



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

**CONTRATO DE ALQUILER A LARGO PLAZO DE HABITACIÓN EN PISO COMPARTIDO,
CON DERECHO DE USO COMPARTIDO DEL BAÑO, COCINA Y PASILLO**

En Zaragoza, a ____ de _____ de _____.

REUNIDOS

De una parte,

D. _____, mayor de edad, con DNI _____, con domicilio en _____, en adelante, el ARRENDADOR.

De otra parte,

D. _____, mayor de edad, DNI _____ y domicilio a efectos de notificaciones en C/ _____, en adelante, el ARRENDATARIO

INTERVIENEN

Los dos en su propio nombre y derecho como arrendador y arrendatario respectivamente. Ambas partes tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiesta y, recíprocamente, se reconocen y

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. _____ es propietario en pleno dominio de la vivienda sita en C/ _____, Nº _____, Planta _____ y letra _____ de la ciudad de _____.

SEGUNDO.- Que el objeto del arrendamiento es la habitación número _____ (en orden descendente de tamaño de las que se encuentran en la vivienda, incluyendo al salón como habitación más grande y por lo tanto la número 1, y la más pequeña como habitación número 4), que se encuentra amueblada, con el mobiliario, enseres y objetos que se determinan en el inventario que se adjunta al presente contrato y que forma parte integrante del mismo. La parte arrendataria también tendrá derecho de uso compartido (a compartir con los arrendatarios de las otras habitaciones del inmueble) del pasillo, baño y cocina, cuyo mobiliario, enseres y objetos también son objeto del inventario adjunto.

TERCERO.- Que, a tal objeto formalizan las partes el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN DE LARGA DURACIÓN EN VIVIENDA COMPARTIDA con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

PRIMERA.- DESTINO. La habitación junto con la utilización compartida de las zonas comunes tendrá uso exclusivo de vivienda habitual, sin que este destino pueda ser alterado. Se prohíbe desarrollar en la finca cualquier actividad distinta a la propia del destino de vivienda, así como la inclusión de cualquier otra persona (incluso menores de edad).

SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. El Contrato entrará en vigor en la fecha del encabezamiento con una duración inicial obligatoria de un (1) año a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

El Contrato se prorrogará tácitamente (sin necesidad de aviso previo) en cada anualidad hasta un máximo legal de cinco (5) años, salvo que el Inquilino manifieste al Propietario, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.

Una vez transcurridos como mínimo cinco (5) años de duración del Contrato, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos cuatro meses de antelación en el caso del Propietario, o con al menos con dos meses de antelación en el caso del Inquilino, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el Contrato, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de tres (3) años, salvo que el Inquilino 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.

El Inquilino podrá desistir del Contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del Contrato, siempre que notifique por escrito con treinta (30) días de antelación al Propietario. El desistimiento dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta arrendaticia de una mensualidad con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

TERCERA.- INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN INDEBIDA. Si, una vez rescindido el contrato por cualquier causa, la parte arrendataria no abandona la vivienda, hasta la ejecución del desahucio deberá pagar una indemnización de ____ por cada día de ocupación indebida, sin perjuicio de las acciones legales que pueda tomar la parte arrendadora. Además de esta indemnización, la parte arrendataria también deberá pagar los gastos de suministros computables a los días de ocupación indebida, según la forma de cálculo descrita en el presente contrato. Si, además de las personas que componen la parte arrendataria, la habitación (u otras partes de la vivienda) está ocupada indebidamente por más personas (personas traídas indebidamente por la parte arrendataria o que hayan venido como consecuencia de sus acciones o de su inacción), en el cálculo de los gastos de suministros se incluirá también a dichas personas (todo ello lo pagará la parte arrendataria). La parte arrendataria también deberá pagar los gastos del posible juicio de desahucio y, en general, cualquier gasto que genere la situación de ocupación indebida y las acciones necesarias para solucionarlo.



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de ____ euros mensuales, a pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta _____. La primera mensualidad se abonará en el momento de la firma del presente contrato.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia de 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.

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.

QUINTA.- FIANZA. La fianza total es de _____ euros, de los cuales se entregó _____ euros de los cuales se entregó en el momento en que se reservó la habitación. El resto se entrega en este momento.

