

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS OFICIALES DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA



Para cumplimentar el presente contrato, rellene los espacios punteados y tache las opciones que no procedan de las que aparecen en cursiva

En _____, a _____ de _____ de _____

REUNIDOS

1. — ARRENDADOR _____,
nacionalidad _____, domicilio _____,
_____, localidad _____,
N.I.F./pasaporte _____, mayor / menor de edad, estado civil _____

Interviene (tachar lo que no proceda):

- en su propio nombre y representación.
- representado por _____, domicilio _____, localidad _____,
- nacionalidad _____, en virtud de _____
- N.I.F./pasaporte, _____, en virtud de _____
- Con dirección de correo electrónico: _____

2. — ARRENDATARIO _____,
nacionalidad _____, domicilio _____,
_____, localidad _____,
N.I.F./pasaporte _____, mayor / menor de edad, estado civil _____

Interviene (tachar lo que no proceda):

- en su propio nombre y representación.
- representado por _____, domicilio _____, localidad _____,
- nacionalidad _____, en virtud de _____
- N.I.F./pasaporte, _____, en virtud de _____
- Con dirección de correo electrónico: _____

Las partes señalan la dirección electrónica a efectos de notificaciones, si bien se deberá garantizar la autenticidad de la comunicación y de su contenido dejando constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegra.



Ambas partes en la calidad en que INTERVIENEN se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento de Vivienda, y a tal efecto:

EXPONEN

- I.** Que el ARRENDADOR es titular de la VIVIENDA, no considerada de uso turístico: piso _____, letra/número _____, sita en la calle _____, número _____, localidad _____, provincia _____

Finca Registral nº _____ al Libro _____ Tomo _____ Folio _____
del Registro de la Propiedad de _____
Referencia Catastral _____

El presente documento no exime del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado, debiendo presentarse a su liquidación de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente. Ni, en su caso, la obligación de depositarlo en su CCAA. El presente contrato se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad para surtir efectos frente a terceros.

- II. Que siendo del interés del ARRENDATARIO proceder al arrendamiento de la vivienda identificada en el Expositivo primero (en adelante la VIVIENDA), las partes suscriben el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, sujeto a la Ley 2911994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO, que acepta, la VIVIENDA descrita en el Expositivo primero.

La VIVIENDA será destinada por el ARRENDATARIO a satisfacer su necesidad permanente de vivienda, quedando expresamente prohibido el cambio de destino, las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas, así como cualquier actividad distinta del destino acordado. El ARRENDATARIO declara recibir la vivienda en buen estado de conservación y en buenas condiciones de habitabilidad que se obliga a mantener durante todo el tiempo que esté en posesión de la vivienda.

SEGUNDA.- DURACIÓN

- 2.1.- El presente contrato tendrá una duración de AÑOS, a contar desde la fecha que figura en el encabezamiento, salvo que la VIVIENDA se ponga a disposición del ARRENDATARIO en fecha posterior, en cuyo caso entrará en vigor en esta última fecha, que será el de de
- 2.2.- PRÓRROGAS. Si el plazo de duración pactado es inferior a tres años, el contrato se prorrogará automáticamente llegado su vencimiento hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el ARRENDATARIO manifieste al ARRENDADOR, con una antelación de, al menos, treinta días a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Si, transcurridos los primeros tres años, ninguna de las partes notifica a la otra, con una antelación de, al menos, un mes a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos anuales, hasta que el ARRENDATARIO manifieste al ARRENDADOR, con una antelación de, al menos, treinta días a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.
- 2.3.- El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato una vez hayan transcurrido 6 meses, notificándolo al ARRENDADOR con una antelación mínima de treinta días. En este caso el arrendador será indemnizado con una mensualidad de renta o la parte proporcional que corresponda por cada año que reste por cumplir.

