

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1

En CIUDAD1, a DIA de MES de AÑO

### REUNIDOS

De una parte, en concepto de parte ARRENDADORA o ARRENDADORES, Dña. *Fulana de tal y Pascual* y D. *Perico el de los Palotes*, mayores de edad, de nacionalidad española, con documentos de identidad número 00000000A y 99999999Z respectivamente; vecinos de CIUDAD2, con domicilio a efecto de notificaciones en Avda. De los Arrendadores, NÚMERO2. PORTAL, PISOº LETRA; CÓDIGO\_POSTAL2 CIUDAD2 (PROVINCIA2) y Calle, Buenos Caseros, NÚMERO3. PORTAL3, PISO3º LETRA3; CÓDIGO\_POSTAL2 CIUDAD2 (PROVINCIA3), respectivamente.

De otra parte, en concepto de parte ARRENDATARIA o ARRENDATARIOS:

- o D. *Precario Con Oficio pero sin Beneficio*, español mayor de edad con DNI 88888888H y domicilio a efecto de notificaciones en CALLE1, NÚMERO1, ESCALERA1, PISO1 LETRA1; CÓDIGO\_POSTAL1 CIUDAD1.
- o Dña. *Yo Me lo guiso yo Me lo como*, española mayor de edad con DNI 22222222C y domicilio a efecto de notificaciones en CALLE1, NÚMERO1, ESCALERA1, PISO1 LETRA1; CÓDIGO\_POSTAL1 CIUDAD1.

### INTERVIENEN

En su propio nombre y derechos, reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento y a tal efecto.

### EXPONEN

1. Que la parte ARRENDADORA es única propietaria del inmueble situado en Madrid, en CALLE1, NÚMERO1, ESCALERA1, PISO1 LETRA1; CÓDIGO\_POSTAL1 CIUDAD1; inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número NUMERO\_REGISTRO; Tomo NÚMERO\_TOMO; en el libro NÚMERO\_LIBRO; folio NÚMERO\_FOLIO; e identificado catastralmente con la referencia REFERENCIA\_CATASTRAL.
2. Que la parte ARRENDADORA también es propietaria de los bienes muebles descritos en el *inventario* adjunto en el *Anexo I* del presente contrato (en adelante, "el mobiliario"), firmado por las partes en prueba de conformidad.
3. Que la parte ARRENDATARIA está interesada en el arrendamiento de dicho inmueble para su uso como vivienda habitual.

Por lo que acuerdan el arrendamiento del citado inmueble con arreglo a las siguientes

### CLÁUSULAS

PRIMERA **OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:** La parte ARRENDADORA cede a la parte ARRENDATARIA el uso de la vivienda reseñada, libre de cargas y ocupantes, así como los bienes muebles recogidos en el *Anexo I*, para la satisfacción de la necesidad de vivienda habitual de los ARRENDATARIOS, y exclusivamente a ellos, no pudiendo éstos dedicarla a otra finalidad distinta de la pactada sin consentimiento previo y por escrito de los ARRENDADORES.

En ningún caso podrá la parte ARRENDATARIA ceder o subarrendar, total o parcialmente, lo a ella concedido en arrendamiento; ni llevar a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la vivienda, ni en el edificio y finca de la que forman parte.

SEGUNDA **DURACIÓN:** El arrendamiento tendrá una duración de X AÑO(s) a partir de la fecha de puesta del inmueble a disposición de los ARRENDATARIOS, y entrega de llaves de acceso al mismo. Ambas partes dejarán constancia por

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en **CIUDAD1**, en la calle **CALLE**, número **NÚMERO1**, escalera **ESCALERA1.**, **PISO1-LETRA1**

escrito de la entrega del inmueble firmando y fechando el *recibo de entrega* adjunto como parte integrante del contrato en el *Anexo II*.

**TERCERA RENTA:** La parte ARRENDATARIA satisfará a la parte ARRENDADORA como precio de arrendamiento de la vivienda la cantidad de **cerocientos euros (000€) mensuales**, de los que cada arrendador deberá satisfacer **una mitad**.

