

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

### **REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, C/  
\_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> \_\_ y con D.N.I n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio como  
propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la  
C/ \_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> \_\_\_\_ y con D.N.I n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, 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 D. \_\_\_\_\_ es propietario de la finca urbana sita  
en \_\_\_\_\_, C/ \_\_\_\_\_, n<sup>o</sup> \_\_, piso \_<sup>o</sup>, escalera \_\_\_\_\_, letra \_. Inscrita  
en el Registro de la Propiedad N<sup>o</sup> \_ de Madrid, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X.  
Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. \_\_\_\_\_, 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) 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 \_\_º, escalera \_\_\_\_\_, letra \_\_. Cuenta con una superficie construida de \_\_ m2, y útil de \_\_ m2. Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, \_\_ dormitorios, \_\_ baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta \_\_, y a la derecha, con \_\_\_\_\_.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, en fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_.

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.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº \_\_ de \_\_\_\_\_, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

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.**

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

Se establece de forma expresa que el contrato no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador necesita para sí la vivienda arrendada. Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario, como mínimo, con 30 días de antelación.

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.

### **SEPTIMA.- Gastos**

Serán de cuenta del arrendador 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 Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo \_ del \_\_\_\_\_, por el que

se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad 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 haya 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.

**UNDÉCIMA.-Renuncia a los derechos de adquisición preferente.**

Al tratarse de un arrendamiento de duración superior a cinco años y conforme lo establecido por el artículo 25.8 de la LAU, el arrendatario renuncia en este acto a los derechos de adquisición preferente, por lo que en caso de venta o cesión solutoria de la vivienda arrendada no tendrá el arrendatario derecho de tanteo ni de retracto sobre la misma.

**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.**

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales.

**DECIMOQUINTA.- Formalización.**

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

**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**

**ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.**

Calle ....., número: ....., piso: .....º, letra: ....., de .....Ciudad....., Código Postal:.....

**INVENTARIO MOBILIARIO**

**En Vestíbulo**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

**En Cocina y Lavadero**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

**En Primera habitación (descripción)**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

**En Segunda habitación (descripción)**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

**En Tercera habitación (descripción)**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>


**En Salón Comedor**

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

**Ajuar domestico** (sábanas, mantas, colchas, almohadas, etc)

<b>CANTIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>

Ambas partes arrendadora y arrendataria, corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.00\_

**ARRENDADOR**

**ARRENDATARIO**

**RECIBO DE FIANZA**

En ....., a ..... de ..... de 2.00...

Yo, D./D.<sup>a</sup>....., he recibido de D./D.<sup>a</sup>  
....., la cantidad líquida de  
.....euros, en concepto de fiianza, comprensiva de .....  
mensualidad de renta, por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle  
....., número:..... , piso: .....º, letra: .....,  
de .....

**RECIBI**

**RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA**

En ....., a ..... de ..... de 2.00....

Yo, D./ D<sup>a</sup>....., he recibido de  
D./ D<sup>a</sup>.....la cantidad liquida  
de..... €, en concepto de **Primera Mensualidad** de Renta  
por el arrendamiento de la vivienda sita en la Calle  
....., número: ....., piso:....., letra:  
....., de ....., Código Postal: 280.....

**RECIBÍ**