

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO HABITUAL

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019 y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En _____, a _____.

REUNIDOS

De una parte, como ARRENDADOR, D./Dña. _____, mayor de edad, _____ (persona física / persona jurídica), con DNI/NIF _____, domicilio en _____, correo electrónico _____ y teléfono _____.

De otra parte, como ARRENDATARIO, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIE _____, correo electrónico _____ y teléfono _____, que declara que la vivienda objeto de este contrato constituirá su domicilio habitual y el de las personas que convivirán con él/ella: _____.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y, en su caso, la representación en que actúan, y

EXPONEN

I. Que el ARRENDADOR es propietario en pleno dominio de la vivienda sita en _____, con referencia catastral _____, inscrita en el Registro de la Propiedad de _____, con una superficie útil aproximada de _____ m², y en su caso de los anejos siguientes: _____ (garaje, trastero u otros).

II. Que dicha vivienda dispone del certificado de eficiencia energética exigido por el Real Decreto 390/2021, con calificación _____, y se entrega en estado de habitabilidad conforme a la normativa vigente en materia de vivienda.

III. Que el ARRENDATARIO está interesado en arrendar la referida finca para satisfacer su necesidad permanente de vivienda y la de su unidad familiar, con arreglo al artículo 2 de la LAU.

IV. Que las partes han negociado libremente las condiciones del arrendamiento, sin perjuicio de las normas imperativas del Título II de la LAU y de la Ley 12/2023, cuyo incumplimiento determinará la nulidad de pleno derecho de las cláusulas que en perjuicio del arrendatario se aparten de aquellas (artículo 4.1 LAU).

Por todo ello, convienen en otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, que se registrá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Normativa aplicable.

El presente contrato se regirá por lo expresamente pactado en el mismo, y en lo no previsto, por el Título II de la LAU, por la Ley 12/2023, por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, y supletoriamente por el Código Civil y demás normativa estatal o autonómica que resulte de aplicación.

SEGUNDA. - Objeto e identificación del inmueble.

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO la vivienda descrita en el Expositivo I, junto con los elementos accesorios expresamente incluidos. La vivienda se arrienda en estado _____ (amueblada / sin amueblar), cuyo detalle de mobiliario y equipamiento, en su caso, consta en el Anexo I (Inventario), que forma parte integrante de este contrato.

Con la firma del presente documento, el ARRENDADOR hace entrega de las llaves y de la posesión de la vivienda, así como del certificado de eficiencia energética. El ARRENDATARIO declara conocer el estado de la finca y recibirla conforme al inventario firmado.

TERCERA. - Destino y uso de la vivienda.

La vivienda se destina exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO y de las personas indicadas en el encabezamiento. El ARRENDATARIO se obliga a utilizarla con la diligencia de un buen padre de familia, a no destinarla a uso distinto del pactado, a no desarrollar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y a observar las normas de la comunidad de propietarios y de convivencia vecinal.

CUARTA. - Duración del contrato y prórrogas obligatorias.

El plazo de duración pactado es de _____, comenzando su vigencia el día _____. No obstante lo pactado, si el ARRENDADOR es persona física, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar un mínimo de cinco (5) años de duración total; si el ARRENDADOR es persona jurídica, dicho mínimo será de siete (7) años, conforme a los artículos 9 y 10 de la LAU.

El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato transcurridos al menos seis (6) meses desde su entrada en vigor, comunicándolo por escrito al ARRENDADOR con treinta (30) días de antelación, con indemnización de una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir, o la parte proporcional si el plazo pendiente fuera inferior a un año (artículo 11 LAU).

QUINTA. - Prórroga por tácita reconducción.

Cumplida la duración mínima legal, el contrato se prorrogará anualmente por un máximo de tres (3) años adicionales, salvo que el ARRENDADOR comunique al ARRENDATARIO, con al menos cuatro (4) meses de antelación, su voluntad de no renovarlo, o el ARRENDATARIO comunique al ARRENDADOR, con al menos dos (2) meses de antelación, su voluntad de no continuar en el arrendamiento (artículo 10 LAU).

SEXTA. - Recuperación anticipada de la vivienda por el arrendador.

Transcurrido un (1) año de vigencia del contrato, el ARRENDADOR persona física podrá recuperar la vivienda antes de cumplirse el plazo mínimo legal, si necesita la finca para destinarla a vivienda permanente propia o de su cónyuge, ascendientes o descendientes en primer grado o por adopción, o de su cónyuge en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, previa comunicación escrita al ARRENDATARIO con dos (2) meses de antelación (artículo 9.3 LAU). En este supuesto no procederá indemnización a favor del arrendatario.

SÉPTIMA. - Renta y forma de pago.

La renta mensual se fija en _____ euros (_____).

Se abonará por meses anticipados, dentro de los siete (7) primeros días naturales de cada mes, mediante _____ a favor del ARRENDADOR en la cuenta bancaria IBAN _____.

El pago se acreditará mediante justificante de transferencia o recibo firmado por el ARRENDADOR. La falta de pago de una mensualidad en plazo facultará al ARRENDADOR para instar la resolución del contrato conforme a la LAU.