El pago de las rentas se realizará en el plazo de los **cinco** primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta nº **ES00 1111 2222 3333 4444**, de la que los ARRENDADORES son titulares, y tienen abierta en la Entidad Bancaria "**BANCO**". La parte ARRENDADORA queda obligada a entregar a los ARRENDATARIOS recibo de cada pago, si así lo solicitasen.

**OPCIONAL:** La renta se revisará cada año durante el mismo mes en el que se hizo entrega del inmueble, siendo exigible la renta actualizada a partir del mes siguiente y por un periodo de 12 meses. La cantidad actualizada de la renta se determinará aplicando a la renta en vigor la variación registrada en los 12 meses anteriores del Índice general de Precios al Consumo (IPC) para el territorio nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. **ATENCIÓN:** *En caso de que no se indique por escrito, la renta no se podrá revisar.*

**CUARTA FIANZA:** En el acto de firma del presente contrato, que servirá como eficaz carta de pago y recibo, cada uno de los ARRENDATARIOS entregan a los ARRENDADORES **una mitad** de **cerocientos euros (000€)** en concepto de fianza; cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

Dicha fianza responderá tanto del pago de la renta como del fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones de la parte ARRENDATARIA. Su existencia no servirá de pretexto para retrasar o eludir el pago de la renta, ni será obstáculo para que la parte ARRENDADORA pueda instar el desahucio por falta de pago.

**SÓLO CC.AA. MADRID:** Los ARRENDADORES se obligan a depositar la fianza en el Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA) hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, así como a entregar una copia del resguardo de dicho depósito a los ARRENDATARIOS en el plazo de 90 días. En caso de incumplimiento de dicha obligación, la parte ARRENDADORA deberá indemnizar a los ARRENDATARIOS con la cantidad equivalente a 2,5 mensualidades, y éstos podrán resolver el contrato.

A la finalización del contrato, la parte ARRENDADORA queda obligada a devolver a los ARRENDATARIOS la suma que les corresponda de la fianza en el plazo máximo de un mes a contar desde el día en que se ponga la vivienda a libre disposición de los ARRENDADORES y se les devuelvan las llaves del inmueble; una vez hayan constatado que la vivienda y los bienes muebles objeto del presente contrato se encuentran en idénticas condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que presentaban al inicio del contrato.

Se descontará del importe de la fianza las cantidades que los ARRENDADORES deban satisfacer para realizar las reparaciones, sustituciones y servicios de limpieza que fueran necesarios para restaurar el estado inicial de la vivienda y los bienes muebles; así como para hacer frente a obligaciones y cargas que los ARRENDATARIOS no hubiera satisfecho. Todos los gastos descontados deberán justificarse mediante documento acreditativo con validez fiscal.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1

Los ARRENDATARIOS determinarán el medio para realizar dicha devolución. Si, una vez transcurrido el plazo para la devolución, ésta no se hubiera realizado por causa imputable a los ARRENDADORES, la cantidad de la fianza devengará el interés legal correspondiente.

QUINTA **GASTOS:** Salvo pacto expreso en sentido contrario, durante el tiempo de vigencia del contrato corresponde a los ARRENDATARIOS el pago mancomunado de los gastos por servicios y suministros de que la vivienda esté dotada y se individualicen mediante aparatos contadores, o sean objeto de contrato individualizado (agua, luz, gas...); así como de cualquier otro que se instale en el futuro.

Por su parte, corresponde a los ARRENDADORES el pago de:

1. Los gastos de comunidad de propietarios (ordinarios o extraordinarios),
2. Los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios y suministros, incluyendo los derivados de inspecciones, revisiones, certificaciones, informes, dictámenes o intervenciones de técnicos cualificados que tengan carácter obligatorio en virtud de contrato, reglamento o ley.
3. Los tributos, tasas, cargas, obligaciones y responsabilidades que correspondan a la propiedad de la finca o a la vivienda arrendada, así como a sus respectivos accesorios, equipaciones y servicios.
4. **OPCIONAL: Los gastos fijos de cuota de línea telefónica y la tarifa plana de ADSL.**

SEXTA **CONSERVACIÓN:** La vivienda y el mobiliario se entregan en perfectas condiciones de conservación, utilización y funcionamiento; en las que habrán de ser devueltos. La parte ARRENDATARIA dispone de diez (10) días desde la entrega de llaves para dejar constancia por escrito de los defectos y daños detectados en el inmueble y los bienes muebles que contiene, que deberán recogerse como Anexo a este contrato.

