

**Redacción adaptada a la reforma introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos por Ley 4/2013, aprobada el 4 de junio de 2013, en vigor desde el día 6 de junio.**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE: DON/DOÑA \_\_\_\_\_**, mayor de edad, provisto de NIF nº \_\_\_\_\_, domiciliado Calle \_\_\_\_\_, Piso \_\_\_\_\_.

Actúa en el presente contrato en calidad de **PARTE ARRENDADORA O ARRENDADOR.**

**Y DE OTRA PARTE: DON/DOÑA \_\_\_\_\_**, mayor de edad, con D.N.I. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos del presente contrato el sito en \_\_\_\_\_, Calle \_\_\_\_\_, piso \_\_\_\_\_, que se cede en arrendamiento.

Actúan en el presente contrato en calidad de **PARTE ARRENDATARIA.**

**INTERVIENEN**

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutua capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato y, puestos previamente de acuerdo

**MANIFIESTAN**

a). Que **DON/DOÑA** \_\_\_\_\_, es propietario / usufructuario de la vivienda objeto del contrato, que se individualiza como sigue: piso \_\_\_\_\_, Calle \_\_\_\_\_, Portal \_\_\_\_\_, sito en \_\_\_\_\_; C.P. \_\_\_\_\_. Consta de una superficie aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados construidos, distribuidos en \_\_\_\_\_ dormitorios, salón-comedor, \_\_\_\_\_ baños completos y cocina.

Cuenta con el mobiliario y enseres que se dirán en inventario adjunto.

b). Que **DON/DOÑA** \_\_\_\_\_ (**Arrendataria**) \_\_\_\_\_, está interesado/a en el alquiler de tal vivienda con la finalidad de instalar en la misma su vivienda permanente.

c). Que estando asimismo la parte arrendadora interesada en ceder en arrendamiento la citada vivienda, las partes han convenido en el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Y todo ello con sujeción a las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA : IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO**

El inmueble que se arrienda es la vivienda referenciada anteriormente, sita en la calle \_\_\_\_\_, Calle \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, sito en \_\_\_\_\_. La parte arrendadora cede en arrendamiento exclusivamente la finca reseñada, libre de cargas y ocupantes y con el mobiliario que se indicará en inventario adjunto.

#### **SEGUNDA : DESTINO**

La vivienda antes descrita, será ocupada por la arrendadora **y un máximo de \_\_\_\_\_ personas más**, quien declara y acepta que la vivienda, así como las instalaciones con las que cuenta, se encuentra en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, comprometiéndose a usarla con la diligencia debida, devolviéndola al término del arriendo en el estado de conservación en que la recibe.

Queda prohibido expresamente, tanto el uso de la misma como local de negocios o la realización en la vivienda de cualquier tipo de actividad diferente a su destino como uso familiar

#### **TERCERA : PLAZO DEL CONTRATO**

El arriendo entra en vigor el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_ en el que la parte arrendadora hará entrega de las llaves a la parte arrendataria, concertándose el arrendamiento por el plazo de **UN AÑO**, finalizando transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento alguno por parte del arrendador.

No obstante la parte arrendataria tiene el derecho a prorrogar obligatoriamente el presente contrato hasta el que arrendamiento alcance una duración de tres años, salvo que con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas, manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo, conforme dispone el artículo 9 de la L.A.U.

Finalizado el plazo de duración del arrendamiento, la parte arrendataria deberá devolver las llaves de la vivienda al arrendador el día del término del contrato o en la mañana del inmediato posterior. La devolución tendrá lugar en el domicilio del arrendador.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley de 23 de mayo, podrá el arrendatario desistir del contrato de arriendo, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. *En tal caso el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año con la obligación de indemnización de la parte proporcional que corresponda.* **De inclusión facultativa.**

#### **CUARTA : RENTA**

Las partes fijan como precio del arrendamiento de la vivienda la cantidad de \_\_\_\_\_ **EUROS ( \_\_\_\_\_ €/año)**, que la parte arrendataria habrá de abonar anticipadamente en mensualidades de \_\_\_\_\_ **EUROS ( \_\_\_ €/mes)** en los cinco primeros días de cada mes, mediante su ingreso en la cuenta bancaria abierta en la entidad \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_. En cualquier momento podrá modificarse el lugar y forma de pago, previa comunicación por escrito al arrendatario.

