

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a [fecha-firma]

REUNIDOS

De una parte, **[propietario-nombre]** provisto de NIF **[propietario-NIF]**, mayor de edad, actuando en nombre propio como arrendador, en adelante PARTE ARRENDADORA

Y de otra parte, **[inquilino1-nombre]**, provisto de NIF **[inquilino1-NIF]** y **[inquilino2-nombre]**, provisto de NIF **[inquilino2-NIF]**, ambos mayores de edad, actuando en nombre propio como arrendatarios, en adelante PARTE ARRENDATARIA

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

EXPONEN

PRIMERO. - Que la PARTE ARRENDADORA es propietaria de la finca urbana sita en **[inmueble-dirección]**, con referencia catastral **[inmueble-catastro]** y certificado energético con número de registro **[inmueble-CEE]**.

SEGUNDO. - Que interesada la PARTE ARRENDATARIA en 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

1. Establecen las partes que el presente contrato se otorga libremente al amparo de lo prevenido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reformada por la Ley 4/2013 de 4 de junio, sobre "Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado de alquiler de viviendas", posteriormente por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, "Por el derecho a la vivienda" y, en su defecto, por la voluntad de las partes expresada en el presente contrato de arrendamiento; y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

2. Es objeto del arrendamiento de este contrato exclusivamente la finca descrita en el expositivo primero, quedando dicho arrendamiento sujeto al contexto de Derechos y Obligaciones dimanantes de la vigente Ley de Propiedad Horizontal en su caso, que acepta desde ahora la parte arrendataria.

3. La parte arrendataria reconoce recibir la finca en buen estado y con el mobiliario y electrodomésticos relacionados en el inventario adjunto al presente contrato.

No obstante, lo anterior, una vez entregadas las llaves y la posesión efectiva de la vivienda, la parte arrendataria dispondrá de un periodo de 15 días para comunicar por escrito las posibles incidencias o deficiencias detectadas en la vivienda y/o su mobiliario anexo.

A la finalización del contrato, la parte arrendataria asume la obligación de entregar la vivienda arrendada en el mismo estado de limpieza y conservación con el que la recibió, teniendo especialmente cuidado en respetar los colores de la pintura de las paredes y en reparar cualquier agujero o daño que haya causado en las mismas, así como en restituir cualquier elemento relacionado en el inventario en un correcto estado de conservación y óptimo para el uso para el que va destinado. En caso contrario se hace expresa mención que serán descontados de las fianzas aportadas los costes de reparación de desperfectos, pintura y limpieza de la misma. La parte arrendataria se compromete igualmente a devolver la vivienda libre de pertenencias personales, considerándose los enseres que queden en su interior como abandonados.

4. La finca objeto de este contrato se alquila exclusivamente para vivienda de los inquilinos, no pudiendo instalar en ella comercio o industria ni siquiera manual.

5. El plazo de duración del presente contrato será el de **DOS AÑOS** a contar del día **[fecha de firma]**. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de CINCO AÑOS.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En virtud del artículo 11 LAU, en caso de que el arrendatario desistiera del contrato antes de la finalización del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, éste deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

No obstante lo anterior, la parte arrendadora hace constar expresamente que una vez transcurrido el plazo inicial pactado de DOS AÑOS, no procederá la prórroga obligatoria del contrato si la propiedad tuviera la necesidad de ocupar la vivienda arrendada 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.

Para ejercer la potestad de recuperar la vivienda, la parte arrendadora deberá comunicar a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con DOS MESES de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la parte arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

6. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo los 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.

Finalizada dicha prórroga, el presente contrato quedará prorrogado por tácita reconducción por periodos mensual, naturales y consecutivos, hasta que se produzca notificación en sentido contrario con UN MES de antelación, como mínimo.

7. El precio fijado para el arrendamiento es la cantidad de **[renta-número]€ ([renta-texto] EUROS) MENSUALES**, que el inquilino deberá satisfacer por adelantado del día 1 al 5 de cada mes mediante la domiciliación bancaria de su importe en la cuenta corriente o de ahorros de su titularidad que se indica a continuación: **[inquilino-IBAN]**.

La devolución de cualquiera de los recibos de alquiler que se giren por el banco acarreará unos gastos bancarios y de gestión de 25 euros por recibo devuelto, que la parte arrendataria acepta asumir en caso de producirse dicha incidencia.

[No obstante lo anterior, y para compensar los gastos derivados del traslado y adecuación del inmueble, la PARTE ARRENDADORA concede una carencia en el pago de la renta acordada hasta el día [fecha-carencia] inclusive.]

En este acto la parte arrendataria hace entrega de la cantidad de **[renta-primerPago-número]€ ([renta-primerPago-texto] EUROS)** correspondientes a la totalidad de la mensualidad de **[renta-primerMes]**, sirviendo el presente contrato como la más fiel carta de pago. El giro en la cuenta indicada de la próxima mensualidad de alquiler se producirá el próximo día **[fecha-pagoSegundo]**.

