

TEXTO:

En (indicar localidad), a (día, mes y año)

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D./Dña. (*nombre y apellidos*), mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. (*número identificativo correspondiente*), vecino de (*localidad*), domiciliado en (*avenida, calle o plaza*).

Y, DE OTRA PARTE, D./Dña. (*nombre y apellidos*), mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. (*número identificativo correspondiente*), vecino de (*localidad*), domiciliado en (*avenida, calle o plaza*).

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (*en otro caso indicar la representación legal o voluntaria con la que se actúa*), reconociéndose mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA** y, a tal fin,

EXPONEN

I. Que D./Dña. (*indicar nombre y apellidos*) es propietario en pleno dominio (usufructuario, tutor del propietario....) de la vivienda sita en esta ciudad, calle, número, escalera, puerta, CP

Dicha finca se encuentra inscrita al Tomo, folio, Libro del Registro de la Propiedad de y tiene la siguiente referencia catastral: finca número, unidad urbana

II. Que la finca objeto de este contrato se encuentra gravada con una hipoteca por importe de (*indicar en letras y en número*) suscrita con el Banco

III. Que D./Dña. (*indicar nombre y apellidos*) está interesado en arrendar el inmueble antes descrito para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

IV. Que ambas partes han convenido formalizar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** y constituir a favor del arrendatario un **DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA** sobre la vivienda objeto de arrendamiento, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. D./Dña...., en lo sucesivo, el ARRENDADOR, cede en arriendo a D./Dña...., en lo sucesivo el ARRENDATARIO, la vivienda descrita en el EXPONENDO I de este contrato.

SEGUNDA.- DESTINO. La vivienda arrendada se destinará exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO, sin que pueda destinarla a otro fin distinto del aquí pactado.

NOTA: *puede permitirse la instalación de una oficina, despacho o actividad comercial o empresarial, siempre que el destino principal siga siendo el de vivienda.*

TERCERA.- DURACIÓN. El plazo de duración de este contrato es deaños (*o el periodo que se pacte*) comenzando a regir desde la firma del mismo (o de la ocupación efectiva de la vivienda).

CUARTA.- DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de que el ARRENDATARIO desistiera del contrato antes de concluir el plazo pactado, siempre que hubieren transcurrido al menos seis meses desde la firma del presente contrato, deberá preavisar al ARRENDADOR con treinta días

de antelación como mínimo, a tenor del Artículo 11 de la LAU/94. Dicho desistimiento dará lugar a que el ARRENDATARIO indemnice al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año que reste para finalizar el contrato. En los periodos inferiores al año dicha indemnización se prorrateará.

NOTA: *Si no se pacta nada al respecto, el arrendatario sólo podrá desistir del contrato una vez transcurridos los seis primeros meses de duración del contrato, tal y como se establece en el art. 11 de la LAU/94. La indemnización a cargo del arrendatario, para el caso de desistimiento, requiere que se incluya este pacto.*

QUINTA.- RENTA. La renta anual de este contrato se fija en la cantidad de.... euros. El ARRENDATARIO abonará dicha renta mediante pagos mensuales de..., euros, por adelantado dentro de los primeros siete días de cada mes. El pago se realizará mediante ingreso en la cuenta número..., abierta a nombre del ARRENDADOR en la entidad..., Oficina Número..., de esta ciudad (*puede pactarse cualquier otra forma de pago de la renta. En caso de no determinarse se entiende, por aplicación del Artículo 1.171 del Código Civil y el 17.3 de la LAU/94 que es en el domicilio del arrendatario y en metálico*).

OPCIÓN A: GASTOS GENERALES INCLUIDOS EN LA RENTA:

Dentro de este importe se incluyen los gastos generales, tributos, tasas y servicios del inmueble, a excepción de los consumos con contador individual que se abonarán por el ARRENDATARIO directamente.

OPCIÓN B: (Artículo 20 de la LAU/94) GASTOS GENERALES INDEPENDIENTES DE LA RENTA.

