**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En la ciudad de Sevilla, once de marzo de 2019

**REUNIDOS**

De una parte, D. Marcelino Román Cabrera, mayor de edad, 58 años, de nacionalidad española, vecino de Sevilla, con domicilio en Rsd. Torrelobatón, 30, y con DNI núm. 31617388 R (en adelante, el **“ARRENDADOR”**).

De otra, D. Teodoro Ramos Peña , mayor de edad, 52 años, de nacionalidad española,vecino de Aljarafe Sevillano (Sevilla), con domicilio en C/ Alájar, 20, con DNI núm. 30530711 C; y Dña. Manuela Pérez Díaz, mayor de edad, 49 años, de nacionalidad española, vecina de Aljarafe Sevillano (Sevilla), con domicilio en C/ Alájar, 20, y con DNI núm. 45139460 M (en adelante, los **“ARRENDATARIOS”**).

Dña. Dolores Ramos Peña, mayor de edad, 50 años, de nacionalidad española, vecina de Sevilla, con domicilio en Avda. Ramón Carande, 8, con DNI núm. 29300456M (en adelante, “**AVALISTA**”).

**INTERVIENEN**

D. Marcelino Román Cabrera lo hace en nombre y representación de su propio nombre y representación, con DNI núm. 31617388 R, estado civil divorciado.

Dña. Manuela Pérez Díaz, lo hace en su propio nombre y representación, con DNI núm. 45139460 M, estado civil casada.

D. Teodoro Ramos Peña, lo hace en su propio nombre y representación, con DNI núm. 30530711 C, estado civil casado.

Dña. Dolores Ramos Peña, lo hace en su propio nombre y representación, con DNI núm. 29300456M, estado civil casada.

Las partes se reconocen, en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, a cuyo efecto

**EXPONEN**

I. Que el ARRENDADOR es propietario de los siguientes inmuebles sitos en Sevilla:

Vivienda situada en la Calle Luis de Morales, nº 15, planta 4, letra C, Código Postal 41018, con una superficie de 125 metros cuadrados útiles y 148 metros cuadrados construidos. Pertenece al distrito Nervión. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 58912635974451 al Tomo 3254, Libro 4, Folio 12, Finca nº 45897123XSW74556, Inscripción I ª.

Referencia Catastral: 7896444552SEAD

Además, se incluye en el contrato como accesorios inseparables de la vivienda arrendada:

Plaza de garaje número 26, en el sótano -2 perteneciente al conjunto de viviendas situados en la Calle Luis de Morales número 15. Posee 2.50 metros de anchura por 5 metros de longitud.

**II. Los ARRENDATARIOS** manifiestan que está interesado en tomar en arrendamiento la citada vivienda para su uso propio como vivienda. En dicha vivienda habitarán ambos arrendatarios y sus dos hijos, menores de edad: Carlos Ramos Pérez y Estefanía Ramos Pérez.

III. Que siendo la voluntad del ARRENDADOR dar la vivienda, trastero y plaza de garaje en arrendamiento y conviniendo a los ARRENDATARIOS su ocupación en el concepto indicado en el punto anterior, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido ambas partes suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- REGULACIÓN.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

**SEGUNDA-OBJETO:** El ARRENDADOR da en arrendamiento a los ARRENDATARIOS, la vivienda y la plaza de garaje reseñados en el expositivo I del presente contrato, libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, al corriente en el pago de impuestos, y cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privados conocen y aceptan los ARRENDATARIOS, los cuales declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones y a su entera conformidad.

La vivienda arrendada tendrá como único y exclusivo destino satisfacer la necesidad de vivienda de los ARRENDATARIOS, sin que el destino de ésta ni el de el garaje pueda ser modificado sin permiso del ARRENDADOR.

**TERCERA.- DURACIÓN.-** El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO, comenzando a la fecha de firma del presente contrato. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que los ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en seis meses. En caso de desistimiento del contrato por parte de los ARRENDATARIOS antes de que se hubiera cumplido seis meses, los ARRENDATARIOS deberán indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Los ARRENDATARIOS deberán abandonar la vivienda arrendada el día que finalice el contrato.

**CUARTA.- PRÓRROGA.-** Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, 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 los ARRENDATARIOS manifiesten al ARRENDADOR con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

**QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-** La renta anual inicial pactada durante el primer año de vigencia del contrato es de DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS EUROS (18.600 E), pagaderos por mensualidades anticipadas de mil cuatrocientos euros (1.400 E) EUROS MENSUALES.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfagan los ARRENDATARIOS, se actualizará cada año y en caso de prórroga y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los retrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

**SEXTA.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia a la cuenta del ARRENDADOR:

TITULAR: [Marcelino Román Cabrera]

NUM. CUENTA: [5489 3265098721367433]

Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo de la transferencia realizada, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del ARRENDADOR.