Cuando la parte arrendataria abandone la vivienda por cualquier causa (descrita o no en este contrato), la parte arrendadora, en el mismo acto de dejar la vivienda, le devolverá la parte de la fianza que quede una vez descontados los siguientes conceptos:

- a. Gastos de suministros aún no facturados. La parte arrendadora realizará ajuste del consumo de luz con el dato de consumo del contador que será abonado a firma de la finalización del contrato
- b. Gastos imputables ya facturados, pero aún no cobrados.
- c. Gastos derivados de entrar en una habitación que no sea la suya.
- d. Cualquier otro gasto que derive del incumplimiento, por parte de la parte arrendataria, de este contrato o de las leyes aplicables al mismo.
- e. Renta del mes actual si aún no fue pagada.
- f. Cien euros (100€) en concepto de cerrajería si la parte arrendataria, en el mismo momento de irse, no entrega a la parte arrendadora todas las llaves en el transcurso de su estancia.

SEXTA.- ABANDONO TEMPRANO DE LA HABITACIÓN POR PETICIÓN DE LA PARTE ARRENDATARIA. La parte arrendataria podrá irse si lo desea antes de la fecha de fin de contrato, siempre que ya se haya cumplido la estancia mínima y siempre que no se violen las



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

excepciones contempladas en este contrato. La arrendataria deberá dar un preaviso con al menos 15 días de antelación.

SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES. No está incluido en la renta el consumo eléctrico, el consumo de gas y el consumo de agua. Estos serán distribuidos proporcionalmente entre los ocupantes durante el periodo de consumo.

Habitación 1	25%
Habitación 2	25%
Habitación 3	25%
Habitación 4	25%

Los gastos serán notificados por la arrendadora a cada arrendatario desglosando la parte proporcional, deberán ser abonados con el siguiente pago de renta mensual.

Serán por cuenta de la parte arrendadora los gastos de internet (WIFI), Netflix, la comunidad de propietarios y los impuestos o seguros de la vivienda.

OCTAVA.- GASTOS DE CONSERVACIÓN. La parte arrendataria se responsabiliza totalmente del buen estado de su habitación y de los objetos incluidos en ella, debiendo pagar cualquier reparación o sustitución si no fuera reparable. La parte arrendataria declara conocer el buen estado actual de la habitación y de los objetos contenidos en ella, y deberá devolverla, cuando se vaya, en el mismo estado en que la encontró el primer día de su estancia.

La parte arrendataria se responsabiliza del cuidado y buen uso de las zonas comunes y de los objetos incluidos en ella, debiendo pagar cualquier reparación o sustitución si el daño fue por su culpa. La parte arrendataria declara conocer el buen estado actual de las zonas comunes y de los objetos contenidos en ellas, y deberán estar igual cuando se vaya.

NOVENA.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO. La parte arrendataria deberá mantener su habitación limpia y cuidada, y asumirá los gastos de limpieza que se requieran para ello. La falta de orden y/o limpieza que pueda ocasionar molestas o falta notoria de salubridad serán causa de cancelación anticipada del contrato.

Es responsabilidad de cada inquilino del piso dejar todo limpio en las zonas comunes después de usarlo. No respetar la limpieza y orden de las zonas comunes será considerado incumplimiento de contrato de alquiler ocasionando la finalización anticipada del mismo.

DÉCIMA.- PRIVACIDAD DE LAS HABITACIONES. La parte arrendataria no podrá entrar en ninguna habitación que no sea la suya, aunque esté vacía. Si lo hace y además atenta contra la habitación violada o contra cualquiera de los objetos contenidos en ella, deberá pagar la reparación o sustitución como si la habitación fuera la suya propia. La parte arrendadora



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

tampoco entrará normalmente en la habitación de la parte arrendataria, excepto en los casos contemplados en este contrato.

DÉCIMOPRIMERA.- DERECHO DE ENTRADA PARA LA PARTE ARRENDADORA. La parte arrendadora, y/o las personas/empresas que ella designe, tendrá llaves de la vivienda y podrá entrar en ella siempre que lo desee, permaneciendo en zonas comunes o en las habitaciones que no estén alquiladas.

