

TEXTO:

En a de de dos mil

REUNIDOS

De una parte Don , mayor de edad, vecino de , con domicilio en la calle , número , C.P. , y provisto de D.N.I. número .

Y de otra,

Don , mayor de edad, vecino de , con domicilio en la calle , número , C.P. , y provisto de D.N.I. número .

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (*en otro caso indicar la representación legal con la que se actúa*), y reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

EXPONEN

I.- Que Don , es propietario (*Usufructuario, tutor...*) de la vivienda sita en esta ciudad, calle , número , escalera , puerta , C.P.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita al Tomo , folio , Libro del Registro de la Propiedad de .

REFERENCIA CATASTRAL:

Finca nº .., unidad urbana .

II.- Que Don , está interesado en arrendar el inmueble antes descrito para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

III.- Ambas partes han convenido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, con arreglo a los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO. Don , en lo sucesivo, el ARRENDADOR, cede en arriendo a Don , en lo sucesivo el ARRENDATARIO, la vivienda descrita en el EXPONENDO I quedando excluido del mismo la fachada.

SEGUNDO.- DESTINO. La vivienda arrendada se destinará prioritariamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO, permitiendo el ARRENDADOR que ésta pueda ser destinada, con carácter secundario a Despacho Profesional (*indicar otros usos como comercio, negocio, oficina, industria y cualquier otra actividad legalmente permitida*).

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

Transcurrido el plazo inicial, el contrato podrá prorrogarse, potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales hasta completar un máximo de tres años.

Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con 30 días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

Cumplido el plazo de tres años, el contrato se podrá prorrogar por un año más, siempre que cualquiera de los contratantes no hubiese notificado su voluntad de no prorrogarlo con al menos treinta días de antelación a la finalización de los tres años.

CUARTO.- DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO: Las partes acuerdan que el ARRENDATARIO podrá desistir unilateralmente del Contrato antes de concluir el plazo pactado, siempre que remita el correspondiente preaviso al ARRENDADOR con treinta días de antelación como mínimo. En tal caso NO deberá indemnizar al ARRENDADOR con cantidad alguna. En caso de no existir preaviso o realizarse éste fuera del plazo acordado, el ARRENDATARIO deberá indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año que restara para finalizar el contrato. En los periodos inferiores al año dicha indemnización se prorrateará.

QUINTO.- RENTA. El precio o renta anual de este contrato se fija en la cantidad de .- . El ARRENDATARIO abonará dicha renta mediante pagos mensuales de ,.- , 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 de la LAU/94 que es en el domicilio del arrendatario y en metálico*). Sobre dicha cantidad se aplicará el IVA correspondiente en el porcentaje que legalmente proceda.

Con expresa exclusión de lo preceptuado en el Artículo 20 de la LAU/94, en cuanto a GASTOS GENERALES, TASAS, SERVICIOS INDIVIDUALES, las partes hacen constar que serán de cargo del ARRENDADOR, con entera indemnidad para el ARRENDATARIO:

- Cualquier gasto general para el adecuado sostenimiento del inmueble (gastos de comunidad), así como sus servicios (portería, limpieza), IBI, tasas municipales, tributos, cargas y responsabilidades de cualquier tipo que pudiera generar la vivienda.
- Cualquier incremento que pudiera sobrevenir como consecuencia de nuevos tributos o tasas, servicios o suministros y gastos generales

El ARRENDADOR está obligado a realizar, sin derecho a elevación de renta, todas las reparaciones necesarias para el adecuado sostenimiento del inmueble, salvo las que sean debidas a un mal uso imputable al ARRENDATARIO.

NOTA: *Conforme a lo establecido en el art. 17.5 LAU/94, en los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Un pacto, en este sentido, podría estipularse del modo siguiente:*

Las partes acuerdan que, durante un plazo de (...) meses, la obligación de pagar la renta queda sustituida en su totalidad (*indicar, en su caso, la parte en que se produce el reemplazo*) por la obligación que asume el ARRENDATARIO de reformar (*o rehabilitar*) la vivienda en los términos siguientes: (*indicar los términos y condiciones pactadas en cuanto al compromiso de reforma o rehabilitación asumidos por el arrendatario*). Al finalizar el arrendamiento, el ARRENDATARIO no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento, facultando al ARRENDADOR para exigir al ARRENDATARIO que reponga las cosas al estado anterior o que se conserve la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

SEXTO.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. 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 podrá ser actualizada por cualquiera de las partes contratantes, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, aplicándole la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, que fije el Instituto Nacional de Estadística, u Organismo que lo sustituya, en el periodo de doce meses inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización. Para la primera publicación se tomará como índice de referencia el del mes de de ., que corresponde al del último índice publicado, y en las sucesivas el correspondiente al último que se haya aplicado.

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 haya publicado.

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

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.*

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- OBRAS. El ARRENDADOR consiente en la realización de obras en la vivienda, aún cuando modifiquen su configuración o sus accesorios, siempre y cuando respeten las normas de comunidad o municipales existentes. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Las obras, permisos, licencias, honorarios profesionales y demás gastos que generen serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

NOVENO.- CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LA VIVIENDA:

Se estará a lo establecido en los Artículos 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 de la LAU/94.

DÉCIMO.- CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO: El ARRENDATARIO presta su consentimiento expreso para que el ARRENDATARIO puede ceder o subarrendar en todo o en parte la vivienda o sus accesorios a un tercero, siempre y cuando se respeten las normas de comunidad, las normas municipales y no se provoque disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

DÉCIMO PRIMERO.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: El ARRENDATARIO tendrá derecho de adquisición preferente con motivo de la venta de la vivienda arrendada, en los términos previstos en el Artículo 25 de la LAU. La venta de la vivienda no extinguirá el contrato de arrendamiento, a los efectos del Artículo 14 de la LAU/94, siempre que el presente arrendamiento se inscriba en el Registro de la Propiedad.

NOTA: *En caso de que la finca no se halle inscrita en el Registro de la Propiedad, se puede hacer constar lo siguiente:*

No hallándose la vivienda arrendada inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de venta de la misma, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 del Código Civil. Si el comprador usare de su derecho a que termine el arriendo, el ARRENDATARIO podrá exigir al ARRENDADOR vendedor que le abone la cantidad de (...) euros, además de los daños y perjuicios que se le causen.

DÉCIMO SEGUNDO.- SUBROGACIÓN: En el supuesto de que el actual ARRENDATARIO falleciera, se estará a lo dispuesto en el Artículo 16.1 de la LAU/94 en cuanto a la posibilidad de subrogación en los derechos y deberes del ARRENDATARIO.

DÉCIMO TERCERO.- RESOLUCIÓN: 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, cesiones, o subarriendos no consentidos.

DÉCIMO CUARTO.- GASTOS CONTRATO. Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por el ARRENDADOR.

DÉCIMO QUINTO.- 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.

DÉCIMO SEXTO.- 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.

DÉCIMO SÉPTIMO.- FIANZA: En cumplimiento del Artículo 36.1 de la LAU/94, en este acto el ARRENDADOR recibe del ARRENDATARIO la cantidad de .- , 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 hubieran, 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.

El ARRENDADOR hace expresa renuncia al derecho que le concede el Artículo 36.2 de la LAU/94 en cuanto a la actualización de la finaza

DÉCIMO OCTAVO- 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 Ley 2/94 de 29 de Noviembre de ARRENDAMIENTOS URBANOS y, en lo no previsto, por las Disposiciones del Código Civil que le resulten aplicables.

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 o los que, en su caso, tuvieren jurisdicción en .

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

Fdo: ARRENDADOR Fdo: ARRENDATARIO

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.