

Modelo Orientativo de Contrato de Arrendamiento de Vivienda

En _____, a ___ de _____ de 202_

REUNIDOS

De una parte, y como ARRENDADOR, persona física, D/Dña. _____, mayor de edad, de estado civil _____, domiciliado/a en _____, y con NIF nº _____. A efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, señala como correo electrónico _____@_____, y el siguiente número de teléfono: _____.

De otra parte, y como ARRENDATARIO, D/Dña. _____, mayor de edad, de estado civil _____, domiciliado en _____, y con NIF nº _____. A efectos de comunicaciones corrientes, además de la vivienda que es objeto de este contrato, señala como correo electrónico _____@_____, y el siguiente número de teléfono: _____.

INTERVIENEN

Todas las partes en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

EXPONEN

1º. Que D/Dña. _____ es propietario de la vivienda sita en (dirección completa) _____, con una superficie aproximada de ___ m² útiles, inscrita en el Registro de la Propiedad de _____, y con referencia catastral número: _____. La vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética y contiene el mobiliario que se indica en el inventario adjunto. Como anexos que se alquilan junto con la vivienda citada figuran: _____. (Identificar, si es el caso, una plaza de garaje, trastero, etc.). La vivienda se encuentra en la actualidad libre de ocupantes.

2º. Que teniendo interés D/Dña. _____, en habitar la vivienda en calidad de arrendatario y el ARRENDADOR en arrendar la vivienda, ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, y ello conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - El arrendamiento se establece por un plazo de _____ (el plazo que se acuerde), a contar desde el día _____ (fecha del contrato o de la ocupación de la vivienda si es posterior a la primera). De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 5 años (Ver nota 1); no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario notificase por escrito la renuncia con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEGUNDA. - Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado. Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato siempre que realice un preaviso con treinta días de antelación. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

El arrendador hace constar expresamente que no procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, se ponga de manifiesto la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación,

divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

TERCERA. - Como precio del arrendamiento, se fija como renta anual la cantidad de _____ euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes. El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización (Ver Nota 2) pero no así los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario. Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario.

La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme (Ver Nota 3) a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del contrato (Ver Nota 4). Para la primera actualización se toma como mes de referencia el último índice publicado a la fecha de celebración del contrato, que es el del mes de _____ de _____ (índice _____). Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

CUARTA. - El pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el nº _____ existe en el Banco (Caja) _____ sucursal nº _____. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador.

QUINTA. - La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

SEXTA. - El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la misma serán por cuenta del arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

De acuerdo con el artículo 19.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la LAU.

La realización por el arrendador de obras de mejora transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (descontadas las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra) el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

SÉPTIMA. - El arrendatario se compromete y obliga expresamente a (Ver Nota 5):

- Que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;
- No ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador (Ver Nota 6);
- Se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.
- -----

La contravención de cualquiera de estas obligaciones, constatada por el arrendador, constituirá causa de resolución del contrato, al igual que el resto de las causas de resolución previstas en la ley o en el presente contrato.

OCTAVA. - En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, _____ euros, en concepto de fianza legal. Además, como garantía complementaria, el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato del importe de otras dos mensualidades de renta, _____ euros. Tanto la fianza legal como la garantía complementaria quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario. El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable, y entregará copia del resguardo de dicho depósito al arrendatario, a petición de este.

NOVENA. - El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato (Ver Nota 8) , y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación. Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete el arrendatario a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía (Ver Nota 8).

En particular, el arrendatario se compromete a facilitar, al término del contrato, los trámites para modificar la titularidad de los suministros, respondiendo de los daños que pueda generar al arrendador, por ejemplo, por dar de baja alguno de los contratos sin el acuerdo escrito del arrendador.

DÉCIMA. - En caso de venta de la vivienda arrendada, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Realizada la venta, en el caso de que el presente contrato no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad por iniciativa de una de las partes, el arrendamiento podrá extinguirse a voluntad del comprador. En ese caso, el arrendatario deberá abandonar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito. Para este supuesto, las partes fijan como indemnización por daños y perjuicios, que el vendedor deberá pagar al arrendatario, la suma equivalente a un mes de renta por cada año que quede de contrato, o la cantidad proporcional para periodos inferiores al año.