La parte arrendadora podrá entrar en la habitación de la parte arrendataria para realizar reparaciones, obras, reformas, alta/modificación/baja de suministros, mejoras en el piso o habitación, control de salubridad, así como cualquier otra actuación correctamente justificada. Para ello, la parte arrendadora avisará a la parte arrendataria con al menos 24 horas de antelación si el motivo no es urgente. Si el motivo es urgente (rotura de cañerías, incendio, fallo en suministros o servicios, rotura de algún elemento importante para el bienestar inmediato de todos los habitantes del piso, etc.), la parte arrendadora podrá entrar inmediatamente, llamando primero a la puerta. Se considerará un motivo urgente todo lo que no pueda esperar las 24 horas mencionadas para ser reparado.

DÉCILOSEGUNDA.- NUEVOS OBJETOS. Si la parte arrendataria quisiera nuevos objetos en su habitación, deberá adquirirlos ella misma y llevárselos si quiere cuando abandone el piso. Los objetos dejados en la habitación una vez abandonada la vivienda no podrán ser objeto de reclamación posterior. Igualmente, los inquilinos actuales del piso podrán acordar entre ellos la compra de objetos para el uso en las zonas comunes (ejemplo: papel higiénico para el baño), en cuyo caso deberán pagarlo entre todos equitativamente. Si un inquilino abandona la vivienda, no podrá llevarse ninguno de los objetos comprados entre todos para las zonas comunes.

DÉCIMOTERCERA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. La parte arrendataria deberá respetar las normas de la comunidad de propietarios, así como las normas decididas por consenso entre todos los inquilinos actuales del piso (normas de limpieza, ruidos, horarios, visitas, etc.) siempre que no contradigan lo estipulado en este contrato ni las leyes españolas. En caso de conflicto entre los inquilinos del piso, la parte arrendadora decidirá.

Además, se establecen como normas las siguientes:

- En la vivienda (habitación o zonas comunes) no se permiten ni música alta, ni televisión alta, ni conversaciones altas, ni ruidos altos en general (especialmente por la noche).
- La parte arrendataria deberá ventilar su habitación y las zonas comunes de la vivienda al menos 30 minutos al día, dejando abiertas las ventanas que den al exterior de la vivienda.



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

- Está expresamente prohibido fumar en las zonas comunes. Si un inquilino o su visita fuma, deberá hacerlo en su habitación con la puerta cerrada y la ventana abierta, procurando que el humo no salga de su habitación hacia las zonas comunes u otras habitaciones.
- No se permiten animales en ninguna parte de la vivienda.
- No se permite tener en la vivienda sustancias peligrosas o ilegales. Tampoco se permiten actividades peligrosas o ilegales.
- No se permite un consumo desmesurado de los suministros (ej: agua, gas, electricidad, Internet...).
- No se permite atentar contra la integridad personal de la parte arrendadora o de cualquier otro inquilino de la vivienda, ni verbal ni físicamente.
- No se permite realizar actividades económicas de cualquier tipo en la vivienda (excepto teletrabajo, siempre que no implique la entrada habitual de clientes o compañeros de trabajo en el piso).

DÉCIMO CUARTA.- VISITAS. No se permite que las visitas de la parte arrendataria se queden a dormir (siempre en la habitación de la parte arrendataria) más de 8 noches al mes. No se permiten visitas diurnas por más de 40 horas al mes.

Por seguridad, las visitas solo podrán estar en la vivienda mientras la parte arrendataria también lo está.

La parte arrendataria se responsabiliza totalmente no solo de sus propios actos, sino también de los de sus visitas, tanto en su propia habitación como en las zonas comunes, como en el resto de habitaciones, como en las zonas comunes del edificio.

DÉCIMO QUINTA.- LLAVES. Por seguridad, la parte arrendataria tiene expresamente prohibido hacer copias ni prestar temporal o permanentemente sus llaves a otras personas, sean visitas suyas o no.

Es responsabilidad de la parte arrendataria la buena conservación de las llaves de la vivienda, debiendo costear su propia reposición si las llaves se pierden o se dañan.

