

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En ....., a ..... de ..... de 20.....

## REUNIDOS

**De una parte** ..... **Y** ....., mayores de edad, con domicilio a estos efectos en ....., y con DNI ..... y ..... En adelante el ARRENDADOR o PARTE ARRENDADORA.

**De otra** ....., mayor de edad, con domicilio en ....., PLTA:....., PRTA:..... y con DNI ..... En adelante la ARRENDATARIA o PARTE ARRENDATARIA.

**Y de otra**, ....., mayor de edad, con domicilio en ....., y DNI ..... En adelante FIADOR - AVALISTA.

## INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, y se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, a cuyo efecto,

## EXPONEN

**I.-** Que EL ARRENDADOR ..... **Y** ....., son propietarios, en pleno dominio, del inmueble, con destino a vivienda, sito en .....

Referencia Catastral .....  
Calificación energética .....

**II.-** Que la parte arrendataria, ....., está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente.

**III.-** Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y acuerdan, suscribir el presente Contrato, que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en segundo lugar, por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU), y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

**IV.-** El arrendatario declara conocer la vivienda en el buen estado en el que actualmente se encuentra.

Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en base a las siguientes,

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- Objeto del Contrato.

Cláusula 1 Objeto.

Mediante la firma del presente Contrato la arrendadora cede en alquiler al arrendatario, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I.

La vivienda se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente la misma, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico-administrativa que presenta actualmente la vivienda.

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

La vivienda cuenta con horno, termo eléctrico, campana extractora. A la finalización del arriendo, dichos electrodomésticos deberán ser devueltos junto a la vivienda en perfecto estado.

#### Cláusula 2 Posesión.

La arrendadora entrega en este mismo acto al arrendatario, y esta acepta a su conformidad, las llaves, y con ellas la posesión de la vivienda arrendada.

#### Cláusula 3 Destino.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a vivienda habitual del arrendatario, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este contrato.

El arrendatario se obliga a no instalar, motores, máquinas, equipos, etc., que produzcan, humos, aires, vibraciones o ruidos molestos o insalubres para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.

El arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios que tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

El arrendatario vendrá obligado a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para los arrendatarios. En el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta del arrendatario todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

Queda expresamente prohibida la cesión y el subarriendo de la vivienda, ni total ni parcialmente. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición podrá el arrendador resolver el contrato anticipadamente.

#### Cláusula 4 Responsabilidad

El arrendatario se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de la vivienda y sus instalaciones.

### **SEGUNDA.- Plazo de vigencia contractual.**

#### Cláusula 1 Inicio de la vigencia.

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzará a partir del día ..... del 20.....

#### Cláusula 2 Duración inicial y prorrogas.

La duración del presente contrato es de un **UN AÑO, PRORROGABLE AÑO A AÑO hasta un máximo de CINCO AÑOS**, esto es del ..... al .....

A partir del ....., las prórrogas serán anuales, de modo que, salvo notificación fehaciente, de conformidad con el párrafo siguiente, se entenderá prorrogado el presente contrato de arrendamiento por un año más, y así sucesivamente año tras año.

Para el caso de que no deseara prorrogar cualquiera de las partes a sus respectivos vencimientos, deberá notificar a la otra de forma fehaciente con una antelación mínima de dos meses a los domicilios que consta en el presente documento.

**Para el caso de desistimiento de este contrato por el arrendatario con antelación a los vencimientos pactados, éste deberá indemnizar al arrendador, con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.**

### Cláusula 3 Finalización.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo, y, la arrendadora tendrá derecho a percibir de la arrendataria, en concepto de sanción penal, una cantidad de 50 euros, por cada día de retraso o demora en la entrega de la vivienda, hasta la fecha en que la arrendadora recupere la posesión efectiva del mismo en las condiciones pactadas en este Contrato.

**LA VIVIENDA SE ENTREGA RECIEN PINTADA EN COLOR BLANCO, Y ASÍ DEBERÁ SER DEVUELTA A LA FINALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.**

### **TERCERA.- Condiciones económicas.**

#### Cláusula 1 Renta.

La renta del arriendo, que deberá satisfacer la arrendataria a la arrendadora, queda fijada en la suma de ..... mensuales.

En este acto la arrendataria entrega la cantidad de .....€ correspondiente a la parte proporcional del mes de .....

#### Cláusula 2 Devengo de la renta.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria a partir del ..... de 20.....

#### Cláusula 3 Revisiones anuales de la renta.

La renta mensual, será revisada anualmente, de año en año, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones positivas que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar (nunca restar) a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

#### Cláusula 4 Gastos generales y comunes.

Serán por cuenta y cargo del arrendador, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda.