La renta total que en cada momento satisfagan el arrendatario durante la vigencia del contrato, sus prórrogas o cualquiera de sus posible renovaciones, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o en menos, sufra el Índice General de Precios al Consumo (I.P.C.) que fije el Instituto Nacional de Estadística (u órgano que lo pueda sustituir en el futuro), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado a la fecha de entrada en vigor del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. En ningún caso la demora o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho del arrendador a practicar la misma.

**NOTA:** Tras la reforma operada el 23 de mayo de 2013 se puede pactar libremente un sistema diferente de actualización de rentas, sin que sea precisa la acomodación a la variación que pueda experimentar el I.P.C. Por ejemplo podría incrementarse la renta en una cantidad fija anual, con una cláusula, en sustitución de la anterior, como esta:

*Anualmente y durante la vigencia del contrato y sus prórrogas, de forma automática la renta se incrementará en la suma de \_\_\_\_\_ euros mensuales sin necesidad de requerimiento o comunicación alguna por parte del arrendador.*

#### **QUINTA : FIANZA**

Conforme lo establecido en el artículo 36 de la L.A.U., en este acto la parte arrendataria hace entrega a la arrendadora de una fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, fianza que asciende pues a la cantidad de \_\_\_\_\_ **EUROS ( \_\_\_\_ €)**, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asumen en virtud del presente contrato. Se entenderá en todo caso que la existencia de esta fianza no significa limitación a la responsabilidad por los daños, desperfectos u obligaciones de la parte arrendataria al término del arrendamiento, en ningún caso la existencia de fianza otorgará a la parte arrendataria la facultad de compensar su importe con la renta u otras cantidades debidas.

El importe de la fianza será devuelto a la arrendataria al finalizar el contrato de arrendamiento, siempre que haya dado cumplimiento a todas las estipulaciones de este contrato, con los condicionantes expresados en el apartado 4 del artículo 36 de la LAU 94. En otro caso, lo hará suyo la arrendadora, sin perjuicio de exigir a la arrendataria una indemnización por daños y perjuicios.

#### **SEXTA : CESION Y SUBARRIENDO**

Tal y como se establece en el artículo 8 de la vigente L.A.U., la parte arrendataria tiene prohibida expresamente tanto la cesión del arrendamiento como el subarriendo parcial de la finca, salvo que el arrendador prestare por escrito su expreso consentimiento a tales figuras. En todo caso se prohíbe el subarriendo total de la vivienda.

#### **SEPTIMA : OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA Y ARRENDADORA**

La parte arrendataria asume desde la fecha de la firma del contrato las siguientes obligaciones:

**1ª.** El pago de la renta pactada.

**2ª.** Los gastos derivados de la instalación telefónica y recibos que se giren en lo sucesivo al arrendatario.

**3ª.** Los recibos de los servicios existentes de luz, gas o que en su caso se creen en el futuro, y en general, cuantos gastos por servicios con que cuente la finca arrendada se individualicen mediante aparatos contadores, serán en todo caso de cuenta de la parte arrendataria quien deberá contratar con las correspondientes compañías el suministro.

**4ª.-** El consumo de Agua. Si viniese su importe integrado en el recibo de la comunidad que se gira periódicamente al arrendador, para proceder a su cobro, éste entregará copia del mismo a la parte arrendataria, que deberá efectuar su pago junto con la renta, en la mensualidad siguiente a la recepción del recibo.

Por tanto, todos cuantos gastos se derivasen por el consumo de los servicios de que está dotada la vivienda (agua, luz, teléfono, gas,...) o de los que en el futuro se le pudieran dotar, incluso los de instalación, serán de cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria, por lo que si en razón de su contratación se girara a cargo de la arrendadora, aquélla vendrá obligada a satisfacerlos. Serán también a cargo del arrendatario los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deban realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

**5ª.** Se le podrá repercutir la elevación de la renta por las obras de mejora en los porcentajes y condiciones previstas por el artículo 19 de la L.A.U., **transcurridos tres años del inicio del presente arriendo.**

**NOTA:** *(Puede ser establecido pacto en contra de la repercusión de las obras de mejora, pero si nada se dice se mantiene el derecho).*

**6ª.** Los gastos de mantenimiento y reparación que en su caso hubieran de efectuarse en la totalidad de los servicios e instalaciones de la vivienda, cuando se trate de pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste debido al uso ordinario de la vivienda (tales como aparatos electrodomésticos y semejantes, frigorífico, lavaplatos, cocina, etc), tal y como señala el artículo 21.4 de la L.A.U., o bien cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la parte arrendataria, tal y como establece el artículo 21.1 de la L.A.U.

