponda al último índice publicado en la fecha de revisión del contrato.



La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

En ningún caso la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia a la misma.

**SÉPTIMO.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente:

[ ]

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, debiendo en tal caso restituir el inmueble el arrendatario al arrendador inmediatamente, siendo por cuenta de aquél los gastos que la resolución pueda originar, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque ellos no fuesen preceptivo.

**OCTAVO.-IMPUESTOS.-** El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante, los aumentos que se produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumenten.

**NOVENO.- 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 tres 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 o al Administrador de Fincas, 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, su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, 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. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
- 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.

#### **DÉCIMO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-**

La parte arrendadora está obligada a:

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
- 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.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

**UNDÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en



este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.

- e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La necesidad del ARRENDADOR 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 (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). 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 estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- h) El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la ley de arrendamientos urbanos.

**DECIMOSEGUNDO.- OBRAS.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.

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 Decimoprimero dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.



**DECIMOTERCERO.- CONSERVACIÓN.-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

**DECIMOCUARTO.- SUMINISTROS Y GASTOS DE COMUNIDAD.-** La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

En caso de que el ARRENDATARIO diera de baja alguno de los suministros de agua o electricidad, una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

En cuanto a los gastos de Comunidad:

**Opción 1:**

Serán por cuenta del arrendador.

**Opción 2:**

Serán asumidos por el arrendatario. (En este caso se deberá de determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato)

**DECIMOQUINTO.- 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 [ ] (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios



por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. 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.

**DECIMOSEXTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-** Queda 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.

**DECIMOSEPTIMO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-** El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU. A estos efectos, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

**DECIMOOCTAVO.-RENUNCIA A LA SUBROGACION.-** De conformidad con el artículo 16.4 de la LAU no existirá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

**DÉCIMONOVENO.- PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD.**

=

19.1 Los datos personales que el Inquilino facilita en el presente contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente contrato, y serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento de la vivienda y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará los datos personales del Inquilino a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa del Propietario puedan tener acceso a los datos personales del Inquilino para la prestación de dichos servicios. El Propietario no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

El Inquilino podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, el Inquilino tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

19.2 El Propietario informa al Inquilino que en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial



negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U., en base al interés legítimo de prevención del fraude. En caso de incorporación de los datos de impagos del Inquilino en un fichero de solvencia patrimonial negativo, el Inquilino recibirá, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del Titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

**VIGÉSIMO.-** Incluir solo en el caso de que el arrendador sea gran tenedor:

El arrendatario deja constancia en este momento de que NO presta su consentimiento ni da su autorización para que la Administración investigue acerca de su situación económica y su posible vulnerabilidad, a los efectos de lo dispuesto en el art. 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**VIGÉSIMOPRIMERO.- JURISDICCION.-** Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de [ ] y los superiores que le correspondan.

**VIGÉSIMOSEGUNDO.- 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 las siguientes direcciones 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: [ ]

Por el arrendador: [ ]

**VIGÉSIMOTERCERO.- 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.

En [ ] a [ ] de [ ] de [ ]

**EL ARRENDADOR**

---

Don [ ]



## EL ARRENDATARIO

---

Don [ ]