8. Las partes contratantes convienen que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 LAU, la renta pactada se acomodará cada año a las variaciones porcentuales que en más o en menos sufra el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), aplicando la última variación anual publicada al cumplirse cada anualidad del contrato. Para la primera actualización, se tomará como base la renta inicial acordada en la fecha del contrato y, en posteriores aplicaciones, se calculará sobre la renta actualizada. La partes acuerdan que, subsidiariamente al IRAV será de aplicación el índice de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya para el Conjunto Nacional Total. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito.

Para proceder a la aplicación de lo prevenido en el párrafo precedente bastará la notificación en el mismo recibo de alquiler acompañando, si el arrendatario lo exigiere por escrito, fotocopia de los índices oficiales referidos. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad del derecho para efectuarla.

9. El importe del consumo de los suministros de los que dispone la vivienda ([suministros]), así como de aquellos que pueda disponer en el futuro, y el mantenimiento de sus respectivos contadores, son de cuenta y cargo exclusivos de la parte arrendataria. En su caso, las partes expresan que, a la fecha del otorgamiento del presente contrato, los contadores de suministro señalan las lecturas indicadas en el inventario adjunto.

En relación a los suministros de que dispone la vivienda, la parte arrendataria queda obligada a tramitar el cambio de titularidad de los mismos, asumiendo una penalización de 25 euros por cada pago a las compañías suministradoras que le tenga que ser refacturado a partir de los 30 días desde el inicio del contrato de arrendamiento, salvo que dicho retraso se deba a causas ajenas a la parte arrendataria. Al resolverse el contrato de arrendamiento, por la causa que fuera, la parte arrendataria queda obligada a la devolución de la vivienda con el alta de los mencionados suministros y al corriente de pago, asumiendo una penalización equivalente al coste de reposición y de los trámites para la contratación del nuevo contador por cada suministro que fuera dado de baja sin autorización por escrito de la parte arrendadora.

A partir de la fecha de resolución del contrato, la parte arrendadora quedará obligada a tramitar el cambio de titularidad de los suministros a su nombre, asumiendo el arrendatario únicamente los gastos que correspondan a su propio consumo hasta el día en que haga entrega de las llaves de la vivienda. En caso de que transcurridos 30 días desde la salida del inmueble no se hubiera acreditado el cambio de titularidad, el arrendatario podrá darse de baja en los suministros sin que de ello se derive sanción alguna.

10. Igualmente son de cuenta y cargo de la parte arrendataria las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (artículo 21.4 de la LAU) y los gastos de mantenimiento o los ocasionados por los desperfectos que se produzcan por un uso inadecuado o negligente de la parte arrendataria, ya sean en cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones, en las instalaciones de agua, electricidad, calefacción, termosifón, baño, bidet, grifos, inodoros, lavabos, caldera o calentador, antena de TV o satélite y en los desagües, atascos, arreglo de la cocina, ya sea vitrocerámica o de gas y sus tuberías, así como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

11. La parte arrendataria, de conformidad con lo prevenido en el artículo 36.1 de la LAU, entrega en este acto la cantidad de **[renta-número]€ ([renta-texto] EUROS) en concepto de fianza legal**.

La parte arrendataria, además, entrega también la cantidad de [renta-número]€ ([renta-texto] EUROS) en concepto de **garantía adicional**.

Ambas fianzas (la legal y la garantía adicional) responderán del pago de la renta, de los perjuicios causados a la vivienda por incumplimiento de obligaciones contractuales y de garantizar el pago del consumo de los servicios y suministros de que disponga la vivienda. La arrendadora no vendrá obligada a liquidarlas sino una vez constatado el correcto cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, obligándose a presentar una liquidación detallada en los 30 días siguientes a la entrega de las llaves por parte del inquilino.

12. La parte arrendataria no podrá realizar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del inquilino, y quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a valoración o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de la parte arrendataria.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente a la parte arrendataria la realización de agujeros en carpintería, suelos, baños y cocina -a excepción de las paredes enyesadas de estos últimos- descontándose de la fianza y de la garantía adicional el importe que sea necesario para que estos elementos recuperen su estado original.

13. La parte arrendataria deberá permitir el acceso a la vivienda al propietario, y a los operarios o industriales mandados por el mismo para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, así como para la visita de interesados a lo largo del último mes de contrato en caso de no renovación del mismo. En todos estos casos, el arrendador deberá avisar con una antelación mínima de 24 horas y deberá acordar con el inquilino el horario de estos accesos, para que de esta forma al menos uno de los inquilinos pueda estar presente durante los mismos.

14. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos CINCO AÑOS de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20% de la renta vigente en aquel momento y previo aviso de 60 días a la parte arrendataria. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra si las hubiera.

15. La parte arrendataria hace constar de forma expresa a los únicos efectos de lo previsto en la vigente LAU que quienes convivirán en la vivienda con la arrendataria serán sus familiares de primer grado y sus hijos, en su caso.

16. En este acto los arrendatarios se comprometen al cumplimiento de las normas comunitarias, así como al correcto comportamiento para la buena convivencia de los vecinos de la comunidad. El incumplimiento de esta condición dará derecho a la parte arrendadora a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 LAU y 1.124 del Código Civil.

17. La parte arrendataria se obliga a no tener o manipular en el piso materias explosivas, inflamables, incómodas ó insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.