**SEPTIMA.- OBRAS.-** El ARRENDADOR manifiesta expresamente que en la vivienda descrita en el expositivo se permitirá a los ARRENDATARIOS la realización de obras e instalaciones necesarias para la insonorización de dicho inmueble, para cumplir todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinada a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda de los ARRENDATARIOS. Las obras señaladas “quedarán en beneficio de la propiedad, en todo o en parte, y sin que los ARRENDATARIOS tengan derecho a percibir indemnización alguna del ARRENDADOR por la misma”.

LOS ARRENDATARIOS podrán practicar en la vivienda las obras de reforma que estimen convenientes, que modifiquen la configuración de la misma o de sus accesorios consistentes en la demolición de los tabiques que no sean paredes de carga, y la sustitución de los estores de las ventanas por cortinas. Las obras señaladas “quedarán en beneficio de la propiedad, en todo o en parte, y sin que los ARRENDATARIOS tengan derecho a percibir indemnización alguna del ARRENDADOR por la misma”. Los ARRENDATARIOS deberán avisar al propietario de la vivienda con un mes de antelación, teniendo el ARRENDADOR que dar su consentimiento por escrito.

El permiso municipal será también de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

**OCTAVA.- CONSERVACIÓN.-** Los ARRENDATARIOS declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua y electricidad, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, receptor interior de la antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

**NOVENA.- SUMINISTROS.-** La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. Los ARRENDATARIOS podrán concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo de los ARRENDATARIOS, caso de que le interese y desee continuar con el suministro del que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exento el ARRENDADOR de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

**DÉCIMA.- FIANZA.-** Los ARRENDATARIOS entregan en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una **mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de [1.400 E]**, MIL CUATROCIENTOS EUROS que responderán del pago de alquiler, y de aquellas cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario en virtud del presente contrato, así como de la obligación de indemnizar al ARRENDADOR por los daños, desperfectos o menoscabos producidos en la finca arrendada, de los que los ARRENDATARIOS deba responder. La fianza se devolverá a los ARRENDATARIOS previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por los ARRENDATARIOS a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

**DECIMOPRIMERA.- GASTOS.-** Los ARRENDATARIOS vienen obligado a satisfacer los arbitrios e impuestos que recaigan sobre la vivienda arrendada o que afecten a la misma, así como los gastos de comunidad y/o gastos por servicios comunes que correspondan a la vivienda en función de la cuota de participación atribuida a la misma en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios o en su caso de la parte proporcional que la vivienda represente sobre el total del inmueble del que forma parte, hasta alcanzar el límite de QUINIENTOS EUROS (500 E) mensuales. El remanente correrá a cargo del ARRENDADOR.

Dichos gastos serán actualizados anualmente según los términos establecidos en el artículo 20 de la LAU.

**DECIMOSEGUNDA.- COMISIÓN.-** El ARRENDADOR se obliga a hacerse cargo del pago de la comisión de Doña Lucrecia García Pérez, con DNI núm 29530823 L, corredora de fincas, consistente en la cuantía de una mensualidad o MIL CUATROCIENTOS EUROS (1.400 E).

**DECIMOTERCERA.- REVISIÓN DEL INMUEBLE.-** El ARRENDADOR podrá revisar el estado del inmueble una vez cada cuatro meses si así éste lo pide y siempre previa autorización de los ARRENDATARIOS, cita previa y siempre estando presente la misma en el domicilio. Con el fin de que no se viole el artículo 18.2 de la Constitución Española de la inviolabilidad del domicilio.

**DECIMOCUARTA.- ANIMALES DOMÉSTICOS.-** Se autoriza la tenencia de perros, gatos, hurones, aves enjauladas, loros, cotorras, periquitos, peces, tortugas de agua y/o tierra, iguanas y lagartos, hámster, conejos, chinchillas y otros roedores. Se prohíbe expresamente la tenencia de serpientes, arañas, pollos, gallinas, cerdos enanos, animales exóticos y de cualquier otro animal que no esté expresamente indicado anteriormente, salvo nuevo acuerdo por escrito.

**DECIMOQUINTA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.

b) La falta de pago del importe de la fianza.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente de los ARRENDATARIOS; así como cuando en la misma se lleven a cabo actividades nocivas, molestas, peligrosas, insalubres o ilícitas.

e) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

f) La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, 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 (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

**DECIMOSEXTA.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-** Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

El incumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

**DECIMOSÉPTIMA.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.-** Los ARRENDATARIOS hacen expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

**DECIMOCTAVA.- CASO DE IMPAGO**.- El impago de una sola mensualidad de la renta en los plazos estipulados dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato, y a los ARRENDATARIOS se les obliga a restituir inmediatamente el inmueble al ARRENDADOR. El ARRENDADOR tendrá derecho a iniciar el correspondiente procedimiento de desahucio por impago de rentas, siendo por cuenta de los ARRENDATARIOS los gastos que estas acciones originen. La demanda podrá ser instada a partir del día 10 del mes en que los ARRENDATARIOS hubiera impagado dicha mensualidad.