Serán por cuenta y cargo del arrendador, los gastos que repercuta a la propiedad la Comunidad de Propietarios.

Así mismo, serán por cuenta del arrendatario los gastos y tasas municipales que graven el uso de la vivienda, tales como recogida de basura.

#### Cláusula 5 Gastos privativos.

Serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos por servicios con que cuente la vivienda arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores tales como electricidad, agua, gas, o cualquier otro servicio necesario para el adecuado disfrute del inmueble que se arrienda, así como la adaptación de las instalaciones y acometidas de dichos servicios, para mantenerlas de acuerdo con sus necesidades y de conformidad con las exigencias reglamentarias, su legalización y alta correspondiente.

El arrendatario satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, directamente a los respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligada a contratar a su nombre, con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la vivienda.

A la finalización del arrendamiento, el arrendatario deberá entregar justificante de que los suministros de agua y electricidad han sido completamente sufragados, a fin de se pueda proceder al cambio de titularidad de los mismos.

#### Cláusula 6 Forma de pago del alquiler.

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato, se efectuará por adelantado, dentro de los CINCO primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria en la cuenta número BAN: ..... (Entidad), a nombre del arrendador.

#### Cláusula 7 Demora.

Cualquier cantidad debida a la arrendadora que resulte impagada por causas imputables a la arrendataria, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más tres puntos, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan a la arrendadora de acuerdo con la Ley y con este Contrato.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

#### Cláusula 9 Fianza.

La arrendataria constituye fianza legal arrendaticia en este acto por importe de ..... euros equivalente a una mensualidad, mediante su entrega en efectivo, sirviendo el presente documento como carta de pago de la citada cantidad.

La fianza se podrá actualizarse anualmente, en su caso. La existencia de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

Resuelto o rescindido el presente contrato, por cualquier causa, la arrendadora deberá devolver al arrendatario el importe de las fianzas.

### **CUARTA.- Obras y estado de devolución de la vivienda.**

#### Cláusula 1 Obras.

El arrendatario se obliga a conservar y cuidar el inmueble con la debida diligencia y a efectuar, a su cargo, las reparaciones necesarias por el uso ordinario de la vivienda.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora el arrendatario no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

No se autoriza a realizar agujeros o perforaciones en las paredes de baño y cocina.

#### Cláusula 2 Devolución de Vivienda.

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la arrendadora en el mismo estado de conservación que se la encontró a la entrega de las llaves, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

#### Cláusula 3 Examen de la Vivienda.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso a la vivienda, en horario razonable y previo consentimiento de la arrendataria, a los técnicos o expertos designados por la arrendadora, para la inspección del estado de conservación de la vivienda, o la comprobación y/o realización de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al mismo.

#### Cláusula 4 Derecho de adquisición preferente.

Expresamente se pacta que el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retrato, o adquisición preferente que le pudieran corresponder.

#### **QUINTA.- Domicilio a efectos de notificaciones.**

A efectos de las notificaciones que hallen su causa en el presente contrato se designan, para la parte arrendataria el inmueble objeto del presente y para las demás partes las identificadas en el encabezamiento..

#### **SEXTA.- Fidor.**

....., cuyos demás datos personales constan en este contrato, presentes en este acto, se constituyen, en fiador de las obligaciones contraídas por la arrendataria, ....., con el arrendador, por razón de este contrato, obligándose solidariamente con aquél al cumplimiento de las obligaciones arrendaticias y especialmente al pago de la renta, cantidades asimiladas y cuantas otras fueren a cargo del arrendatario por virtud de lo convenido en el presente contrato o por disposición legal.

A tal efecto, el fiador renuncia en este acto al beneficio de exclusión, orden y división de los bienes del arrendatario y entre ellos mismos, y aceptando de antemano cualquier prórroga o renovación que el arrendador pudiera conceder, sea cual sea la forma en que se instrumente la misma, sin que, en consecuencia, la concesión de la indicada prórroga o renovación pueda producir los efectos establecidos en el artículo 1.851 del Código Civil.

#### **SEPTIMA.- Jurisdicción y fuero.**

Las partes se comprometen y obligan al cumplimiento de las presentes estipulaciones con la más absoluta y buena fe, siendo de quien incumpliere las mismas, todos los gastos que devenguen, incluso honorarios de Abogado y Procurador, aún cuando no fuere preceptivo.

Igualmente, los contratantes se someterán expresamente para todas las cuestiones derivadas de la aplicación, interpretación y cumplimiento del presente contrato a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Valencia, con renuncia expresa al fuero propio que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por triplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

INVENTARIO DE BIENES MUEBLES:

- .....