

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

VIVIENDA

En [REDACTED] a viernes, 23 de mayo de 2025.

REUNIDOS

De una parte, **D/DOÑA** [REDACTED], mayor de edad, domiciliado/a en la calle [REDACTED] número [REDACTED] y provisto de Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número [REDACTED]. En adelante el **PROPIETARIO/S**.

De otra parte, **D/DOÑA** [REDACTED], mayor de edad, domiciliado/a en la calle [REDACTED] número [REDACTED] y provisto de Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número [REDACTED]. En adelante el **ARRENDATARIO/S**

De otra parte, y en adelante como **AVALISTA, D/DOÑA** [REDACTED], mayor de edad, domiciliado/a en la calle [REDACTED] número [REDACTED] y provisto de Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número [REDACTED]. Firma el presente contrato como responsable solidario del ARRENDATARIO para el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales del presente, y responderá con su patrimonio presente y futuro de cualquier incumplimiento y de manera específica del incumplimiento de renta y daños en la vivienda.

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre e interés.

Reconociéndose ambas partes la capacidad legal necesaria para otorgar el presente Contrato de Arrendamiento de Vivienda, de sus libre y espontáneas voluntades

EXPONEN

1. Que el **PROPIETARIO** lo es de pleno dominio y derecho de la vivienda sita en la localidad de , calle [REDACTED], número [REDACTED], inscrita en el Registro de la Propiedad de [REDACTED], al Tomo [REDACTED], Libro [REDACTED] de [REDACTED], Folio [REDACTED], Finca registral número [REDACTED] y cuya descripción es la que se detalla a continuación: “(.....)”
2. Que el **ARRENDATARIO** está interesado en el arrendamiento de la vivienda ampliamente descrita en el apartado Expositivo anterior.
3. Que el arrendatario manifiesta que la vivienda objeto de este Contrato de Arrendamiento de Vivienda, constituye su vivienda habitual.
4. Que el **AVALISTA** asume la posición del arrendatario en el caso de incumplimiento de esté y deberá hacer frente a los pagos, gastos y cualquier obligación que se a primer requerimiento fehaciente por parte de la PROPIEDAD.
5. Que a los fines indicados, las partes contratantes, de común acuerdo, han convenido en el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, y que se registrá por los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- El arrendamiento se establece por un plazo de [REDACTED] a contar desde el día [REDACTED]. De acuerdo con la legislación vigente si la duración pactada fuera inferior a cinco años llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha por parte del arrendador y de dos meses por parte del arrendatario, se prorrogan tácitamente. La misma será por plazos anuales, hasta un máximo de tres años.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta.

No procederá la prórroga obligatoria **ni tácita** del contrato si transcurrido el primer año de duración, el arrendador comunica al arrendatario su necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

La comunicación se realizará al arrendatario al menos con 2 meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar.

Llegada la fecha de terminación del presente contrato quedará resuelto sin más trámite y sin que pueda considerarse tácitamente prorrogado bajo ningún concepto, debiendo el arrendatario entregar las llaves del piso al arrendador como máximo en esa fecha de terminación.

SEGUNDO.- El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

En caso de que el arrendatario procediera a desistir del contrato, deberá indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

TERCERO.- El precio del alquiler de la vivienda se estipula en la cantidad de [] **MENSUALES** ([] - €/mensuales/[]).

El pago se realizará, **exclusivamente**, mediante transferencia bancaria en la cuenta [] de la Entidad financiera [] entre el día 1 y 7 de cada mes, **o mediante medios electrónicos**.

Primera Excepción: En los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una **zona de mercado residencial tensionado**, y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Excepción a la primera excepción: la renta podrá incrementarse en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Segunda Excepción: en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea un **gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado** y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

CUARTO.- La vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento se alquila exclusivamente para el uso y destino de vivienda permanente del ARRENDATARIO, no pudiendo instalar en ella, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.

QUINTO.- Es objeto del presente contrato de arrendamiento, exclusivamente, la superficie situada en el interior o dentro de las paredes de la vivienda, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera.