**DECIMONOVENA.- GARANTÍAS.-** Se constituye en fiador personal y solidario de las obligaciones dimanantes de este contrato de arrendamiento Dña. Dolores Ramos Peña, con DNI nº 29300456M y con domicilio en Avenida Ramón Carande 8, Sevilla.

El fiador se obliga a pagar o cumplir todas y cada una de las obligaciones de los ARRENDATARIOS en caso de incumplimiento por parte de éste, incluyendo los gastos judiciales establecidos en el artículo 1827 del Código Civil.

Manifiesta el AVALISTA que su obligación será vinculante tanto durante el periodo contractual como durante las sucesivas prórrogas que pudieran producirse, del tipo que sean e, incluso, para el caso de tácita reconducción.

El AVALISTA renuncia en este acto al beneficio de orden y al derecho de excusión, así como al derecho de división para el caso de que se tuviere que adicionar nuevo fiador al contrato.

**VIGÉSIMA.- EFICIENCIA ENERGÉTICA.-** A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato el ARRENDADOR ha entregado a los ARRENDATARIOS una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

**VIGESIMA-PRIMERA.- JURISDICCION.-** Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la vivienda. En todo caso, serán por cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS los gastos y costas que se originen de ser precisa la intervención judicial para obtener el desalojo de la vivienda arrendada, una vez que haya transcurrido el plazo pactado de duración del contrato.

**VIGÉSIMA-SEGUNDA.- NOTIFICACIONES.-** A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el ARRENDADOR, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para los ARRENDATARIOS.

**VIGÉSIMA-TERCERA: IMPUESTOS:** Será de cuenta de EL ARRENDADOR el pago de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grava la propiedad de la vivienda y accesorias objeto de este contrato. Serán asimismo de cuenta y cargo de EL ARRENDADOR en la misma forma establecida en el párrafo anterior para el I.B.I. cualesquiera otros impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos de cualquier clase que graven la propiedad de las fincas objeto del presente contrato. Según lo dispuesto en el 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, y a fin de liquidar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales derivado de la formalización del presente contrato, en este acto los ARRENDATARIOS entrega la suma de correspondiente. Para el supuesto de que el contrato se prorrogue los ARRENDATARIOS vendrán obligados a liquidar las cantidades correspondientes, justificándolo debidamente a la propiedad.

**VIGÉSIMA-CUARTA: INVENTARIO:** Los ARRENDATARIOS reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona al final del contrato (ver anexo) , 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 comprometen los ARRENDATARIOS a entregar al propietario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía. En particular, los ARRENDATARIOS 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.

**VIGÉSIMA-QUINTA: COMUNICACIONES:** Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad del a comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por los ARRENDATARIOS: [manperdiaz@hotmail.com](mailto:manperdiaz@hotmail.com) y [teorampe@gmail.com](mailto:teorampe@gmail.com)

Por el ARRENDADOR: [marcelinopanyvino@gmail.com](mailto:marcelinopanyvino@gmail.com)

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato, extendido en X folios de papel común por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

LOS ARRENDATARIOS,

Manuela Pérez Díaz,

45139460 M

Teodoro Ramos Peña,

30530711 C

EL ARRENDADOR,

Marcelino Román Cabrera,

31617388 R

**ANEXO Contrato de arrendamiento del piso en c/Luis de Morales**

INVENTARIO de la vivienda situada en la Calle Luis de Morales, nº 15, planta 4, letra C, Código Postal 41018, firmado el once de marzo de 2019, entre D. Marcelino Román Cabrera, como arrendador y D. Teodoro Ramos Peña y Dña. Manuela Pérez Díaz, como arrendatarios.

EN LA COCINA HAY:

*5 sartenes*

*3 cacerolas*

*1 olla a presión*

*2 cazos*

*Cubertería*

*1 cafetera marca Nespresso*

*1 frigorífico marca Siemens*

*1 freidora*

*1 cocina de gas butano*

EN EL SALÓN-COMEDOR HAY:

*2 butacas*

*1 sofá chaise longue*

*1 mesa*

*6 sillas*

*1 mesa baja*

*1 mueble bar-biblioteca*

*1 televisor marca Samsung*

EN EL DORMITORIO PRINCIPAL HAY:

*1 cama de matrimonio*

*2 mesillas de noche*

*1 armario empotrado*

*1 sillón*

*2 sillas*

*1 cómoda con espejo*

EN LOS BAÑOS HAY:

*1 inodoro*

*1 lavabo doble*

*1 espejo*

*1 combinado bañera-ducha*

EN EL RESTO DE DORMITORIOS

*1 cama individual*

*1 mesilla de noche*

*1 escritorio*

*Armarios empotrados*

*Estanterías*

*Aire acondicionado*

Y en prueba de conformidad, firman el presente a un solo efecto en el lugar y fecha del contrato anexo.

Firma del ARRENDADOR Firma de los ARRENDATARIOS