Con independencia de la renta pactada y de los consumos con contador individual, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios serán a cargo del ARRENDATARIO.

El coste mensual de dichos gastos en la fecha de celebración del presente contrato, responde a los siguientes conceptos e importes:

Portería euros
Limpieza portal euros
Cuota propiedad euros
Tasa basuras euros
otros euros

Estos gastos se actualizarán anualmente repercutiendo al ARRENDATARIO las variaciones que se experimenten y se consignarán en el recibo de alquiler como concepto distinto al de la renta.

El ARRENDADOR repercutirá al ARRENDATARIO el importe íntegro del IBI de cada año, prorrateando su importe entre los 12 meses del año (*o en la forma que se pacte*). Para ello adjuntará en el comienzo de cada anualidad aviso de pago (*o recibo*) emitido por el Ayuntamiento en el que se detalle su importe.

SEXTA.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. Conforme establece el Artículo 18 de la LAU/94, durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Las partes acuerdan que la renta se actualizará anualmente de modo siguiente:

NOTA: *Si no se incluye este pacto de actualización de las rentas, no se aplicará revisión de rentas al contrato, de acuerdo con lo establecido en art. 18.1 LAU. Pueden establecerse otros mecanismos de actualización, por ejemplo, que la renta se actualizará aplicando... puntos a la variación porcentual experimentada por el IPC. En defecto de pacto expreso entre las partes sobre el mecanismo de revisión de las rentas, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato; Art. 18.1, párrafo segundo.*

El porcentaje correspondiente se aplicará, a la primera revisión, sobre la renta pactada en este contrato, y, en las sucesivas, a la que resulte de la revisión anterior.

La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del mes siguiente a aquel en que el ARRENDADOR lo notifique por escrito a la otra parte, indicando el porcentaje de alteración aplicado, y adjuntado, si lo exigiere el ARRENDATARIO, el certificado del Instituto Nacional de Estadística o facilitando la referencia del Boletín Oficial en que se haya publicado.

En todo caso, será válida la notificación realizada mediante nota en el recibo de la mensualidad

anterior.

El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta, los gastos generales, tributos, tasas o servicios individuales facultará al ARRENDADOR a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

SÉPTIMA.- ESTADO Y CARACTERÍSTICAS. La parte ARRENDATARIA declara conocer las condiciones de habitabilidad, características y estado de conservación de la vivienda arrendada, que las acepta y son conformes al destino pactado.

OCTAVA.- OBRAS. La realización de cualquier tipo de obras por el ARRENDATARIO requerirá la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Autorizadas las obras, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a exigir indemnización o reclamación alguna por su realización.

NOVENA.- CONSERVACIÓN Y MEJORA. En cuanto a la conservación, mejora, obras y habitabilidad de la vivienda se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23, 24 25 y 26 de la LAU/94

DÉCIMA.- CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO. Resulta de aplicación el Artículo 8 de la LAU/94 en cuanto a la prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda.

DÉCIMO PRIMERA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderle con motivo de la venta de la vivienda arrendada, en los términos previstos en el Artículo 25.8 de la LAU. La venta de la vivienda extinguirá el contrato de arrendamiento, salvo que el presente contrato estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad. Esta renuncia a los derechos de tanteo y retracto se entiende sin perjuicio del derecho de opción concedido al ARRENDATARIO en virtud de este contrato.

DÉCIMO SEGUNDA.- SUBROGACIÓN. En el supuesto de que el actual ARRENDATARIO falleciera una vez transcurridos cinco años desde la vigencia del contrato (*o siete años si el arrendador es persona jurídica*) se acuerda expresamente que no procederá subrogación de ningún tipo en los derechos y deberes del ARRENDATARIO, a tenor de lo establecido en el Artículo 16.4 de la LAU/94.