OCTAVA. - Actualización de la renta.

Las partes acuerdan que la renta podrá actualizarse anualmente en la fecha de cada aniversario del contrato, siempre que el ARRENDADOR notifique por escrito al ARRENDATARIO, con al menos treinta (30) días de antelación, el porcentaje de revisión aplicable conforme al artículo 18 de la LAU.

Para contratos celebrados a partir del 26 de mayo de 2023, la actualización anual no podrá superar el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, conforme a la Ley 12/2023. En contratos anteriores regirá lo expresamente pactado: _____.

NOVENA. - Fianza y garantías adicionales.

En el momento de la firma, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de _____ euros, equivalente a una (1) mensualidad de renta, en concepto de fianza legal prevista en el artículo 36 de la LAU. El ARRENDADOR se compromete a depositarla, en su caso, ante el organismo público que corresponda según la legislación autonómica: _____.

Opcionalmente, y con límite legal de dos (2) mensualidades adicionales, las partes pactan una garantía complementaria de _____ euros. Ni la fianza ni la garantía adicional podrán imputarse al pago de rentas o suministros. Su devolución se efectuará dentro del plazo legal tras la entrega de llaves y liquidación de cantidades pendientes.

DÉCIMA. - Gastos, tributos y suministros.

Serán de cuenta del ARRENDATARIO los gastos de suministros individualizables: _____ (agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y similares), así como los derivados de su uso ordinario de la vivienda.

Los gastos de comunidad de propietarios, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y demás

cargas no individualizables se distribuirán así: _____.

Durante los cinco (5) primeros años de vigencia del contrato, el incremento de dichos gastos repercutidos al arrendatario no podrá superar el doble del porcentaje en que pueda actualizarse la renta (artículo 20 LAU).

UNDÉCIMA. - Conservación, reparaciones y obras.

Corresponde al ARRENDADOR realizar, sin derecho a elevar la renta, las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable al ARRENDATARIO, personas de su convivencia o visitantes (artículos 21 y 22 LAU).

El ARRENDATARIO no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR. Las pequeñas reparaciones de uso ordinario serán por cuenta del ARRENDATARIO. Las obras de mejora realizadas por el ARRENDADOR transcurridos cinco (5) años -o siete (7) si el arrendador es persona jurídica- podrán dar lugar a actualización de renta con los límites legales.

DUODÉCIMA. - Subarriendo y cesión.

Queda prohibido el subarriendo total o parcial de la vivienda, así como la cesión del contrato, sin consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR, conforme al artículo 8 de la LAU. El incumplimiento facultará para resolver el contrato.

DECIMOTERCERA. - Resolución del contrato.

Además de las causas legales, el contrato podrá resolverse por mutuo acuerdo, por impago de la renta o cantidades asimiladas, por incumplimiento grave de las obligaciones de cualquiera de las partes, por la realización de actividades prohibidas o por las causas previstas en los artículos 27 y 28 de la LAU.

DECIMOCUARTA. - Régimen de vivienda y mercado tensionado.

Las partes declaran que la vivienda _____ (sí / no) se encuentra en zona de mercado residencial tensionado conforme a la Ley 12/2023. En caso afirmativo, se aplicarán las limitaciones de renta inicial y de actualización que correspondan según la normativa autonómica y el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI), siendo la renta máxima aplicable, en su caso: _____ euros/mes.

DECIMOQUINTA. - Gran tenedor y formalización.

El ARRENDADOR declara que _____ constituye gran tenedor conforme a la Ley 12/2023. Los gastos de gestión inmobiliaria, intermediación y formalización del presente contrato serán íntegramente de cuenta del ARRENDADOR, sin repercusión al ARRENDATARIO, conforme a la normativa vigente.

DECIMOSEXTA. - Protección de datos personales.

Los datos personales de las partes serán tratados por cada una de ellas para la gestión,

ejecución y cumplimiento del presente contrato, su conservación durante los plazos legales y, en su caso, el ejercicio de acciones judiciales. La base jurídica es la ejecución del contrato y el cumplimiento de obligaciones legales (artículos 6.1.b y 6.1.c del RGPD). Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad ante la parte responsable que corresponda.

DECIMOSÉPTIMA. - Comunicaciones entre las partes.

Toda notificación relacionada con este contrato deberá realizarse por escrito al domicilio o correo electrónico designados en el encabezamiento, o al domicilio de la vivienda arrendada respecto del ARRENDATARIO. Las comunicaciones electrónicas tendrán plena validez si permiten constancia de envío y recepción.

DECIMOCTAVA. - Jurisdicción y mediación.

Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de _____, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, sin perjuicio de acudir previamente a mecanismos adecuados de solución de controversias (mediación o conciliación), si ambas partes lo estiman oportuno.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.: _____

Fdo.: _____

ANEXO I - INVENTARIO Y ESTADO DE LA VIVIENDA (firmado por ambas partes)

Descripción de estancias, mobiliario, electrodomésticos, llaves entregadas y estado de conservación: _____.