Asimismo, también es objeto de arrendamiento el mobiliario, equipamiento de electrodomésticos y demás enseres que se detallan y describen ampliamente en ANEXO I, con indicación y referencias de las marcas y modelos correspondientes, así como un amplio reportaje fotográfico relativo a dichos muebles, equipamiento de electrodomésticos y enseres varios.

A los efectos oportunos, se adjunta la mencionada lista descriptiva junto con un reportaje fotográfico que se anexan al presente Contrato de Arrendamiento, debidamente firmado y rubricado por las partes contratantes, y sin que ello suponga variación en el precio acordado.

SEXTO.- El ARRENDATARIO declara conocer las características y estado de conservación de la vivienda objeto del presente Contrato de Arrendamiento, así como del mobiliario, equipamiento de electrodomésticos y demás enseres cuyo detalle se reseña y constata en una lista descriptiva y reportaje fotográfico que se anexan al presente documento, debidamente firmadas y rubricadas por las partes contratantes), y aceptarlas expresamente. En consecuencia, se obliga a conservarla en perfecto estado de conservación.

SÉPTIMO.- La conservación, reparación y/o sustitución de los contadores de suministros de luz, agua y gas, así como el importe del consumo de los mismos, y aquellos que las compañías suministradoras puedan exigir para dotar la vivienda de dichas servicios, son de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotada la vivienda, con total indemnidad de la PROPIEDAD. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares de la vivienda arrendada, su coste será íntegramente a cargo del ARRENDATARIO, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate, pero previamente deberá someter a la PROPIEDAD, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse.

El importe anual a fecha del contrato del suministro de luz, asciende a la cantidad de XX

El importe anual a fecha del contrato del gas, asciende a la cantidad de XX

El importe anual a fecha del contrato del suministro de agua, asciende a la cantidad de XX

El importe anual a fecha del contrato del suministro de INDICAR OTROS SUMINISTROS QUE TENGA LA VIVIENDA, asciende a la cantidad de XX

La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo para los suministros de que está dotada la vivienda. La PROPIEDAD queda exenta de toda responsabilidad de cualquier suministro.

Queda totalmente exenta la PROPIEDAD de toda responsabilidad de cualquier suministro.

OCTAVO.- Son de cuenta y cargo del ARRENDATARIO los gastos ocasionados para la conservación y reparación por los desperfectos que se produzcan como consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, siendo así que la vivienda objeto del presente arrendamiento deberá ser conservada, en todo momento, en buen estado de conservación.

NOVENO.- Igualmente son de cuenta y cargo del ARRENDATARIO los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las

instalaciones de agua, electricidad e instalaciones sanitarias y de servicios, y en particular, todos los desagües y atascos se deberán conservar en buen estado.

DÉCIMO.- El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la PROPIEDAD, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y que sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

DECIMOPRIMERO.- El ARRENDATARIO no podrá realizar obras de ninguna clase en la vivienda sin previo permiso por escrito de la PROPIEDAD.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación, en momento alguno.

DECIMOSEGUNDO.- Las partes contratantes convienen que en relación con lo dispuesto en los artículos 22 y 26 de la vigente L.A.U., y para el caso de que la PROPIEDAD deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo a el ARRENDATARIO, quien no podrá oponerse a las mismas, todo ello sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante).

DECIMOTERCERO.- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se actualizarán cada año, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato:

1. Para el año 2024, la actualización será del 3 %.
2. A partir del año 2025, la actualización se hará conforme al Índice que determine el Instituto Nacional de Estadística.