En todo caso la parte arrendataria deberá permitir el acceso a la vivienda a los empleados de las compañías suministradoras para efectuar las pertinentes lecturas de los contadores que queden dentro del espacio privativo, así como para proceder a efectuar las reparaciones que sean precisas, inclusive las que tuviere que efectuar la promotora del edificio.

A la parte arrendadora le corresponden:

**1ª.** Los gastos de Comunidad y Contribución Urbana.

**NOTA:** Puede acordarse de que los gasto de comunidad sean por cuenta del inquilino, pero para ello debe haber un pacto expreso conforme a lo dispuesto en el artículo 20

de la L.A.U., que básicamente nos indica que deben constar por escrito y concretarse el importe anual de los mismos a fecha de formalización del contrato.

#### **OCTAVA : OBRAS DE LA PARTE ARRENDATARIA**

La parte arrendataria no podrá llevar a cabo obra alguna, ni de cualquier clase, sin la previa, expresa y escrita autorización del arrendador. Quedan prohibidas expresamente aquellas obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios o que provoquen una disminución en la estabilidad, estructura o seguridad de la misma. Aquellas que se autoricen serán de cuenta de la parte arrendataria, quien responderá de los daños y perjuicios que originase, y que quedarán en beneficio de la propiedad al finalizar el arriendo, sin que por tanto haya lugar al abono de cantidad alguna por la arrendadora.

**NOTA:** Respecto a las obras no hay que perder de vista lo dispuesto en el artículo 24 de la L.A.U. relativo a los arrendatarios con discapacidad que se amplía a las personas con más de 70 años, siendo su tenor literal:

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

#### **NOVENA : RESOLUCION DEL CONTRATO**

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato si se diera alguna de las siguientes causas:

**A).** Falta del pago de la renta o en su caso de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la parte arrendataria.

**B).** El subarriendo o la cesión incontinentes.

**C).** La ocupación de la vivienda por más personas de las expresamente autorizadas en este contrato.

**D).** La realización de daños causados dolosamente a la finca, o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de este sea necesario.

**E).** Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**F).** Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma principal a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria.

**G).** Por la expiración del término o plazo de vigencia del contrato.

**H).** Por no tener vigente el aval que se establece como garantía.

**I).** Y en general por el incumplimiento por parte de la arrendataria de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato.

Por su parte el arrendatario podrá resolver el arriendo por:

**A)** La falta de mantenimiento en las debidas condiciones de habitabilidad del inmueble y los enseres con los que se arrienda.

**B)** Por impedir o alterar el uso pacífico y normal del inmueble arrendado.

#### **DECIMA : DAÑOS**

La parte arrendataria se responsabiliza de los daños que pudieran ocasionar terceros durante su estancia en el piso arrendado por el uso de sus instalaciones.

Cualquier daño o avería que se produjere en la vivienda, con independencia de quién venga obligado a repararlo, la parte arrendataria vendrá obligada a comunicarlo a la arrendadora en el término más inmediato. En este sentido el arrendatario se obliga a permitir el acceso al piso, al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y sus elementos así como, en su caso, para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiere ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio del que forma parte

#### **UNDÉCIMA: NOTIFICACIONES**

Para toda clase de notificación, las partes señalan los domicilios al inicio referidos, pudiendo también ser cursadas las comunicaciones a las siguientes cuentas de correo electrónico:

De la arrendadora \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

De la arrendataria \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

**NOTA:** En el nuevo apartado 6 del artículo 4 de la L.A.U. se prevé expresamente esta forma de comunicación, siendo el literal del precepto:

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, 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.

#### **DUODÉCIMA : DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de la finca arrendada.

**NOTA:** Ha sido introducido un apartado 8 al artículo 25 de la L.A.U., permitiéndose la renuncia a la adquisición preferente, siendo el tenor literal:

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

#### **DECIMOTERCERA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La parte arrendataria se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la finca, y declara conocer y se compromete a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios existente.

#### **DECIMOCUARTA: GARANTIAS**

**NOTA:** No toca la reforma la faculta de requerir garantías adicionales a la fianza tal y como queda contemplado en el apartado 5 del artículo 36 de la L.A.U., por lo que se dejó un modelo de cláusula de AVAL bancario por ser de las más frecuentes.