DÉCIMO TERCERA.- SUMINISTROS Y CONSUMOS. Son de cuenta del ARRENDATARIO los gastos derivados de la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe de sus consumos. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble. Se autoriza al ARRENDATARIO para contratar con las respectivas compañías suministradoras cualesquiera suministros de los que está actualmente dotada la vivienda arrendada, siendo de su cargo el coste de los mismos y sin que dicha facultad genere obligación o perjuicio alguno para el ARRENDADOR.

DÉCIMO CUARTA.- DESPERFECTOS. Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en las instalaciones de agua, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, antena de televisión, y en cualesquiera de que está dotada la vivienda, y en particular los provocados por el mal uso en los desagües, tuberías y demás conducciones.

DÉCIMO QUINTA.- DAÑOS. El ARRENDATARIO responderá directa y exclusivamente por los daños que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del uso de las instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada, eximiendo al ARRENDADOR y, en su caso, al Administrador de toda responsabilidad.

DÉCIMO SEXTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Con independencia de la facultad resolutoria que le asista al ARRENDADOR, el retraso en el pago de la renta, incrementos legales o contractuales y gastos de cualesquiera naturaleza en los términos pactados, devengará desde que fueren exigibles y hasta el momento de su pago efectivo, un interés de demora a favor del ARRENDADOR calculado con base en el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, vigente al tiempo de iniciarse la demora.

2. En caso de suprimirse la cuenta designada para pago de la renta, se entenderá que el lugar de pago de la renta es el del domicilio del ARRENDADOR o el del Sr. Administrador, salvo que el ARRENDADOR facilite otra domiciliación en Banco o Caja de Ahorros.

3. El ARRENDATARIO asume exclusivamente y en su propio nombre el coste de las pequeñas

reparaciones producidas por el desgaste ordinario de la vivienda y sus instalaciones.

Respecto de las obras necesarias, el ARRENDATARIO se obliga a comunicar al ARRENDADOR a la mayor brevedad posible la existencia y ejecución de las mismas en aras de conservar la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.

4. El ARRENDATARIO se obliga a no ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda objeto de este contrato, que destinará exclusivamente al destino pactado.

5. El ARRENDATARIO autoriza el acceso a la vivienda al ARRENDADOR, Administrador y a las personas por éstos designadas, para que puedan inspeccionar el estado de conservación de la vivienda arrendada así como de las obras, de todo tipo, que pudieran realizarse en el inmueble.

6. El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento de las normas estatutarias y reglamentarias por las que se rija la Comunidad de propietarios a la que pertenece la vivienda arrendada, y las que establezca para un futuro.

7. El ARRENDATARIO admite y acepta como válidas las comunicaciones consignadas al dorso del recibo de las actualizaciones y demás repercusiones que procedan, siempre que conste dicha notificación con un mes anterior a la exigencia de tales incrementos.

8. El ARRENDATARIO se compromete a dejar vacía, en las mismas condiciones que cuando se le entregó y a libre disposición del ARRENDADOR la vivienda objeto de este contrato, haciendo entrega de las llaves de la misma en el domicilio del propietario o en el del Sr. Administrador, en el momento de la resolución del presente contrato.

DÉCIMO SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. El ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por:

a) Falta de pago de la renta y, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiere asumido o corresponda al ARRENDATARIO.

b) El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato y, singularmente, las que han sido configuradas como obligaciones específicas del ARRENDATARIO, así como la ejecución por parte de éste de obras no consentidas.

DÉCIMO OCTAVA.- PROHIBICIONES. Además de las causas recogidas en los Artículos 27 y 28 de la LAU/94, de conformidad con el Artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que el ARRENDATARIO NO podrá (*indicar las prohibiciones que correspondan*), pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del ARRENDADOR. Se considera incumplimiento cualquier actuación llevada a cabo por el ARRENDATARIO contraria a lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios donde radique la vivienda.