Los ARRENDATARIOS se obligan a conservar diligentemente la vivienda, el mobiliario, las instalaciones y servicios de las que está dotada, y las zonas comunes del edificio y finca de la que forma parte, siendo su obligación la reparación inmediata -y a su costa- de los desperfectos que originen por sí mismos, o que sean causados por su servidumbre o visitas.

Serán de cargo la parte ARRENDADORA los gastos originados por las reparaciones extraordinarias que hayan de realizarse en la vivienda, así como en las conducciones de agua, luz, calefacción, aire acondicionado y cualesquiera otros elementos, servicios o instalaciones generales de la misma, siempre y cuando el deterioro a reparar se haya producido por el normal uso y paso del tiempo.

Transcurrido el plazo de duración del contrato, los ARRENDATARIOS deberán dejar a disposición de los ARRENDADORES la totalidad de los bienes cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo; siendo de su cuenta y cargo las reparaciones que sea necesario realizar a tal fin. Igualmente, se obligan a reponer aquello que desaparezca, se haya dañado o deteriorado; o, en su defecto, al abono de su importe.

La realización de daños causados dolosamente en la finca, el edificio, la vivienda o el mobiliario facultará a los ARRENDADORES a resolver de pleno derecho el contrato.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1

**SÉPTIMA OBRAS:** Se prohíbe la realización de todo tipo de obras en la vivienda, salvo autorización previa, expresa y escrita de los ARRENDADORES. Esta prohibición incluye obras que modifiquen la configuración de la misma (o de sus accesorios), así como obras de carpintería, albañilería, cristalería, canalización y decoración, aunque con ellas no se altere la distribución y forma de la vivienda. En ningún caso podrán realizarse obras que provoquen una disminución de la estabilidad o la seguridad de la vivienda, ni del edificio y finca de la que forma parte.

Los ARRENDATARIOS se obligan a recabar las licencias y autorizaciones que administrativamente sean preceptivas para la realización de obras; que quedarán en beneficio de la vivienda a la finalización del arrendamiento, sin derecho a reclamación o compensación de cualquier clase. No obstante, los ARRENDADORES podrán exigir a los ARRENDATARIOS, en el momento de finalizar el contrato, que procedan a la retirada total o parcial de las modificaciones realizadas durante la vigencia del mismo, devolviendo las zonas afectadas del inmueble al estado en el que se encontraban al inicio del contrato. En tal caso, los gastos generados serán a costa de la parte ARRENDADORA cuando dicha obra se hubiera autorizado según lo previsto en esta cláusula.

En cualquier caso, los ARRENDATARIOS mantendrán indemne a los ARRENDADORES frente a cualquier reclamación en relación con las obras realizadas durante la vigencia del presente contrato, asumiendo directa y exclusivamente toda responsabilidad -presente o futura- por los daños y obligaciones derivados de las mismas. Las previsiones de este párrafo no serán aplicables cuando las obras las hubieran realizado los ARRENDADORES.

**OCTAVA FINALIZACIÓN:** Llegada la fecha de resolución del contrato, la parte ARRENDATARIA deberá dejar la vivienda libre, vacua a excepción del mobiliario señalado en los Anexos de este contrato, y devolver las llaves a los ARRENDADORES. El incumplimiento en plazo y forma de la provisión anterior obliga a la parte ARRENDATARIA a satisfacer, en concepto de cláusula penal, la suma correspondiente al triple de la renta diaria, exigible por las semanas vencidas hasta que se ponga la vivienda a libre disposición de la parte ARRENDADORA en las condiciones señaladas; sin perjuicio de las costas, gastos y demás indemnizaciones que fueran a su cargo.

**NOVENA DESISTIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO:** Los ARRENDATARIOS podrá desistir individual o colectivamente del contrato antes de la finalización del mismo, siempre y cuando quienes deseen ejercitar esta cláusula se encuentren al corriente de pago e informen de forma fehaciente a la parte ARRENDADORA de su intención con una antelación mínima de un mes. De no respetar el plazo mínimo de aviso, deberán abonar a los ARRENDADORES la renta correspondiente a una mensualidad completa en concepto de penalización.

