



TRIBUNAL DE  
CONCILIACIÓN  
Y ARBITRAJE

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

## REUNIDOS

De una parte, Don/Doña \_\_\_\_\_, mayor de edad y DNI/NIE nº \_\_\_\_\_ con teléfono \_\_\_\_\_ e email \_\_\_\_\_ con domicilio en la C/ \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_ Urb. \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Portal \_\_\_\_\_ Escalera \_\_\_\_\_ Planta \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_, que en adelante será denominado como parte arrendadora.

Y de otra, Don/Doña \_\_\_\_\_, mayor de edad y DNI/NIE nº \_\_\_\_\_ con teléfono \_\_\_\_\_ e email \_\_\_\_\_ con domicilio en la C/ \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_ Urb. \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Portal \_\_\_\_\_ Escalera \_\_\_\_\_ Planta \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_, y Don/Doña \_\_\_\_\_, mayor de edad y DNI/NIE nº \_\_\_\_\_ con teléfono \_\_\_\_\_ e email \_\_\_\_\_ con domicilio en la C/ \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_ Urb. \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Portal \_\_\_\_\_ Escalera \_\_\_\_\_ Planta \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_, que en adelante serán denominados como parte arrendataria.

## INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, a cuyo efecto

## EXPONEN

- I.- Que Don/Doña. \_\_\_\_\_ es propietaria del inmueble sito en C/ \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_ Urb. \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Portal \_\_\_\_\_ Escalera \_\_\_\_\_ Planta \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ m2 y referencia catastral \_\_\_\_\_.
- II.- Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda.
- III.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y acuerdan, suscribir el presente Contrato, que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU), y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.
- IV.- La arrendataria declara conocer el estado en el que se encuentra la vivienda, estando conforme con el mismo.
- V.- Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** en base a las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- Objeto del contrato.**

Mediante la firma del presente contrato la arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expositivo I.

La arrendadora entrega en este mismo acto a la arrendataria la posesión de la vivienda arrendada.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada sólo y exclusivamente a vivienda, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución de este contrato.

La arrendataria se obliga a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezca, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

La arrendataria vendrá obligada a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para la arrendataria u ocupantes del inmueble. En el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta de la arrendataria todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

La arrendataria se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

### **SEGUNDA.- Plazo de vigencia contractual.**

#### **Cláusula 1 Inicio de la vigencia.**

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzará a partir del día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

#### **Cláusula 2 Duración.**

El plazo de duración y vigencia del presente Contrato queda fijado en \_\_\_\_ año/s, a contar desde el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, momento en que se toma posesión de la vivienda, finalizando el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_. En cualquier caso, si la arrendataria quisiera desistir del cumplimiento total del contrato en un plazo inferior a seis meses desde la firma del contrato, deberá indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor.

Se establece de forma expresa que el contrato no será prorrogado en la anualidad siguiente si la arrendadora necesita para sí o para cualquier familiar directo, la vivienda arrendada. Esta circunstancia deberá comunicarse a la arrendataria, como mínimo, con 30 días de antelación. Igualmente tanto arrendador como arrendatario podrán anular el presente contrato con un previo aviso de dos meses de antelación, sin que se pueda tomar ninguna acción judicial al respecto.

### **Cláusula 3 Finalización.**

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción), la arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo, y, la arrendadora tendrá derecho a percibir de la arrendataria, en concepto de sanción penal, una cantidad de \_\_\_\_ euros, por cada día de retraso o demora en la entrega de la vivienda, hasta la fecha en que la arrendadora recupere la posesión efectiva del inmueble en las condiciones pactadas en este Contrato.

## **TERCERA.- Condiciones económicas.**

### **Cláusula 1 Renta.**

La renta estipulada será de en letra \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_€) anuales, abonándose en pagos mensuales anticipados de en letra \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_€), debiendo abonarse  por transferencia a la cuenta nº \_\_\_\_\_ del banco \_\_\_\_\_,  en efectivo contra entrega del recibo correspondiente en la misma vivienda alquilada (marque y rellene solo lo que proceda), el precio pactado por anticipado entre los días \_\_\_\_ y \_\_\_\_ de cada mes.

En este acto, es entregada la/s mensualidad/es correspondiente/s a \_\_\_\_ mes/es de renta, esto es el periodo comprendido entre el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ y el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, por importe de \_\_\_\_\_€, sirviendo el presente documento como la más fiel carta de pago.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar el desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

### **Cláusula 2 Devengo de la renta.**

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha.