DÉCIMO NOVENA.- CLÁUSULA PENAL. Al término de la expiración del presente contrato el ARRENDATARIO dejará libre y a plena disposición del ARRENDADOR la vivienda arrendada, obligándose a entregar las llaves de ésta en el domicilio del Sr. Administrador o del ARRENDADOR.

El incumplimiento de esta obligación determinará que la parte arrendataria incurra en la pena consistente en abonar al ARRENDADOR una cantidad equivalente al 10% del importe correspondiente a la última renta mensual devengada, por cada día que transcurra desde el inicio de la mora y la entrega efectiva de llaves. Todo ello, con independencia de las acciones judiciales que le asistan al ARRENDADOR y del interés de demora pactado por retraso en el pago de la renta.

VIGÉSIMA.- GASTOS CONTRATO. Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por mitades partes entre los contratantes (*o en la forma que se pacte*).

VIGÉSIMO PRIMERA.- COMUNICACIONES. Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones, notificaciones y requerimientos que hubieran de practicarse consecuencia de este contrato los consignados en el encabezamiento de éste, si bien el ARRENDATARIO podrá, con los mismos efectos y validez, dirigirlos al domicilio profesional del Sr. Administrador.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- INQUILINOS. EL ARRENDATARIO hace constar que juntamente con él vivirán en el inmueble arrendado..... (*indicar personas*)

El ARRENDATARIO es responsable, no solo de sus propios actos, sino de los que realicen los ocupantes de la vivienda, a efectos tanto de resolución del contrato, como de indemnización de daños y perjuicios.

VIGÉSIMO TERCERA.- FIANZA. En cumplimiento del Artículo 36.1 de la LAU/94, en este acto el ARRENDADOR recibe del ARRENDATARIO la cantidad de...euros, correspondiente a una mensualidad de la renta, en concepto de fianza. El importe de la fianza, en ningún caso, ni total ni

parcialmente, se aplicará al pago de la renta, en el bien entendido que todo el importe de la fianza o parte de ésta, se reserva para pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, al término del contrato, todos aquellos gastos pendientes que hubiera, como son los de agua, luz, teléfono, así como arreglo de desperfectos, roturas, pintura, etc.... y la limpieza total de la vivienda.

Tal fianza, en caso de que el arrendatario no cumpliera este contrato, la perdería a favor del ARRENDADOR, como parte de pago del importe que le correspondiera en concepto de daños y perjuicios.

La fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato (*o durante los siete primeros años si el arrendador fuese una persona jurídica*). Transcurrido dicho plazo las partes acuerdan que la fianza se actualizará en la cantidad que corresponda al importe de una mensualidad de la renta entonces vigente, a tenor el Artículo 36.2 de la LAU/94.

VIGÉSIMO CUARTA.- OPCIÓN DE COMPRA. El ARRENDADOR otorga al ARRENDATARIO un derecho de opción de compra sobre la vivienda arrendada y descrita anteriormente, a ejercitar a partir del primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, eso es, desde el (*día*) de (*mes*) de (*año*).

El plazo para el ejercicio de la opción concedida terminará el día de de y siempre que el ARRENDATARIO esté al corriente en el pago de la renta. El incumplimiento en el pago de la renta dejará sin efecto el derecho de opción, salvo pacto en contrario de mutuo acuerdo.

Cómo contraprestación al descrito derecho de opción de compra, el ARRENDATARIO entrega en este acto mediante (*efectivo metálico/ingreso bancario*) como prima la cantidad de (*indicar en letras y en números*) euros en concepto de depósito.

En el supuesto de ejercitarse por el ARRENDATARIO la opción de compra, y perfeccionarse el contrato de compraventa, la cantidad que se paga como prima, pasará a ser una cantidad a cuenta del precio de la compraventa.

En el supuesto de no ejercitarse por el arrendatario la opción de compra, en el plazo pactado, éste perderá a favor del arrendador la cantidad entregada a causa del no ejercicio de su derecho de opción de compra, como penalización.