18. La parte arrendataria se hace responsable directa y exclusivamente de cualquier responsabilidad por los daños causados a personas o cosas que se deriven por negligencia o mal uso de las instalaciones para servicios y suministros del inmueble arrendado.

19. La parte arrendataria se obliga a formalizar una póliza de seguro de hogar que deberá estar vigente durante todo el periodo de duración del contrato de arrendamiento y que deberá garantizar el contenido (mínimo 6.000€), la Responsabilidad Civil (mínimo 150.000€), así como la asistencia de urgencia.

20. Queda prohibida la tenencia de cualquier mascota, siendo la inobservancia de esta condición causa suficiente para la resolución del presente contrato.

21. La parte arrendataria se obliga a no subrogar ni subarrendar total o parcialmente, la vivienda objeto de este contrato, así como a no destinarla total o parcialmente a hospedaje. El subarriendo o la cesión no autorizados de manera expresa serán motivo suficiente para que la parte arrendadora pueda promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 LAU y 1.124 del Código Civil.

22. En el caso de que la parte arrendadora transmita la propiedad del bien objeto del presente contrato, la parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo o retracto. A estos efectos será suficiente la notificación notarial que efectúe el nuevo propietario a la parte arrendataria para que aquella quede subrogada en todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento.

23. Cualquiera de las partes podrá instar a la otra a otorgar escritura de elevación a público del presente contrato para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo todos los gastos, honorarios y suplidos, notariales y registrales, e impuestos, a cuenta y cargo de la parte que lo hubiera solicitado, además de los que en su día se devenguen para su cancelación.

24. El arrendatario manifiesta que ha sido informado de los términos contemplados en el artículo 61 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda, respecto a la descripción de las condiciones físicas, servicios, instalaciones y suministros de la vivienda, su superficie útil, el término del arrendamiento, el precio de la renta y el desglose de todas las cantidades a su cargo, así como la periodicidad de su liquidación, la forma de actualización de la renta y de las fianzas prestadas. El arrendatario manifiesta de

acuerdo con el artículo 66.2 de dicha Ley que ha recibido copia del Certificado de Eficiencia Energética.

24. A todos los efectos previstos en el art. 155, apartado 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 19/2009, de 23 de noviembre), para la práctica de citaciones, notificaciones, requerimientos y emplazamientos, la parte arrendataria designa como domicilio la propia vivienda objeto del presente contrato, y la parte arrendadora designa el domicilio en [propietario-domicilio].

No obstante, lo anterior, en virtud del artículo 4.6 de la LAU, las partes acuerdan que también serán válidas las comunicaciones electrónicas que se realicen entre sí en las siguientes cuentas de correo electrónico:

Arrendador: [propietario-email]

Arrendatario: [inquilino-email]

Las partes declaran que las cuentas facilitadas están activas en el momento de la firma y que acceden a ellas de manera habitual y se obligan a mantenerlas activas durante la relación contractual, a notificar el cambio de cuenta por escrito a la otra parte si fuera el caso y a dar acuse de recibo de los mensajes recibidos por la otra parte.

25. De conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa a la parte arrendataria que sus datos serán incorporados al fichero de Rentuos Real Estate S.L., que contiene datos de los propietarios y arrendatarios de los contratos de arrendamiento. El tratamiento de sus datos se realizará con la única finalidad de dar cumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado. El destinatario de sus datos será el personal de Rentuos Real Estate S.L.

Para dar cumplimiento de las obligaciones legales y a la gestión del presente contrato, Rentuos Real Estate S.L. podrá ceder a los organismos competentes y terceros que correspondan aquellos datos personales que fueran estrictamente necesarios para la finalidad requerida, incluyendo: a las entidades bancarias para gestionar el pago de los recibos de cada mensualidad; a las compañías suministradoras cuando se deban modificar los datos de titularidad y/o facturación de los servicios; a las compañías aseguradoras cuando se deban contratar pólizas para el inmueble o para cubrir el riesgo de impago de rentas del arrendamiento; a los administradores de la finca o a la comunidad de propietarios cuando cualquiera de éstos requieran los datos de contacto de los inquilinos; así como a los industriales o proveedores de servicios de reparaciones cuando éstas sean de menester.

Rentuos Real Estate S.L. informa a la parte arrendataria que, en caso de impago 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. (www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/) en base al interés legítimo de prevención del fraude mediante el proceso de www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/como-incluir-morosos. 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.

El responsable del fichero es Rentuos Real Estate S.L., con NIF B66998782 y domicilio en Travessera de Gràcia, 30, 6º C, 08021 Barcelona, ante la que se puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y objeción que le confiere la mencionada Ley.

26. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. - Recayendo el arrendamiento sobre un solo objeto – utilización indivisible – con una unidad de renta pactada, todos y cada uno de los coarrendatarios responden personal y solidariamente frente a la propiedad de las obligaciones arrendaticias asumidas en virtud del presente contrato.

27. Las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de [inmueble-ciudad].

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, lo firman a todos los efectos en derecho procedentes

PARTE ARRENDATARIA

PARTE ARRENDADORA