#### **AVAL BANCARIO.**

La arrendataria hará entrega a la arrendadora de un aval bancario en concepto de garantía complementaria al contrato de arrendamiento, para responder del cumplimiento del pago del precio del arrendamiento, y demás responsabilidades económicas consiguientes, dimanantes de la relación arrendaticia. Dicho aval garantizará el pago de al menos seis meses de renta y como mínimo por un importe de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) y deberá mantenerse vigente durante la duración total del contrato y sus posibles prórrogas y hasta sean liquidadas todas las obligaciones dimanantes del mismo. Este aval no podrá ser aplicado por la arrendataria al pago de las rentas o cantidades asimiladas u otros gastos previstos en este contrato que se vayan devengando durante la vigencia del mismo, por tratarse de una garantía adicional regulada en el artículo 36.5 de la L.A.U. vigente.

El aval deberá inscribirse en el Registro especial de avales.

En caso de que la parte arrendataria optase por prorrogar el plazo de vigencia del presente contrato más allá de su duración inicial, para que dicha decisión surta efecto deberá presentar, con una antelación mínima de un TRES MESES a la finalización del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas, nuevo aval o extensión temporal del anteriormente suscrito que responda en los mismos términos indicados del pago de la renta durante el periodo prorrogado.

#### **DECIMOQUINTA: INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

Cualquiera de los firmantes podrá interesar la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentra registrada la finca objeto del arriendo, corriendo el interesado con los costes que ellos suponga y en caso de ser ambas partes se distribuirán por mitad.

**NOTA:** La reforma realza la importancia de inscribir el contrato de arriendo concediendo derechos específicos a los titulares de arrendamientos inscritos, tal y como se especifica en los artículos 7.2, 10, 13, 14, 25.4 y 27.4 de la L.A.U.

Para ello será preciso formalizar el contrato en escritura pública o al menos legitimar las firmas (más barato) y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, lo que supondrá, sin gastos de gestión, aproximadamente 100 euros.

La posibilidad de acceder al Registro está en la Disposición Adicional Segunda de la L.A.U. y concretada en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

#### **DECIMOSEXTA:**

En caso de discrepancia las partes, quedan sometidas a los Juzgados de Primera Instancia del lugar en que se encuentra la finca, sometiéndose pues a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_ (Lugar en el que radique la finca de forma obligatoria).

Y en prueba de plena conformidad con lo aquí estipulado, las partes firman el presente contrato de arrendamiento, que consta de ocho folios, por duplicado en el lugar y fecha anteriormente indicados.

**NOTA:** Pese a que se contemple expresamente el arbitraje como vía de resolución de conflictos en el apartado 5 añadido al artículo 4, en el momento actual no es aconsejable someter los desahucios a este proceso, pues en la mayoría de las ocasiones es más efectivo el proceso judicial cuando de desahucio por impago de rentas se trata.

*5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.*

Fdo. : Parte Arrendadora

Fdo. : Parte Arrendataria

\* \* \* \* \*

**INVENTARIO DE MOBILIARIO Y ENSERES EXISTENTES EN EL PISO \_\_\_\_\_, DE LA CALLE \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_.**

1. COCINA.-

- Mobiliario de Cocina nuevo instalado por la promotora del edificio.
- Fregadero Nuevo.
- Horno y Vitrocerámica Nuevo, Marca \_\_\_\_\_.
- Campana Extractora Nueva, Marca \_\_\_\_\_
- Lavadora Marca \_\_\_\_\_ Nueva.
- Frigorífico \_\_\_\_\_ Nuevo.
- Caldera \_\_\_\_\_ con mando a distancia Nueva.

2. BAÑOS, están equipados con los correspondientes accesorios, espejos y mamparas.

3. RESTO DE LA VIVIENDA.

- Equipo de Seguritas \_\_\_\_\_.
- Focos en todas las estancias.
- Armarios empotrados.

Calefacción.

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_.

Fdo. : El arrendador

Fdo. : Por la parte Arrendataria

**NOTA:** Es conveniente detallar al máximo el estado de los muebles y enseres que quedan en el inmueble arrendado, inclusive con fotografías del estado en el momento de la entrega.

Puede concederse al inquilino un plazo de 15 días desde la entrada al inmueble para que manifieste si algún bien presenta anomalías o desperfectos.