La parte arrendataria no podrá cambiar ninguna cerradura del piso sin la autorización previa de la parte arrendadora.

Las llaves de la habitación estarán sujetas a las mismas normas que las llaves del piso. La parte arrendadora tendrá una copia de la llave de cada habitación.

DÉCIMO SEXTA.- REALIZACIÓN DE OBRAS POR PARTE DE LA ARRENDATARIA. No se permite realizar cualquier tipo de obra sin el consentimiento previo de la parte arrendadora.



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

DÉCIMOSÉPTIMA.- MOVIMIENTO DE ARMARIOS Y OTROS OBJETOS VOLUMINOSOS Y/O PESADOS. No se permite mover armarios ni otros objetos voluminosos y/o muy pesados sin el permiso previo de la parte arrendadora. Esta norma se aplica tanto a la habitación de la parte arrendataria como a las zonas comunes.

DÉCIMOCTAVA. - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO. Está prohibido ceder o subarrendar total o parcialmente (ya sea gratuitamente o no) la habitación o cualquier otra parte de la vivienda.

DÉCIMONOVENA. - PAGO DE LA ÚLTIMA RENTA MENSUAL. En el último mes de estancia de la parte arrendataria, ésta en ningún caso podrá exigir a la parte arrendadora que la renta de dicho mes sea descontada de la fianza en vez de abonarla.

La parte arrendataria, por tanto, deberá pagar la última renta mensual normalmente.

VIGESIMA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE O DE TANTEO Y RETRACTO. En caso de venta de la vivienda, la parte arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente, y también renuncia al derecho de tanteo o retracto. Además, no será necesario que la parte arrendadora comunique a la parte arrendataria su intención de vender la vivienda.

VIGESIMOPRIMERA.- PROTECCIÓN DE DATOS Y DERECHOS DE INSCRIPCIÓN. Ambas partes (arrendadora y arrendataria) sólo podrán hacer uso de los datos de la otra parte para gestionar su relación de arrendamiento. Esto incluye, entre otros, que la parte arrendadora pueda dar los datos de contacto de la parte arrendataria al resto de inquilinos de la vivienda, para que puedan mantener el contacto entre ellos por cualquier motivo. También incluye la inscripción de la parte arrendataria en ficheros sobre morosidad, solvencia patrimonial y crédito. Esta inscripción sólo se realizará en caso de incumplimiento por la parte arrendataria de sus obligaciones de pago a la parte arrendadora. En este caso, la parte arrendadora adquiere el derecho de inscribir a la parte arrendataria, así como a sus fiadores solidarios, en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) y ASNEF, así como en cualquier otro fichero sobre morosidad, solvencia patrimonial y crédito debidamente autorizado que tengan su establecimiento en España. Para formalizar dicha inscripción se realizará transcurridos 10 días naturales desde notificación fehaciente (e-mail, burofax o correo certificado) de requerimiento de pago dirigido por escrito a la parte arrendataria y en su caso a los fiadores solidarios comunicándoles la deuda y concediéndoles plazo de 48 horas para ponerse al corriente de pago, declarando en su caso el arrendador bajo su responsabilidad que el mismo no ha sido atendido. De igual modo, tanto arrendadora, como arrendataria y sus posibles avalistas, reconocen y autorizan expresamente a FIM, ASNEF o a cualquiera de estos ficheros el uso de sus datos personales con la finalidad de monitorización de rentas y estudios de mercado. Los usuarios podrán ejercitar sus derechos de protección de datos reconocidos en las leyes.



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

VIGESIMOSEGUNDA.- LEYES APLICABLES. De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente Contrato se registrá por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la mencionada LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el Inmueble.

VIGESIMOTERCERA.- COMUNICACIONES. Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

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:

- Mail: xxx
- Número de teléfono: xxx

Por el arrendador:

- Mail: xxx



Documento de uso exclusivo para los miembros de Invertir en Inmuebles.net

- Número de teléfono: xxx

Y de plena conformidad lo firman por duplicado, en todas las hojas y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicadas.

Fdo. La parte arrendadora

Fdo. La parte arrendataria