

# 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 el Arrendatario.

## INTERVIENEN

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

## EXPONEN

- I.- Que D/Dña.....y D/Dña.. .....es propietaria del inmueble sito en ..... , inscrito en el Registro de la Propiedad nº..... de ....., al Tomo..... , Libro..... , folio ....., finca.....
- 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 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.-** La arrendataria declara conocer la vivienda en el estado en el que actualmente se encuentra, estando conforme con el mismo.

**V.-** Que previo lo expuesto, las partes formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en base a las siguientes,

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA.- Objeto del Contrato.**

Claúsula 1 Objeto.

Mediante la firma del presente Contrato la arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, 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 el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en la situación jurídica y urbanístico-administrativa que presenta actualmente la vivienda.

La arrendataria declara conocer y aceptar todas las referidas circunstancias que en la actualidad concurren en la vivienda.

En la vivienda .....(si/no) se encuentran bienes muebles que también son objeto de arrendamiento y que son los que se detallan en hoja adjunta al presente contrato.

Claúsula 2 Posesión.

La arrendadora entrega en este mismo acto a la arrendataria, y ésta acepta a su conformidad, la posesión de la vivienda arrendada..

Claúsula 3 Destino.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a vivienda, 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, en caso de hallarse la vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, 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 el arrendatario, u ocupantes del inmueble; 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.

#### Cláusula 4 Responsabilidad

La arrendataria 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 los ocupantes 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 .... de ..... de 20.....

#### Cláusula 2 Duración.

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en .....años, a contar desde el día ..... de ..... de 20....., momento en que se tomó posesión de la vivienda, finalizando por tanto el día ..... de ..... del año 20.....

#### 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 100 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.

**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.

## Cláusula 2 Devengo de la renta.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha.

## 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 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 o restar (según proceda) 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 los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda que será por cuenta del arrendador.

## Cláusula 5 Gastos privativos.

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e individualizados relativos a suministros y servicios privativos de la vivienda, reparación, mantenimiento y conservación de la vivienda y sus instalaciones, etc.).

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.

## 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 siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante transferencia bancaria en la Cuenta Corriente número ..... que al efecto designa en este

momento el arrendador, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra, y, del mismo modo, al pago de cualquier gasto o comisión que por tal gestión de cobro, o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.

#### 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 ..... (..... €) equivalente a ..... mensualidad, mediante su entrega en efectivo, sirviendo el presente documento como carta de pago de la citada cantidad.

Transcurrido los cinco años de vigencia de contrato, la fianza se actualizará anualmente, 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, o suprimida la obligación legal de constituir fianza, la arrendadora deberá devolver a la arrendataria el importe de la fianza.

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

#### Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora los arrendatarios no podrán 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.

#### 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 lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso

de la misma, 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.

La arrendataria 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.

### **QUINTA.- Renuncias.**

Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente que establece para contratos de duración superior a 5 años la posibilidad de renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario, éste hace expresa renuncia a:

El derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

### **SEXTA.- Cesión, subarriendo.-**

El arrendatario, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

### **SEPTIMA.- Comunicaciones.**

Las partes aceptan expresamente que todas las notificaciones, requerimientos, acuerdos, consentimientos, aceptaciones, aprobaciones o comunicaciones entre las partes en el ámbito del presente Contrato, respecto de las que deba quedar constancia de su envío y recepción, se puedan realizar a través del Servicio de Correo Electrónico con Certificación; ya sea el Sistema Confirmsing prestado por la Entidad CONFIRMSIGN, SOCIEDAD LIMITADA, o cualquier otra entidad que ofrezca este sistema, a las direcciones de correo electrónico siguientes:

Dirección de correo electrónico del arrendador: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Dirección de correo electrónico del arrendatario: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Dirección de correo electrónico del arrendatario \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Dirección de correo electrónico de avalistas: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_ y

\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Las partes manifiestan conocer y aceptan expresamente las Condiciones Generales de Contratación y Uso que constan protocolizadas mediante acta autorizada por el Notario de A Coruña, Don Isidoro Antonio Calvo Vidal, el día 25 de mayo de 2009, número 698 de orden de su Protocolo, salvo cuando legal o reglamentariamente se establezca una forma de comunicación determinada, considerándose plenamente eficaces y válidas a todos los efectos.

Aceptan expresamente que cualquier notificación o comunicación que se realice en un procedimiento judicial o arbitral pueda realizarse a través del correo electrónico con certificación Las partes pactan expresamente que el documento formato .pdf generado por el Sistema Confirmsing de Servicio de Correo Electrónico con Certificación, en relación con cualquiera de sus comunicaciones, se pueda utilizar como medio de prueba en cualquier procedimiento judicial o arbitral que entre las partes se pudiese plantear.

### **OCTAVA.- Cláusula de sometimiento a Arbitraje.**

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (AEADE).

A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan (ej. domicilio de un familiar):

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

(Si son varios inquilinos o avalistas) Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

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

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**