

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

## **REUNIDOS**

De una parte, don \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_ y con D.N.I nº \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, don \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la c/ \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_ y con D.N.I nº \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio como arrendatario.

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

## **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que don \_\_\_\_\_ es propietario de la finca urbana sita en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, piso \_\_\_\_, escalera \_\_\_\_\_, letra \_\_\_\_ inscrita en el Registro de la Propiedad Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_\_, Finca \_\_\_\_\_ con referencia catastral \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO.-** Que interesando a don \_\_\_\_\_, 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 regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

**SEGUNDA.-** Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, piso \_\_\_\_\_, escalera \_\_\_\_\_, letra \_\_\_\_\_. Cuenta con una superficie construida de \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, y útil de \_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Consta de \_\_\_\_\_.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, don \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

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.

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.

**TERCERA.-** Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda 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.

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

**CUARTA.-** Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de \_\_\_\_\_ AÑOS, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos \_\_\_\_\_ sucesivos hasta un periodo de \_\_\_\_\_ años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de tres años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente durante un año más.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

**QUINTA.-** Renta.

La renta anual será de \_\_\_\_\_ Euros, a pagar en plazos mensuales de \_\_\_\_\_ Euros, por adelantado y dentro de los \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_

Entidad: \_\_\_\_\_

Oficina: \_\_\_\_\_

Cta/cte: \_\_\_\_\_

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

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

**SEXTA.-** Revisión de la renta.

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 Estadística.

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.

**SÉPTIMA.-** Gastos

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

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de \_\_\_\_\_ Euros según desglose:

\_\_\_\_\_ Euros en concepto de Comunidad (\_\_\_\_\_ Euros/mes).

\_\_\_\_\_ Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria 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 suministradoras.

**OCTAVA.-** Intereses de demora.

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.

**NOVENA.-** Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de \_\_\_\_\_ Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en \_\_\_\_\_, según la norma \_\_\_\_\_ de la Comunidad Autónoma de \_\_\_\_\_, en relación con la disposición adicional 3ª de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

**DÉCIMA.-** 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 de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria 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.

**UNDÉCIMA.-** Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

**DUODÉCIMA.-** Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

**DECIMOTERCERA.-** Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

**DECIMOCUARTA.-** 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:

---

---

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.

**DECIMOQUINTA.-** Fijación de domicilio a efectos de notificaciones

Queda fijado el domicilio del arrendatario el que figura en el encabezamiento del presente contrato (lugar donde se halla la vivienda arrendada), todo ello a efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados de este contrato.

**DECIMOSEXTA.-** Jurisdicción de los Tribunales.

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

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO