

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ENTRE PARTICULARES

En ..... a .....

### REUNIDOS

De una parte D./D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, vecino/a de ....., con domicilio en ....., provisto/a del N.I.F. ...., en adelante la **PARTE ARRENDADORA**.

Y, de otra parte D./D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, vecino/a de ....., con domicilio en ....., provisto/a del N.I.F. .... y D./D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, vecino/a de ....., con domicilio en ....., provisto/a del N.I.F. ...., en adelante la **PARTE ARRENDATARIA**.

### MANIFIESTAN

Que con el carácter con que respectivamente intervienen, se reconocen mutua y plena capacidad de obrar y de obligarse para este acto, otorgando a su tenor el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de acuerdo con los siguientes.

### ANTECEDENTES

I. LA PARTE ARRENDADORA es propietaria de un piso situado en la calle ..... de la ciudad de ..... Referencia catastral .....

La citada vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo que establece el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, del cual se entrega una copia al arrendatario.

II. Que el presente contrato se regulará de acuerdo con las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### OBJETO, CONTENIDO Y DESTINO

PRIMERA.- LA PARTE ARRENDADORA arrienda la finca a LA PARTE ARRENDATARIA para destinarla a su vivienda permanente. Este destino no podrá ser alterado.

SEGUNDA.- El arrendamiento comprende también, además de la propia vivienda, los elementos que a continuación se especifican:

- .....
- .....
- .....

TERCERA.- LA PARTE ARRENDATARIA no puede ceder el contrato ni subarrendar LA FINCA sin el consentimiento por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. El subarriendo únicamente podrá ser parcial y por precio que no exceda, en ningún caso, del que corresponda a la renta del presente contrato.

CUARTA.- Al hallarse el bien arrendado ubicado en un edificio sometido a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, queda obligado el/la ARRENDATARIO/A al cumplimiento de los Estatutos y Reglamentos de Régimen Interior, así como al cumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por la Comunidad.

## DURACIÓN

QUINTA.- La duración del arrendamiento será de ..... años.

En todo caso, se hace constar que si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, LA PARTE ARRENDADORA comunica a LA PARTE ARRENDATARIA que tiene necesidad de 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, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar, LA PARTE ARRENDATARIA estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

Habiendo sido celebrado este contrato por ambos cónyuges, como COARRENDATARIOS, no será aplicable lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 16 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. En consecuencia, en caso de desistimiento, abandono o fallecimiento de uno de ellos, o si éstos se separan o divorcian, o el matrimonio se anula, el cónyuge que continúe en la vivienda asumirá enteramente la condición de ARRENDATARIO/A, y deberá comunicar esta circunstancia al/la ARRENDADOR/A en el plazo de un mes.

SEXTA.- El plazo de duración comenzará a contarse desde la fecha del presente contrato.

## RENTA Y FIANZA

SÉPTIMA.- La renta es de.....EUROS.

OCTAVA.- El pago se efectuará mediante ingreso en la siguiente cuenta bancaria:

C/C n° ....-....-....-....-.....

NOVENA.- Durante la vigencia del contrato la renta solo podrá ser actualizada por LA PARTE ARRENDADORA o por EL/LA ARRENDATARIO/A en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior 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.

DÉCIMA.- A partir del .... año de duración del contrato, la actualización de la renta se regirá por lo establecido en la cláusula anterior.

UNDÉCIMA.- La renta actualizada será exigible al/la ARRENDATARIO/A a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al Boletín Oficial u otra publicación que recoja los datos relevantes, o a las circunstancias de las que resulten los mismos.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

DUODÉCIMA.- En el momento de firmar el presente contrato EL/LA ARRENDATARIO/A entrega mediante ingreso en la siguiente cuenta bancaria: ....-....-...-..... la cantidad de .....EUROS, correspondientes a la primera mensualidad de renta, junto con la fianza, por igual importe.

DECIMOTERCERA.- Durante los tres primeros años de duración del contrato, cada vez

que el mismo se prorrogue, EL/LA ARRENDADOR/A podrá exigir que la fianza sea incrementada, o EL/LA ARRENDATARIO/A que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de prórroga.