El ejercicio del derecho de opción deberá ser comunicado por el ARRENDATARIO OPTANTE de forma fehaciente al ARRENDADOR, en el domicilio del mismo, antes del vencimiento del plazo estipulado.

El precio de la compraventa, en el supuesto de que el ARRENDATARIO ejercite su derecho de opción de compra, se fija en (*indicar en letras y en números*) euros.

Las partes pactan expresamente que del precio de compraventa fijado en la cláusula anterior, el ARRENDADOR descontará un por ciento del alquiler anual dependiendo del momento en el que el ARRENDATARIO ejercite su derecho de Opción, como anticipo del precio pactado:

- Si el arrendatario ejercita su derecho de opción de compra en el plazo de un año desde la firma del contrato, la renta abonada durante dicho periodo se considerará íntegramente percibida por el arrendador como anticipo del precio de compra pactado, descontándose del precio de la compraventa.

- Si el arrendatario ejercita dicho derecho en el plazo de dos años desde la firma del contrato, el (*indicar porcentaje*) por ciento de las rentas abonadas se aplicarán a la compra de la vivienda, como anticipo del precio pactado.

- Si dicha opción se ejercita en el plazo de ... años desde la firma del contrato, el (*indicar porcentaje*) por ciento de la cantidad abonada en concepto de renta se aplicará a la compra de la vivienda.

Transcurridos ... años desde la firma del contrato de arrendamiento, el arrendatario perderá su derecho de opción de compra sobre la vivienda arrendada.

En caso de ejercicio del derecho de opción, el precio se abonará en cualquier forma habida en derecho en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En el requerimiento mencionado en la estipulación anterior, el ARRENDATARIO OPTANTE designará Notario, día y hora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de quien designe el ARRENDATARIO, dentro del plazo máximo de 60 días a partir de la fecha en que el ARRENDADOR reciba la notificación del ejercicio del derecho de opción.

La propiedad se obliga expresamente a no vender ni gravar, ni a conceder otra opción de compra sobre la vivienda arrendada hasta el día en que caduca el ejercicio de la opción de compra por parte del ARRENDATARIO.

En caso de ejercitarse la opción quedará formalizada la venta y los gastos e impuestos derivados de la misma, serán de cuenta del ARRENDATARIO OPTANTE y del ARRENDADOR PROMITENTE

según dispone el Código civil.

Las cargas del Registro de la Propiedad que afecten a la finca se cancelarán en el momento de suscribir la escritura pública de compraventa.

En caso de que el ARRENDATARIO que hubiera ejercido el derecho de opción no compareciera en la Notaría o no abonara el precio de compra establecido, una vez descontadas las cantidades que, en su caso, procedieran en concepto de depósito o de porcentaje de rentas entregados a cuenta, perdería de forma automática el derecho de opción de compra, pero el contrato de arrendamiento sobre la vivienda seguirá vigente por todo el tiempo pactado sin perjuicio de la reclamación por parte de la propiedad de los daños y perjuicios que el ejercicio de la opción no cumplida le pueda haber ocasionado.

El derecho de opción concedido en virtud de este contrato es personalísimo y, por tanto, no podrá ser transmitido por el ARRENDATARIO OPTANTE, salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito del arrendador promitente.

Ambas partes acuerdan y pactan elevar a escritura pública el derecho de opción constituido, en el plazo de, contado a partir de la fecha de este documento, a los fines de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados del otorgamiento de dicha escritura, así como los que se deriven de la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del ARRENDATARIO OPTANTE.

VIGÉSIMO QUINTA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN. El presente contrato se regirá por lo dispuesto en el presente documento, en el marco de lo establecido en el título II de la LAU/94 y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de....

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes y el fiador el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo: ARRENDADOR Fdo. ARRENDATARIO

Formularios de uso frecuente 2021

Este documento se ofrece con una finalidad informativa. Velamos por la actualidad, exactitud y veracidad de los mismos, si bien se advierte que no son los textos oficiales y se declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en los mismos.