DECIMOCUARTO.- El ARRENDATARIO se obliga:

- A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio de la PROPIEDAD dentro de los cinco primeros días de cada período natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el precio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.
- B) A satisfacer el total importe de la Tasa Municipal de las Basuras domiciliarias, así como las cuotas comunitarias que resultaran y correspondan de la finca arrendada.
El importe anual a fecha del contrato de la Tasa Municipal de Basuras, asciende a la cantidad de XX
El importe anual a fecha del contrato de las Cuotas Comunitarias, asciende a la cantidad de XX
- C) A abonar el coste de las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- D) A pagar la prima anual de una póliza de seguros contra incendios y de responsabilidad civil para la vivienda arrendada dando en la misma como beneficiario a la propiedad.
El importe anual a fecha del contrato de la póliza de seguros contra incendios y de responsabilidad civil, asciende a la cantidad de XX
- E) A no ceder, traspasar o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto del presente Contrato, ni destinarla total o parcialmente a hospedaje. El subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- F) A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos 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.
- G) A no almacenar o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

- H) A permitir el acceso en la vivienda, a la PROPIEDAD y a los operarios o industriales mandados por ésta, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- I) A poner en conocimiento de la PROPIEDAD, en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

DECIMOQUINTO.- EL arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente regulado en el art. 25.8 de la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

DECIMOSEXTO.-- INSCRIPCIÓN EN FICHERO MOROSOS

En el caso de impago de la renta y/o de otras obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, el ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a que le incluya en un registro de morosos tipo ASNEF- EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERIAN o similares.

Dicha autorización está condicionada a que, por una parte, exista una deuda cierta, vencida, exigible y que haya resultado impagada, y que por otra parte el ARRENDADOR, de forma previa a su inclusión en los indicados ficheros, hubiera requerido de pago de la deuda al ARRENDATARIO.

Asimismo, y para el supuesto de que el ARRENDADOR hubiere concertado un contrato de seguro que le garantizase el pago de las cantidades adeudadas por el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR subrogará al **ASEGURADOR** en los derechos que le correspondieran contra el ARRENDATARIO por las cantidades percibidas. En las mismas condiciones reguladas en los apartados anteriores de la presente Cláusula, el ARRENDATARIO consiente que sea el **ASEGURADOR** quien le incluya en un registro o fichero de morosos.

DECIMOSEPTIMO.- En caso de hallarse esta vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, el ARRENDATARIO se obliga a cumplir, en todo momento, las normas Estatutarias y Reglamentarias que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

Asimismo, el ARRENDATARIO manifiesta que únicamente él y las personas que conformaran el núcleo familiar habitará en la vivienda de forma permanente.

DECIMOCTAVO.- El ARRENDATARIO hace entrega en este acto de la suma de [] EUROS (// - €/), en concepto de fianza legal. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el ARRENDATARIO.

DECIMONOVENO.- Al ARRENDATARIO no le está permitido desarrollar en la vivienda o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos comunitarios, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, así como sobre la contaminación acústica ambiental.

El presidente de la Comunidad de Propietarios, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes del edificio, podrá requerir al ARRENDATARIO que realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el ARRENDATARIO persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción judicial de cesación ante los Juzgados de Primera Instancia competentes.

Presentada la demanda, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

Si la sentencia judicial obtenida fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Asimismo, la sentencia judicial podría declarar extinguido definitivamente el presente Contrato de Arrendamiento, así como el inmediato lanzamiento del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA.- En caso de impago de la renta acordada en el presente contrato, por parte del arrendatario, el contrato quedará resuelto, debiendo restituirse la vivienda de forma inmediata al arrendador. Asimismo, el AVALISTA deberá responder con sus bienes presentes y futuros de dicho incumplimiento y abonar en el plazo máximo de 1 mes la deuda del Arrendatario, cuando exista requerimiento por parte de la Propiedad.

Nota: (Esta cláusula es necesaria para Resolver el contrato de pleno derecho (art. 27.4 de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización...), es requisito imprescindible que el contrato conste inscrito en el Registro de la Propiedad.).

VIGESIMAPRIMERA.- Para cualquier cuestión relativa a la interpretación o ejecución del presente Contrato de Arrendamiento, las partes contratantes pactan la sumisión a mediación y/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 para que conste, se firman en triplicado ejemplar junto al contrato y condiciones anexas, en la misma fecha y lugar indicados en el encabezamiento del contrato a que correspondan.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

AVALISTA