UNDÉCIMA. - A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el arrendador ha entregado al arrendatario una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL (LOS) ARRENDADOR(ES),

EL (LOS) ARRENDATARIO(S),

Firma _____

Firma _____

NOTAS

Nota 1. La referencia a la duración mínima de 5 años se refiere a contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea persona física. Si el arrendador es una persona jurídica, todas las referencias a la duración mínima deben recoger el plazo de 7 años en lugar del de 5.

Nota 2. En el caso de que estos gastos quieran cargarse al arrendatario, tenga en cuenta lo siguiente. Hay que señalar el importe exacto pagado el último año y pactar que se incrementarán anualmente conforme a la variación que experimenten, pero que nunca podrá alcanzar el doble del IPC General; en este caso, la cláusula a insertar en sustitución de esta sería la siguiente:

“El arrendatario se obliga a abonar el importe de los impuestos, tasas y arbitrios que sobre la vivienda objeto del contrato recaigan o puedan recaer en el futuro, así como los gastos de los demás servicios no susceptibles de individualización, ya que estos últimos correrán en todo caso por cuenta del arrendatario.

En el momento de la formalización del presente contrato, el importe de dichos gastos es el siguiente:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles: _____ euros anuales.
- Cuota mensual de Comunidad (ej.): _____ euros.
- Tasa de vado: _____ euros anuales.

El arrendatario se obliga asimismo a abonar las elevaciones que en estos gastos se produzcan. Durante los cinco primeros años del contrato, a las subidas de los gastos distintos de los impuestos se aplicará el límite máximo establecido del doble del IPC General.”

Nota 3. La Ley permite utilizar otras referencias para la actualización. Le proponemos el IPC general por ser objetivo, oficial y sujeto, en principio, a variaciones moderadas. Desde el 1 de abril de 2015, si no se pacta un sistema de actualización, NO se podrá actualizar la renta durante la vigencia del contrato.

Nota 4. O la fecha de ocupación si fue posterior.

Nota 5. En el modelo sólo se reseñan a modo de ejemplo algunas posibles prohibiciones u obligaciones. Deben consignarse todas las prohibiciones que el arrendador desee imponer al arrendatario. De no hacerse así, solo serán causas de resolución las expresamente indicadas en la Ley. Para evitar malentendidos conviene ser muy claros en este punto antes de firmar el contrato.

Nota 6. Si así lo desea, el consentimiento, necesariamente escrito, favorable a la cesión o subarriendo de la vivienda por el arrendatario puede otorgarse a través del propio contrato de arrendamiento. En ese caso, debería incluirse una cláusula del estilo de la siguiente:

El arrendador otorga su expreso consentimiento para que el arrendador pueda (ceder) subarrendar de forma parcial la vivienda a las personas que considere conveniente. En cualquier caso, el precio del subarriendo no podrá exceder del que corresponda al arrendamiento.

Nota7. Consideramos conveniente hacer un inventario de todos los bienes de la vivienda, lo cual beneficiará al finalizar el arrendamiento, en el caso de posibles problemas, tanto al arrendador como al arrendatario. Deben firmar también todas las partes el inventario.

Nota 8. Existen muchos tipos de garantías a favor del propietario que pueden incluirse: p.ej., la obligatoriedad de suscripción de un seguro multirriesgo del hogar que abone el inquilino y en el que se designe como beneficiario al propietario-arrendador, en la compañía que designe el arrendador. La cláusula a incluir sería similar a la siguiente:

D. _____ (arrendatario) se compromete a concertar antes de entrar en la posesión de la vivienda un seguro del tipo multirriesgo que asegure con cobertura suficiente el contenido y continente de la vivienda objeto de alquiler con la compañía de seguros "_____, S.A.", abonando la prima correspondiente por todo el periodo de alquiler y designando como beneficiario de la póliza al efecto a D. _____ (arrendador de la vivienda).

Ahora es menos habitual exigir un aval bancario o uno personal (de una persona que sea propietaria de un inmueble identificado), en términos como los siguientes:

CLÁUSULA ADICIONAL DE FIANZA SOLIDARIA. - El/los abajo firmante/s afianza/n de modo personal y solidario todas las obligaciones y responsabilidades sin excepción alguna contraídas por el arrendatario en virtud del presente contrato, tanto en las derivadas del plazo inicial del contrato como de sus posibles prórrogas, con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

D_____ D.N.I. nº _____ C/_____