DECIMOCUARTA.- Transcurridos los tres primeros años de duración del contrato, la fianza se actualizará al mismo tiempo, y del mismo modo, que la renta.

DECIMOQUINTA.- El saldo de la fianza que deba ser restituido a LA PARTE ARRENDATARIA al final del arrendamiento devengará el interés legal, a partir del transcurso de un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

## **GASTOS**

DECIMOSEXTA.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, son a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA. El importe anual de dichos gastos es de .....EUROS en el momento de otorgar el presente contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que LA PARTE ARRENDATARIA haya de abonar por el concepto al que se refiere la cláusula anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda actualizarse la renta.

DECIMOCTAVA.- Los gastos por servicios con que cuente LA FINCA arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores (gas, electricidad, agua, teléfono,...) serán de cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA.

## **CONSERVACIÓN Y OBRAS**

DECIMONOVENA.- LA PARTE ARRENDATARIA recibe LA FINCA en buen estado de conservación, y se compromete a devolverla, al concluir el contrato, en el mismo estado.

VIGÉSIMA.- LA PARTE ARRENDADORA está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar LA FINCA en condiciones adecuadas para servir al uso de vivienda convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a LA PARTE ARRENDATARIA o a las personas que con ella convivan.

VIGESIMOPRIMERA.- LA PARTE ARRENDATARIA debe poner en conocimiento del/la ARRENDADOR/A, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla la cláusula anterior, a cuyos solos efectos debe facilitar al/la ARRENDADOR/A la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de LA FINCA.

En todo momento, y previa comunicación a LA PARTE ARRENDADORA, EL/LA ARRENDATARIO/A puede realizar las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al/la ARRENDADOR/A.

VIGESIMOSEGUNDA.- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de LA FINCA serán de cargo de LA PARTE ARRENDATARIA.

VIGESIMOTERCERA.- LA PARTE ARRENDATARIA no podrá realizar sin el consentimiento del/la ARRENDADOR/A, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de LA FINCA o de los accesorios a que se refiere la cláusula SEGUNDA, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

VIGESIMOCUARTA.- LA PARTE ARRENDATARIA está obligada a soportar la realización por EL/LA ARRENDADOR/A de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del contrato, sin perjuicio del derecho que, en su caso, LA PARTE ARRENDATARIA pueda tener a desistir del contrato, o a una reducción de la renta y una indemnización de los gastos que se le causen.

VIGESIMOQUINTA.- Transcurridos TRES años de duración del contrato, la realización por LA PARTE ARRENDADORA de obras de mejora 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 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

### **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

VIGESIMOSEXTA.- En caso de venta de LA FINCA arrendada, se pacta expresamente que EL/LA ARRENDATARIO/A no tendrá derecho alguno de adquisición preferente sobre la misma.

LA PARTE ARRENDADORA deberá comunicar a EL/LA ARRENDATARIO/A su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

VIGESIMOSÉPTIMA.- A los efectos de recibir cualquier notificación relacionada con los derechos y obligaciones derivados de este contrato, LA PARTE ARRENDADORA designa como domicilio el siguiente ....., sito en la demarcación judicial correspondiente a LA FINCA objeto de contrato.

### **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

VIGESIMOCTAVA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por parte de la PARTE ARRENDATARIA de alguna de las obligaciones que del presente contrato se derivan, podrá el/la ARRENDADOR/A optar entre exigir su cumplimiento, o bien, instar la resolución del contrato (ello de conformidad, asimismo, con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil).

Además, asistirá al/la ARRENDADOR/A el derecho a resolver el presente contrato cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

VIGESIMONOVENA.- Ambas partes, para cuantas incidencias puedan surgir en la interpretación o cumplimiento de este contrato, se someten a la Jurisdicción y Tribunales de ....., por ser este el lugar en que está sita la finca, de conformidad con el Art. 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TRIGÉSIMA.- El presente contrato se rige, además de lo pactado en él, por los títulos I, II y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente contrato, a un solo efecto y por duplicado ejemplar, en todas sus hojas, en el lugar y fecha del encabezamiento.

**LA PARTE ARRENDATARIA**

**LA PARTE ARRENDADORA**