

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

“VEREDA DEL CAÑO”

**C/ COVADONGA Nº 4 3º A.
28230 LAS ROZAS (MADRID).**

LAS ROZAS A 23 DE DICIEMBRE DE 2021

REUNIDOS

De un parte DOÑA CARMEN RECIO VALENCIA, mayor de edad y con DNI: 52.476.788-B como Administradora Solidaria de **PROMOCIONES REVALSE 97, S.L.** con CIF: B-81773533 y domicilio fiscal en C/ Quinta del sol nº 2 de Las Rozas (Madrid) y a efectos de notificaciones en la C/ Covadonga nº 2, 1º B en adelante **PARTE ARRENDADORA**.

De otra parte DON GUILLERMO BORJA MARTÍN PÉREZ, mayor de edad con DNI: 53619845Z Y **DOÑA LAURA TERRADILLOS CALZADA**, mayor de edad con DNI: 51468048M y domicilio a efectos de éste contrato en C/ Covadonga nº 4, 3º A de Las Rozas (Madrid) en adelante **PARTE ARRENDATARIA**.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente contrato, y para quedar obligadas en la representación en que intervienen, en los términos contenidos en el mismo y a tal fin,

EXPONEN

I.- Que **PROMOCIONES REVALSE 97, S.L.** es titular del PISO de sito en Las Rozas de Madrid, C/ Covadonga nº 4 3º A y que seguidamente se describe:

VIVENDA -.Ocupa una superficie construida incluidos elementos comunes de 80,50 m2 y una superficie útil de 60,54.m2, ambas aproximadamente, distribuidas en cocina, salón-comedor, baño completo, aseo y dos dormitorios.

TRASTERO Cuarto trastero situado en la planta bajo cubierta, del mismo edificio que la vivienda, y que está señalado con el **NÚMERO 12**, y que tiene una superficie construida incluidos elementos comunes de 7,87 m2. y una superficie útil de 3,24 m2 aproximadamente.

GARAJE Plaza de garaje situado en el sótano, del mismo edificio que la vivienda, y que está señalado con el **NÚMERO 10**.

Dispone la vivienda de:

En la cocina, muebles de cocina altos y bajos, caldera de calefacción y agua caliente con termostato inalámbrico, horno, vitrocerámica y campana extractora.

En los dormitorios se encuentran instalados un armario vestidor.

II.- Que **DON GUILLERMO BORJA MARTÍN PÉREZ Y DOÑA LAURA TERRADILLOS CALZADA** están interesados en el arrendamiento de dicha vivienda.

III.- Que en consecuencia, ambas partes, formalizan, por medio de este documento, **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DE ARRENDAMIENTO: Es objeto de arrendamiento la vivienda sita en LAS ROZAS (Madrid), C/ Covadonga nº 4, 3º A.

SEGUNDA: DURACIÓN DEL CONTRATO Y ENTRADA EN VIGOR: De común acuerdo por ambas partes la duración del arrendamiento será de **UN AÑO**, a partir DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2021, TERMINANDO POR TANTO EL 22 DE DICIEMBRE DE 2022.

No obstante, se concede una carencia de 9 días, siendo el primer mes de pago en enero de 2.022, que queda pagado en este acto.

El presente contrato entra en vigor en el día 23 de DICIEMBRE de 2021.

El contrato se prorrogará por períodos anuales hasta una duración mínima de 7 años salvo que el arrendatario manifieste al arrendador por correo al domicilio designado para las notificaciones, 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.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete 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 dos meses 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.

No obstante y según la Ley de Fomento del Alquiler (Ley 6/2013 de 4 de junio-BOE 5.6.13), el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez

que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En caso de desistimiento, el arrendatario debe indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

TERCERA: DESTINO: El inmueble objeto de este contrato se alquila **exclusivamente para vivienda DEL ARRENDATARIO**, no pudiendo instalar en él comercio o utilizarla para el ejercicio de cualquier actividad profesional o industrial, ni para oficinas o despachos.

CUARTA: RENTA: Las partes fijan cómo precio del arrendamiento de los inmuebles objeto de este contrato, la cantidad de **ONCE MIL CIENTOS EUROS (11.100 €) ANUALES**, pagaderos por mensualidades adelantadas de **NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS (925 €)**.

El pago de la renta, por la parte arrendataria, se practicará dentro de los **cinco primeros días de cada mes**, mediante ingreso en la cuenta que la arrendadora tiene abierta en el siguiente domicilio bancario:

ES22.0128.0229.4901.0001.1707

El pago se acreditará mensualmente mediante el resguardo del ingreso emitido por la entidad bancaria.

El impago de la renta en los días que se indican, dará lugar al inmediato desahucio del inmueble arrendado, reconociendo en éste acto formalmente el arrendatario, que los enseres que permanezcan en la vivienda el día del lanzamiento judicial los considera basura, no teniendo por tanto que reclamar nada del interior de la vivienda, siendo los gastos y costas que en el mismo se originen de cuenta y cargo del arrendatario, incluso abogado y procurador, aunque no fueran preceptivos.