La parte ARRENDADORA renuncia expresamente a su derecho a reclamación o indemnización por dicho desistimiento anticipado, sin perjuicio de otros derechos a reclamación o indemnizaciones que le puedan corresponder.

**DÉCIMA COMUNIDAD DE VECINOS:** Los ARRENDATARIOS se comprometen a aceptar y cumplir las normas y decisiones adoptadas por la Comunidad de Propietarios durante la vigencia del contrato, sin que nada pueda reclamar a los ARRENDADORES por este motivo. Igualmente, se obligan -tanto ellos como quienes le visiten- a no molestar ni perturbar la normal convivencia de

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1

sus vecinos y del edificio donde está ubicada la vivienda.

UNDÉCIMA **OPCIONAL - ACCESO A LA VIVIENDA:** La parte ARRENDADORA autoriza a los ARRENDATARIOS a acceder a la vivienda, incluidas a las zonas específicamente asignadas a alguno de ellos (p.e. habitaciones), con el fin de mostrar el piso a personas interesadas en su adquisición. Para ello, los ARRENDATARIOS deberán informar a los ARRENDADORES del momento de la visita con, al menos, 48 horas de antelación; y éstos últimos tener la casa limpia y recogida en el momento de la visita.

DUODÉCIMA **INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** El presente contrato podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad a instancia de cualquiera de las partes, a cuyo fin las partes se comprometen a cumplimentar las formalidades que se requieran. Serán de cuenta de quien inste la inscripción los gastos e impuestos que de ello se derive.

DECIMO-**EMPADRONAMIENTO:** Los ARRENDADORES autorizan a los TERCERA ARRENDATARIOS a empadronarse en el inmueble alquilado. A tal fin, el presente contrato servirá como autorización para realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes.

DECIMO-**MODIFICACIONES:** Los términos y participantes de este contrato podrán CUATRA modificarse por acuerdo escrito entre los ARRENDADORES y los ARRENDATARIOS afectados por las mismas. Mediante el correspondiente Anexo se podrán incorporar al contrato nuevas personas hasta sumar un máximo de tres ARRENDATARIOS concurrentes, siempre que las incorporaciones al contrato cuenten con el consentimiento de alguno de los ARRENDATARIOS.

DECIMO-**PROHIBICIONES:** Los ARRENDADORES se obligan a respetar las siguientes QUINTA prohibiciones: 1) prohibición de tener animales en casa, del tipo que sea; 2) prohibición de fumar en el piso, incluida la terraza, tanto ellos como sus visitas.

DECIMO-**IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS SEXTA JURÍDICOS DOCUMENTADOS:** En virtud de la responsabilidad subsidiaria de los ARRENDADORES establecida por el artículo 9.1.b del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el [Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#), las partes acuerdan que en el momento de la devolución de la fianza se retendrá de la misma la cuota tributaria de dicho impuesto, determinada según los art. 12 y 10.2.e) la norma reguladora del impuesto.

Dicha retención no se aplicará cuando el ARRENDATARIO presente a los ARRENDADORES la liquidación y el justificante de pago validado por el organismo encargado de la gestión de dicho tributo; y deberá ser devuelta al ARRENDATARIO previa presentación de los citados documentos justificativos del pago, o una vez prescrita la deuda tributaria (ver arts. 66 y ss. [Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#); arts. 49 y 50 RDL 1/1993; y arts. 98 y 102 del [Real Decreto 828/1995](#)).

A título meramente indicativo se informa a las partes que, según la normativa estatal, la cuota tributaria total para el periodo mínimo de tres años asciende a **cerocientos euros (000€)**, y que la prescripción se produce pasados cuatro años desde el trigesimoprimer día hábil posterior a la firma del contrato.

DECIMO-**INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las SÉPTIMA obligaciones derivadas del presente contrato para cada uno facultará a la otra

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

sita en **CIUDAD1**, en la calle CALLE, número **NÚMERO1**, escalera **ESCALERA1.**, **PISO1-LETRA1**

parte para exigir el cumplimiento de la obligación, o promover la resolución total o parcial del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 1.124 del Código Civil](#).

