

DOCUGARDEN

[Contrato de Alquiler de Vivienda](#)

Importante

- Esta primera página **no forma parte del documento** y sólo contiene información y/o instrucciones de cómo rellenarlo correctamente.
- **No olvide eliminar esta página** antes de enviar el documento a las demás partes o evite imprimirla si no es necesaria.
- La facilitación de este documento **no supone en ningún caso asesoramiento legal**. Docugarden se exime de cualquier responsabilidad derivada de su uso.

Cómo rellenar este documento

Este documento es un archivo PDF que no ofrece posibilidad de edición. Para rellenarlo es necesario imprimirlo y añadir los datos y/o información a mano en los espacios designados para ello. Estos espacios se ofrecen por medio de una línea de puntos (p. ej. Don/Doña).

Si necesita editar el contenido de alguna de sus partes, una opción puede ser copiar todo el contenido y pegarlo en un nuevo documento de su editor de texto preferido (Ms Word, Google Docs, etc.).

Alternativamente, puede descargar las versiones editables de este documento en formato Google Docs y Microsoft Word, disponibles en Docugarden:

- [Contrato de Alquiler de Vivienda](#)

Otros documentos que pueden interesarle

- [Modelo de Inventario para Alquiler de Vivienda](#)
- [Contrato de Alquiler de Vivienda con Inventario](#)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En , a de de 20.....

REUNIDOS

De una parte, como **parte propietaria**,

Don/Doña

persona física, mayor de edad, con domicilio en

.....

.....

con NIF número, a efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, con correo electrónico:

.....

y con número de teléfono

De otra parte, como **parte inquilina**,

Don/Doña

persona física, mayor de edad, con domicilio en

.....

.....

con NIF número, a efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, con correo electrónico:

.....

y con 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

1.- Que la parte propietaria es propietaria de la vivienda ubicada en:

.....
.....

con las siguientes características:

- Referencia catastral:
- Superficie aproximada: m2 útiles
- Plaza de garaje:
- Trastero:

La vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética y se encuentra en la actualidad libre de ocupantes.

La parte propietaria manifiesta expresamente que el inmueble cumple con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinado a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda de la parte inquilina.

2.- Que Don/Doña, manifiesta su interés en tomar en arrendamiento la citada vivienda, para su uso propio (y, en su caso, el de su familia) como vivienda habitual y permanente.

3.- Ambas partes libremente reconocen entender y aceptar el presente contrato de Arrendamiento de Vivienda, conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la "LAU"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: REGULACIÓN

1.1 El presente contrato se regulará por lo aquí pactado y, en su defecto, por lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA: OBJETO

2.1. La parte propietaria arrienda a la parte inquilina, que acepta en este acto, el inmueble descrito en el expositivo 1º, que la parte inquilina acepta en este acto.

2.2. La parte inquilina se compromete a usar dicho inmueble exclusivamente como vivienda de la parte inquilina y de su familia directa, en su caso.

2.3. En relación con el uso del inmueble, queda estrictamente prohibido:

- a) Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en el apartado anterior.
- b) El subarrendamiento, total o parcial.
- c) La cesión del contrato sin el consentimiento previo y por escrito de la parte propietaria.
- d) El uso del inmueble para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.
- e) Destinarla al hospedaje de carácter vacacional.

El incumplimiento por la parte inquilina de esta obligación esencial facultará a la parte propietaria a resolver el presente contrato.

2.4. Por las dimensiones del inmueble, el número máximo de personas que podrán ocuparlo es de incluyendo a la parte inquilina.

Comunidad de propietarios

2.6. La parte inquilina se obliga a cumplir y respetar en todo momento los estatutos y normas internas de la comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble, que declara conocer y aceptar. Además, se compromete a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.

TERCERA: VIGENCIA

3.1. El contrato entrará en vigor en la fecha de de 20..... con una duración inicial obligatoria de un (1) año a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato.

3.2. El contrato se prorrogará, sin necesidad de aviso previo, en cada anualidad hasta un máximo legal de cinco (5) años, salvo que la parte inquilina manifieste a la parte propietaria, con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el contrato.

CUARTA: PRÓRROGA TÁCITA

Una vez transcurridos como mínimo cinco (5) años de duración del contrato, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos cuatro (4) meses de antelación en el caso de la parte propietaria, o con al menos con dos (2) meses de antelación en el caso de la parte inquilina, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el contrato, el contrato se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de tres (3) años, salvo que la parte inquilina 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.

QUINTA: DESISTIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE INQUILINA

La parte inquilina podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato, siempre que notifique por escrito con treinta (30) días de antelación a la parte propietaria. El desistimiento dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta arrendaticia de una (1) mensualidad con relación a los meses que falten por cumplir de un (1) año.

SEXTA: ENTREGA

6.1. La parte propietaria entrega a la parte inquilina el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste.

6.2. En este acto la parte propietaria hace entrega a la parte inquilina de juegos de llaves completos de acceso al inmueble.

SÉPTIMA: RENTA

7.1. Ambas partes acuerdan fijar una renta anual de EUROS (€), que será pagada por la parte inquilina en doce (12) mensualidades iguales de EUROS (€) cada una de ellas.

Inicio del Devengo de la Renta

7.2. Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente contrato. La parte inquilina paga a la parte propietaria el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso, que la parte propietaria declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente contrato como recibo de pago.

Pago de la Renta

7.3. La parte inquilina abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los siete (7) primeros días laborables de cada mes.

7.4. El método de pago será mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a la siguiente cuenta titularidad de la parte propietaria:

Titular:

Entidad:

Nº de Cuenta/IBAN:

Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte de la parte propietaria.

Impago de la Renta

7.5. La falta de pago y retraso en el pago, tanto de de una (1) mensualidad de renta como del resto de cantidades debidas, será causa suficiente para que la parte propietaria pueda dar por resuelto este contrato. La parte inquilina se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador.

7.6. 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.

7.7. La parte propietaria comunica a la parte inquilina que en caso de impago de la renta o de las cantidades asimiladas a la renta, sus datos personales podrán ser cedidos a ficheros para la evaluación de la solvencia patrimonial y crédito y a ficheros comunes para la gestión y prevención del fraude. Dicha incorporación a los citados ficheros se realizará respetando la normativa sobre protección de datos personales. Antes de la incorporación, la parte propietaria enviará un requerimiento de pago a la parte inquilina, recordando esta posible inclusión de los datos en el fichero, y tras la incorporación de los datos de impagos de la parte inquilina, ésta recibirá una comunicación del titular del fichero, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo y de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

Actualización de la Renta

7.8. La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada día del mes de entrada en vigor de este contrato], conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo ("I.P.C."), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones en los doce (12) meses inmediatamente anteriores.

7.9. Dada la demora con que se publica el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las Partes (según corresponda) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de enero del año en curso, o, en su caso, desde el mes de la firma del contrato. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Cláusula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituyan.

OCTAVA: FIANZA

8.1. La parte inquilina entrega en este acto a la parte propietaria, quien declara recibirla, la cantidad de EUROS (€), equivalente a mensualidades de renta, por concepto de fianza legal, según lo establecido en el apartado primero del Artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato.

8.2. Para aquellas comunidades autónomas en las que sea necesario depositar la fianza: la parte propietaria se compromete a depositar la fianza en el organismo u oficina pública correspondiente a la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el inmueble.

8.3. El importe de la fianza servirá para cubrir cualquier desperfecto o daño tanto en el inmueble como en su mobiliario (según corresponda) así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume la parte inquilina en virtud de este contrato. En ningún caso su importe podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos.

8.4. La devolución de la fianza (y, en su caso, de la garantía adicional) se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si dicha devolución se retrasa en más de un mes.

NOVENA: GASTOS Y SERVICIOS

9.1. La parte inquilina se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta el inmueble y que serán íntegramente asumidos por la parte inquilina a partir del de de 20..... La parte inquilina se obliga a encargarse del mantenimiento, reparación y sustitución de dichos contadores y cualesquiera otros servicios que contrate o utilice en el inmueble y que, en general, sean susceptibles de uso individualizado y/o que se contabilicen por contador.

Gastos de comunidad e IBI

9.2. Los gastos de Comunidad de Propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por la parte propietaria.

Pago de tasas

9.3. La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta de la parte inquilina.

9.4. La parte propietaria no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios comunes o individuales, ni estará obligado a efectuar revisiones de renta por dichas interrupciones.

DÉCIMA: GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

10.1. La parte propietaria se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el inmueble para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del inmueble por parte de la parte inquilina o sus ocupantes, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones del inmueble.

10.2. La parte inquilina será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su habitabilidad en el inmueble, eximiendo de toda responsabilidad a la parte propietaria.

UNDÉCIMA: OBRAS

11.1. La parte inquilina no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el inmueble sin el expreso consentimiento previo de la parte propietaria por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento escrito de la parte propietaria para:

- a) la instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al inmueble; y
- b) realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).

Y que, en todo caso, habrá de cumplir con la normativa de la Comunidad de Propietarios.

11.2. A la terminación del presente contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho de la parte inquilina a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.

11.3. En el supuesto de que la parte inquilina realizara obras sin el permiso previo de la parte propietaria, ésta podrá instar la resolución del presente contrato y exigir a la parte inquilina la reposición del inmueble a su estado original.

DUODÉCIMA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

12.1. Llegada la fecha de terminación del presente contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, la parte inquilina deberá abandonar el inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte de la parte propietaria.

12.2. La parte inquilina se compromete desde ahora y para entonces a devolver el inmueble y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales de la parte inquilina y totalmente desocupado.

12.3. La parte inquilina se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución a la parte propietaria.

12.4. El retraso en el desalojo del inmueble por parte de la parte inquilina devengará a favor de la parte propietaria, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de la parte inquilina de abandonar el inmueble de inmediato.

DECIMOTERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de terminación del contrato, además de las legalmente establecidas y las previstas en este contrato, las que se mencionan a continuación:

a) A efectos del artículo 14 de la LAU y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, la enajenación del inmueble extinguirá el arrendamiento.

b) Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, en caso de necesidad de la parte propietaria de ocupar el inmueble antes del transcurso de cinco años, 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 de conformidad con el artículo 9.3 de la LAU. La parte propietaria deberá comunicar dicha necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la parte inquilina estará obligado a entregar el inmueble en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador, si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la resolución de cualquier conflicto que pudiera derivarse de la interpretación del presente las partes se someten a la jurisdicción ordinaria. Competencia que corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el inmueble.

DECIMOQUINTA: NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido remitidas por correo certificado, o correo electrónico siempre que quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron, a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente contrato, o a las direcciones que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

DECIMOSEXTA: PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales que la parte inquilina facilita en el presente contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente contrato, y serán tratados por la parte propietaria con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento del local y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. La parte propietaria no comunicará los datos personales de la parte inquilina a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa de la parte propietaria puedan tener acceso a los datos personales de la parte inquilina para la prestación de dichos servicios. La parte propietaria no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

La parte propietaria conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

La parte inquilina podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose a la parte propietaria en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, la parte inquilina tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

DECIMOSÉPTIMA: FIRMA DEL CONTRATO

Las partes aceptan el presente contrato y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

En , a de de 20.....

La parte propietaria

La parte inquilina

Nombre:
.....
.....

Nombre:
.....
.....