QUINTA: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA: La renta se actualizará en la fecha en que se cumplan un año de vigencia del contrato y en su caso cada una de las posteriores prórrogas si acaeciesen, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en un período de doce meses anteriores a la fecha de la actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado cada anualidad.

La referida actualización se realizará de forma automática, en las fechas indicadas, sin que sea preceptiva la notificación previa a la actualización a la parte arrendataria.

SEXTA: FIANZA: La parte arrendataria presta según lo establecido en el artículo 36 de la LAU, **una fianza de NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS (925 €)**, equivalente a una mensualidad de renta, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume, sirviendo este documento como el más eficaz recibo, y sin que esta fianza sirva de pretexto para retrasar el pago de la renta.

La fianza será devuelta a la arrendataria al finalizar el presente contrato en un plazo máximo de un mes, siempre que el objeto del mismo se encuentre en perfectas condiciones de buen uso y conservación y al corriente de pago de los recibos de la compañía de la luz, agua y gas.

SÉPTIMA: FIANZA EXTRAORDINARIA: La parte arrendataria presenta en este acto una **FIANZA EXTRAORDINARIA**, por la cantidad de **1.850 €** en concepto de garantía del pago de todas las mensualidades en el tiempo que dure el presente contrato. Dicha fianza le será devuelta en el momento de la finalización del mismo y siempre que el arrendatario esté al corriente de todos los pagos

OCTAVA: CONSERVACIÓN: La parte arrendataria declara recibir el inmueble objeto de arrendamiento en perfectas condiciones de uso, funcionalidad, habitabilidad y conservación, así como de los enseres reflejados, asumiendo el mismo los gastos que se produzcan para la reparación de los deterioros que le sean imputables a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil, salvo los producidos por el natural desgaste derivado de la utilización correcta de la vivienda.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, tales como enchufes, interruptores, cerraduras, griferías, cisterna, desatranco de desagües y similares, así como el mantenimiento, conservación e inspecciones de la caldera de calefacción y agua caliente, serán a cargo de la parte arrendataria.

Cualquier daño o avería que se produjese en el inmueble, con independencia de quien tenga obligación de repararlo, la arrendataria deberá comunicarlo al arrendador o su representante en el término de tres días.

La parte arrendataria no podrá realizar obras de clase alguna en los inmuebles arrendados, sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte arrendadora.

Queda expresamente prohibida la tenencia de animales de compañía en la vivienda.

En el supuesto de que la parte arrendataria decidiera poner toldos en las terrazas, deberá disponer de autorización de la arrendadora, y dichos elementos quedarían a beneficio del inmueble sin derecho a indemnización alguna.

NOVENA: GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA: Además de la renta pactada y con independencia de la misma, serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos que se ocasionen y que se miden por medio de aparatos contadores, tales como los consumos de AGUA, GAS y ELECTRICIDAD, incluso los de contratación.

Se pacta y autorizan para que la parte arrendadora haga el cambio de titularidad de dichos servicios a nombre de los arrendatarios, a no ser que alguna de las compañías exija que sea el titular quien lo haga. En cualquier caso, se hará en un plazo de 7 días a contar desde la firma del presente contrato. Dichos servicios se domiciliarán a la cuenta:

.....

Todos cuantos gastos se derivasen por el consumo de los servicios que en el futuro se pudieran dotar, incluso los de instalación y contratación, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte arrendataria.

Los gastos de Comunidad de Propietarios serán de cuenta de la parte arrendadora.

El impuesto de bienes inmuebles corre a cargo de la arrendadora.

Las tasas de basuras, si las hubiere, serán por cuenta de la parte arrendataria.

DECIMA: ENTREGA DE LA VIVIENDA: Los inmuebles objeto de arrendamiento se entregan el día de entrada en vigor del presente contrato.

UNDÉCIMA: INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes de este contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Las demás causas de resolución de pleno derecho y de extinción del presente contrato son las que se señalan en los artículos 27 y 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las partes, con renuncia expresa al fuero que a cada una de ellas pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lugar donde se encuentra la vivienda arrendada

DECIMOSEGUNDA: CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO: Queda prohibido absolutamente al arrendatario, la cesión del contrato de arrendamiento, así como el subarriendo total o parcial de los inmuebles arrendados.

DECIMOTERCERA: TANTEO Y RETRACTO: La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto.

DECIMOCUARTA: NOTIFICACIONES: A efectos de las notificaciones vinculadas con los derechos y obligaciones derivados de este contrato se fijan los siguientes lugares:

Para el arrendador, el domicilio que figura en este documento u otro lugar estipulado por el mismo. Para el arrendatario, la vivienda objeto de este arrendamiento.

DÉCIMOQUINTA: SUMISIÓN: En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Título II de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con exclusión expresa del derecho de adquisición preferente que dispone el artículo 25 de la misma.

DECIMOSEXTA: COMUNIDAD: La parte arrendataria se someterá a las normas internas establecidas y por establecer en el futuro por la Comunidad de Propietarios.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato en el lugar y fecha al principio indicados, por duplicado y a un sólo efecto.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA