

*Disclaimer.- A continuación se facilita un escrito modelo que debe ser revisado y adaptado a la situación o caso concreto, así como a la legalidad vigente en el momento de usarse. Este despacho no asume responsabilidad alguna por su contenido o resultado. Su publicación es a efectos ejemplificativos e ilustrativos para uso referencial*

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA**

### **REUNIDOS**

De una parte, D. [NOMBRE Y APELLIDOS], mayor de edad, con DNI. [NÚMERO DNI], y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de [POBLACIÓN], C/ [NOMBRE DE LA DIRECCIÓN].

De otra parte, D. [NOMBRE Y APELLIDOS], mayor de edad, con DNI [NÚMERO DNI] y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de [POBLACIÓN], C/ [NOMBRE DE LA DIRECCIÓN].

### **INTERVIENEN**

D. [NOMBRE Y APELLIDOS] en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. [NOMBRE Y APELLIDOS] en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda

### **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que la parte arrendadora es propietaria en pleno dominio de la vivienda ubicada en la C/ [DIRECCIÓN] de la ciudad de [POBLACIÓN], cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Se adjunta como anexo I al presente contrato, fotocopia del Certificado de eficiencia energética

**SEGUNDO.-** Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero (en adelante, "el inmueble") y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda regido por las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.**

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda habitual propia y de su familia, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

**SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.** El arrendamiento se pacta por un plazo de UN AÑO. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total el contrato un máximo de TRES 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.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario 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. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

**TERCERA.- PRÓRROGA NECESARIA.** Alcanzado el TERCER AÑO de duración, el contrato se prorrogará necesariamente durante UN AÑO más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo.

**CUARTA.-** Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió, exceptuando el desgaste que un uso normal de la vivienda pueda ocasionar por el paso del tiempo. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

**QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.** El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de [CANTIDAD EN EUROS] euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de [CANTIDAD EN EUROS] euros cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta [NÚMERO CUENTA BANCARIA].

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la renta se actualizará por el arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, actualizándose en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomándose 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

**SEXTA.- GASTOS GENERALES.** Los gastos generales de comunidad de propietarios los pagará la parte arrendadora.

**SÉPTIMA.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.** Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías de electricidad y telefonía, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

Igualmente corresponde a la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por el servicio de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte arrendadora.

**OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

**DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA.** El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

**DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.** El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

**DÉCIMO TERCERA.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA.** La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato o de la correspondiente prórroga. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de

todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda.

En caso de querer la parte arrendataria dar por finalizado el contrato dentro de los seis primeros meses de vigencia, habrá de indemnizar a la parte arrendadora con [NÚMERO DE MESES] mensualidades de renta.

**DÉCIMO CUARTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.** La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en la vivienda.

**DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.** La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

**DÉCIMO SÉPTIMA.- FIANZA.** El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total de [CANTIDAD EN EUROS] EUROS en concepto de fianza legal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

**DÉCIMO OCTAVA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-** Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior (EN CASO CONTRARIO ESTABLECER EN ESTA CLÁUSULA LA GARANTÍA ESTABLECIDA).

**DÉCIMO NOVENA.- OPCIÓN DE COMPRA.** La opción de compra concedida a la parte arrendataria-optante se regulará por lo libremente estipulado por las partes en esta cláusula, en concreto:

1.- **Prima:** la presente opción de compra se establece a título gratuito (En caso de que se establezca una cantidad como pago inicial se pondrá en este lugar, y se añadirá a esta cláusula que dicha cantidad no se devolverá al arrendatario-optante en caso de no ejercer la opción de compra).

2.- **Plazo:** la concesión de la presente opción de compra podrá ejercerse por el arrendatario-optante hasta el momento del vencimiento del presente contrato de conformidad con lo establecido en la estipulación Segunda, caducando la opción al vencimiento del mismo sin que pueda abarcar cualquier supuesta tácita reconducción.

3.- **Precio:** las partes acuerdan establecer el precio de la compraventa en la cantidad fija de [CANTIDAD EN EUROS] euros, más los impuestos, cargas y tributos que según ley sean aplicables a la operación. Sobre esta cantidad se descontarán los siguientes porcentajes en función del momento en que se ejercite la opción de compra:

1. Se realizará un descuento-incentivo del 10% sobre el precio establecido para la compraventa en el caso de que la opción de compra se ejerza durante el primer año de arrendamiento. Además, en este caso, sobre el precio resultante se descontará un 100% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.

2. Se realizará un descuento-incentivo del 5% sobre el precio establecido para la compraventa en el caso de que la opción de compra se ejerza durante el segundo año de arrendamiento. Además, en este caso, sobre el precio resultante se descontará un 80% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.
3. No se realizará descuento-incentivo alguno sobre el precio establecido para la compraventa en el caso de que la opción de compra se ejerza durante el tercer año de arrendamiento. En este caso, sobre el precio fijado para la compraventa se descontará un 60% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.

4.- **Cargas:** el arrendador-optatario se compromete a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas, impuestos y arbitrios en el caso de ejercerse la opción de compra en tiempo y forma.

5.- **Notificación del ejercicio del derecho de opción de compra:** el arrendatario-optante notificará de forma fehaciente al arrendador-optatario, en el domicilio fijado por éste en el presente contrato, su decisión de aceptar la opción de compra en las condiciones fijadas en la presente cláusula, estableciendo las partes un plazo de treinta días desde el siguiente a la notificación para elevar a Escritura Pública el acuerdo de compraventa en la Notaría designada por el comprador, momento en el que la parte arrendataria-optante pagará el precio pactado menos las cantidades que se le deban descontar. La Notaría en la que deba realizarse la Escritura Pública será comunicada por el arrendatario-optante al arrendador-optatario en el mismo escrito de notificación descrito en este punto.

6.- **Gastos de la compraventa:** los gastos que la compraventa del inmueble objeto del presente contrato ocasione serán soportados por las partes con arreglo a Ley.

#### **VIGÉSIMA.- REGISTRO Y ELEVACIÓN A PÚBLICO.-**

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.** Las partes fijan como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.** La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**VIGÉSIMO TERCERA. - SUMISIÓN.** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

En [POBLACIÓN], a [DÍA] de [MES] de [AÑO]

[FIRMA ARRENDADOR/A] [FIRMA ARRENDATARIO/A]