### **Cláusula 3 Revisiones anuales de la renta.**

La renta mensual será revisada anualmente durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada ó Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

### **Cláusula 4 Gastos generales y comunes.**

Serán por cuenta y cargo de la arrendadora los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la vivienda y cualquier tasa, tributo o similar, de índole estatal, autonómica o local por recogida o eliminación de residuos urbanos, que se gire a la propiedad por razón del inmueble objeto del arrendamiento.

### **Cláusula 5 Gastos privativos.**

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e individualizados, que no vallan incluidos en la cuota de comunidad, relativos a suministros y servicios privativos de la vivienda, reparación, mantenimiento y conservación de la vivienda y sus instalaciones, etc.

La arrendataria satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos directamente a los respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismos, estando igualmente obligada a contratar a su nombre, con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la vivienda.

### **Cláusula 6 Demora.**

Cualquier cantidad debida a la arrendadora que resulte impagada por causas imputables a la arrendataria, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más tres puntos, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan a la arrendadora de acuerdo con la Ley y con este Contrato.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta de la arrendataria todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

### **Cláusula 7 Fianza.**

La arrendataria constituye fianza legal arrendaticia en este acto por importe de en letra \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ €) equivalente a \_\_\_\_\_ mensualidad/es, mediante su entrega en efectivo, sirviendo el presente documento como carta de pago de la citada cantidad.

La existencia de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido la arrendataria.

Dicha fianza y depósito quedará en poder de la arrendadora con la obligación de restituirla al arrendatario una vez terminado el arrendamiento, en su integridad o bien descontando la cuantía a que haya lugar por las responsabilidades a que se encuentran afectos.

La fianza que en este acto se constituye, garantizará el perfecto cumplimiento del contrato de arrendamiento, de manera tal que responderá del buen estado de la vivienda por parte del arrendatario, así como del pago de la renta y cantidades asimiladas a ella y de la indemnización por resolución anticipada si fuera el caso.

Al término o finalización del contrato, la arrendadora devolverá la fianza a la parte arrendataria, siempre y cuando el arrendador verifique el INVENTARIO ANEXO A ESTE CONTRATO y buen estado de la vivienda a su plena satisfacción, así como el arrendatario se encuentre al día en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, especialmente el pago de la renta y cantidades a la misma asimiladas.

#### **CUARTA. - Obras y estado de devolución de la vivienda.**

##### **Cláusula 1 Obras.**

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora, la arrendataria no podrá realizar obras que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

##### **Cláusula 2 Devolución de Vivienda.**

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la arrendadora en el mismo estado de conservación en que se lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso de la misma, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

##### **Cláusula 3 Examen de la Vivienda.**

La arrendataria se obliga a permitir el acceso a la vivienda, en horario razonable y con su previo consentimiento, a los técnicos o expertos designados por la arrendadora, para la inspección del estado de conservación de la vivienda, o la comprobación y/o realización de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al mismo.

#### **QUINTA. - Cesión, subarriendo.**

La arrendataria, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de que incumpliera esta condición, podrá la arrendadora resolver el contrato.

## **SEXTA. - Renuncias.**

Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente que establece para contratos de duración superior a 5 años la posibilidad de renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario, éste hace expresa renuncia a:

El derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

## **SEPTIMA. - Avalista.**

Don/Doña. \_\_\_\_\_, Mayor de edad, con DNI/NIE \_\_\_\_\_, y domicilio en C/ \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_ Urb. \_\_\_\_\_ Fase \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Portal \_\_\_\_\_ Escalera \_\_\_\_\_ Planta \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ con Teléfono \_\_\_\_\_ e Email \_\_\_\_\_, enterado del contenido del presente documento por haberlo leído en todas sus partes, avala con carácter solidario, renunciando expresamente a los beneficios legales de orden, división y excusión, el cumplimiento por parte del arrendatario/a de las obligaciones arrendaticias que se deriven del presente contrato.

## **OCTAVA. - Domicilio a efectos de notificaciones.**

A efectos de las notificaciones que hallen su causa en el presente Contrato, las partes señalan como domicilios de notificaciones los reseñados al principio del documento.

## **NOVENA. - Cláusula de sometimiento a Arbitraje.**

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Tribunal de Conciliación y Arbitraje Sectorial, de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este contrato como anexo.

A efectos de notificaciones y comunicaciones la arrendadora designa el domicilio que consta en el presente contrato y la arrendataria el domicilio arrendado, para el envío de cualquier notificación o comunicación, incluidas las relativas al procedimiento arbitral. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando conste aviso de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato.

Y en prueba de conformidad, las partes firman por duplicado y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

**EI ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**EL AVALISTA**