DECIMO- **NOTIFICACIONES:** Se señala como domicilio de las partes para la práctica de OCTAVA las notificaciones que deban cursarse, las señaladas al inicio del contrato o, en caso de no localizarse allí, el inmueble arrendado. Las notificaciones se cursarán de modo que permita tener constancia de su recepción por la otra parte y de su contenido, tales como requerimiento notarial, burofax, entrega personal con acuse de recibo, etc.

DECIMO- **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En todo lo no previsto en el presente contrato, NOVENA será de aplicación lo dispuesto en la [Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos](#), y en especial lo dispuesto en su Título II, y subsidiariamente, lo dispuesto en el Código Civil.

VIGÉSIMA **SUMISIÓN DE FUERO:** Para cuantas cuestiones pudieren suscitarse con ocasión de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes, con renuncia expresa al fuero que les pudiere corresponder, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del municipio de **CIUDAD1**.

VIGÉSIMO **COSTAS:** Serán por cuenta de la parte ARRENDATARIA los gastos, tasas y PRIMERA costas judiciales y extrajudiciales que se produzcan en los litigios instados por la parte ARRENDADORA en defensa de sus derechos; incluidos los gastos de Abogado y Procurador, aún cuando no fuera preceptiva su intervención.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato y sus anexos, expedidos por **cuadru**plificado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

La parte ARRENDADORA

La parte ARRENDATARIA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ANEXO II (ENTREGA DE LLAVES)**  
 sita en **CIUDAD1**, en la calle CALLE, número **NÚMERO1**, escalera **ESCALERA1.**, **PISO1-LETRA1**

Inquilino	Fecha y hora	Objetos entregados	Conforme las partes
	Entrada:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la entrada	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	
	Salida:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la salida	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	

Inquilino	Fecha y hora	Objetos entregados	Conforme las partes
	Entrada:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la entrada	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	
	Salida:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la salida	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	

Inquilino	Fecha y hora	Objetos entregados	Conforme las partes
	Entrada:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la entrada	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	
	Salida:	<input type="checkbox"/> Juego(s) de llaves del portal, cerraduras puerta exterior. <input type="checkbox"/> llave(s) de la habitación. <input type="checkbox"/> llave(s) de la terraza.	
	Consumos a la salida	LUZ:                      AGUA:                      GAS:	

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ANEXO I (INVENTARIO)**  
sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1

**Cocina**

1x \_\_\_\_\_ Suelo y rodapie de terrazo color wengè.

**Pasillo**

1x Puerta exterior madera con mirilla, \_\_\_\_\_ Suelo de tarima y rodapié color haya.

**Baño pasillo**

1x Puerta madera . \_\_\_\_\_ 1x Bote sifónico con tapa.  
Suelo y rodapie de terrazo color wengè.

**Habitación Exterior Entrada**

1x Puerta madera maciza . \_\_\_\_\_ Suelo de tarima, rodapié color haya y 2 perfiles en haya hasta el techo en columnas  
junto a puertas.

**Habitación Interior Fondo**

1x Puerta madera maciza color haya, \_\_\_\_\_ Suelo de tarima, rodapié color haya y 2 perfiles en haya hasta el techo en columnas  
junto a puertas.

**Baño habitación fondo interior**

1x Puerta madera maciza color haya \_\_\_\_\_ Suelo y rodapie de terrazo color wengè.

**Habitación Exterior Fondo**

1x Puerta madera maciza color haya, \_\_\_\_\_ Suelo de tarima, rodapié color haya y 2 perfiles en haya hasta el techo en columnas  
junto a puertas.

**Salón**

2x Puerta acceso terraza \_\_\_\_\_ Suelo de tarima y rodapie madera color haya.

**Terraza**

3x . \_\_\_\_\_ Suelo de terrazo color salmón claro y rodapie terrazo salmón oscuro.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ANEXO I (INVENTARIO)**  
sita en CIUDAD1, en la calle CALLE, número NÚMERO1, escalera ESCALERA1., PISO1-LETRA1