TERCERA.- RENTA

- 3.1.- Las partes fijan libremente como renta anual inicial la cantidad de EUROS (.....euros) y, en consecuencia, la renta mensual se establece inicialmente en la cantidad de EUROS (.....euros), pagaderos por mensualidades anticipadas, en los SIETE primeros DÍAS de cada mes.
- 3.2.- El pago de la renta se efectuará en metálico y en la VIVIENDA arrendada, salvo acuerdo expreso en otro sentido suscrito por ambas partes en el apartado final "OTRAS" del presente documento.
- 3.3.- El ARRENDADOR está obligado a entregar al ARRENDATARIO recibo del pago, salvo que el procedimiento de pago pactado en el párrafo anterior acredite su efectivo cumplimiento, en el que se contendrán de forma separada la renta en vigor y las cantidades abonadas por los distintos conceptos que integren la totalidad del pago.
- 3.4.- REVISIÓN DE LA RENTA. La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada, en más o en menos, por el Índice de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u otro Organismo que lo sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Para la primera actualización se tomará como mes de referencia el correspondiente al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del presente contrato y para las sucesivas actualizaciones, el que corresponda al último aplicado. No obstante, lo anterior, se podrá pactar en el apartado "OTRAS" distintos índices de revisión al I.P.C.
- 3.5.- El ARRENDADOR podrá exigir al ARRENDATARIO la renta actualizada a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si así lo exigiera el ARRENDATARIO, certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado. Esta notificación será válida mediante nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

CUARTA.- FIANZA

- 4.1.- En este momento el ARRENDATARIO entrega en metálico al ARRENDADOR en concepto de fianza la cantidad de EUROS (..... euros), equivalente a UNA (1) mensualidad según se establece en el apartado primero del artículo 36 LAU.
- 4.2.- La fianza no estará sujeta a actualización durante los tres primeros años de vigencia del presente contrato. No obstante, si se prorroga el contrato, el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO podrán exigir, en el momento de la prórroga, que el importe de la fianza se aumente o disminuya hasta hacerlo coincidir con el importe de una mensualidad de renta en ese momento. Pasados los primeros tres años de vigencia del presente contrato la fianza podrá actualizarse siguiendo el mismo procedimiento de revisión de la renta.
- 4.3.- A la terminación del arrendamiento, el ARRENDADOR restituirá, en su caso, al ARRENDATARIO el importe de la fianza en metálico que corresponda, dentro del plazo de un mes desde la fecha de entrega de las llaves por este último. Pasado dicho plazo sin que se hubiere hecho efectiva la restitución, el importe de la fianza devengará el interés legal.
- 4.4.- A la fianza se le aplicará el régimen en cuanto a su depósito que, en su caso, establezca la Comunidad Autónoma correspondiente.

QUINTA.- GASTOS

- 5.1.- Todos los gastos por servicios con que cuente la VIVIENDA que se individualicen mediante aparatos contadores son de cuenta del ARRENDATARIO.
- 5.2.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, que correspondan a la VIVIENDA o a sus accesorios, y que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo del
Los tributos que correspondan a la VIVIENDA o a sus accesorios, serán a cargo del
En la fecha de la firma del presente contrato, el importe anual de los gastos a que se refiera este apartado a cargo del ARRENDATARIO, asciende a EUROS.
- 5.3.- Durante los primeros tres años de vigencia del presente contrato la suma que, en su caso, haya de abonar el ARRENDATARIO por el concepto de gastos a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, podrá aumentarse anualmente en un porcentaje igual a aquél en que hubiera sido efectivamente incrementado para el ARRENDADOR, sin que el incremento supere al doble de lo que, en cada año, proceda aumentar la renta. A partir de los tres años los gastos podrán elevarse a todos los que correspondan a la vivienda arrendada sin ninguna limitación.
- 5.4.- El pago de los gastos se realizará en la misma forma establecida para el pago de la renta.

SEXTA.- OBRAS

- 6.1.- Las obras de conservación de la vivienda corresponden al ARRENDADOR en la forma que determina la Ley de Arrendamientos Urbanos; el ARRENDATARIO, previa comunicación al ARRENDADOR, podrá realizar las reparaciones que sean urgentes que eviten daño inminente o incomodidad grave, y exigir su importe al ARRENDADOR. Serán de cargo del ARRENDATARIO las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- 6.2.- Las obras de mejora sólo habrán de ser soportadas por el ARRENDATARIO cuando no se pueda esperar hasta la conclusión del arrendamiento, debiendo el ARRENDADOR ponerlo en conocimiento de aquél en forma y plazo legal. Si la obra afecta de forma relevante a la vivienda, en el plazo de un mes desde la notificación, el ARRENDATARIO podrá desistir del contrato conforme a lo dispuesto en la Ley o, en su defecto, exigir la reducción de la renta en proporción a la parte de vivienda de la que se vea privado, así como la indemnización que corresponda.
- 6.3.- El ARRENDATARIO no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la VIVIENDA sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR. Quedarán las mismas en beneficio de la Propiedad. Se prohíbe cualquier obra que afecte a la estabilidad o seguridad de la vivienda.
- 6.4.- En caso de que el ARRENDATARIO, cónyuge o conviviente afectivo o familiar sufre cualquier tipo de discapacidad o alcanzare edad superior a setenta años se estará a lo dispuesto en el art. 24 de la LAU.

SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

- 7.1.- El presente contrato sólo podrá ser cedido previo consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al ARRENDADOR.
- 7.2.- La VIVIENDA sólo podrá subarrendarse, de forma parcial y por precio no superior al del arrendamiento, previo consentimiento por escrito del ARRENDADOR. El derecho del subarrendatario se extinguirá cuando lo haga el del subarrendador.

OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

De conformidad con lo establecido en el apartado 8 del artículo 25 LAU, se pacta la renuncia del ARRENDATARIO al derecho de adquisición preferente de la vivienda arrendada.

En este caso, el arrendador deberá 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.

NOVENA.- DERECHO DE SUBROGACIÓN

La subrogación prevista en el artículo 16 de la LAU en favor del cónyuge, convivientes afectivos, descendientes, ascendientes, hermanos o personas con minusvalía y convivientes hasta el tercer grado en línea colateral, solo se producirá si se dan las circunstancias y se cumplen los requisitos previstos en aquella. En su caso, no se producirá la subrogación por causa de fallecimiento del arrendatario después de transcurridos tres años de duración del contrato, extinguiéndose éste al cumplirse dicha duración si la causa fuere anterior a la misma.

DÉCIMA.- ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA, DERECHOS PREFERENTES E INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO

- 10.1.- Si, según consta en el expositivo primero de este contrato, la vivienda se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, quien la adquiera a título oneroso y con buena fe e inscriba en dicho Registro su adquisición podrá dar por extinguido el contrato sin que el arrendatario se pueda oponer a ello. Para evitarlo, y antes de que se produzca tal adquisición, el arrendatario podrá exigir la inscripción de su contrato en el Registro de la Propiedad previa la elevación a público conforme a lo mencionado en el punto 10.4.
- 10.2.- Si no estuviera inscrita y el adquirente exige la terminación del contrato, el arrendatario podrá comunicarle el ejercicio de su derecho a permanecer durante tres meses pagando la renta y gastos debidos, sin perjuicio de su derecho contra el arrendador para exigir la indemnización que corresponda.
- 10.3.- El arrendatario podrá evitar que se anticipen a su derecho de uso otros derechos de terceros mediante la inscripción de su contrato conforme a lo dispuesto en el punto siguiente, siempre que aquellos no consten ya inscritos.
- 10.4.- Sin perjuicio de ello, cualquiera de las partes podrá proceder a inscribir a su costa el presente contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente para que surta efecto frente a terceros, para lo cual la parte que pretenda inscribir su derecho deberá comunicarlo por escrito a la otra parte indicándole día, lugar y hora para elevarlo a público o acto análogo ante Notario. En caso de que la parte requerida se negara a ello, responderá de los daños y perjuicios que su negativa cause a la parte requirente.

UNDÉCIMA.- MOBILIARIO Y CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA

El arrendamiento objeto del presente contrato incluye, en su caso, el mobiliario, enseres y efectos que se encuentran en la VIVIENDA. Se adjunta como Anexo al presente contrato el inventario de dicho mobiliario, efectos y enseres, con cuyo contenido el ARRENDATARIO declara estar conforme.

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 235/2013 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, la parte arrendadora exhibe y pone a disposición del ARRENDATARIO en este acto una copia del certificado de eficiencia energética de la vivienda objeto de arrendamiento (SOLO SI LA VIVIENDA TIENE 50 O MAS METROS CUADRADOS ÚTILES).

Sin perjuicio de que las partes resuelvan sus diferencias mediante transacción para la que podrán solicitar el nombramiento de mediador profesional del Centro APIMA del CONSEJO GENERAL DE COAPIS DE ESPAÑA, para el caso de que no lleguen a acuerdos o concilien sus posiciones, las partes se someten expresamente para la resolución de cuestiones, diferencias o litigios que se susciten sobre interpretación, aplicación y cumplimiento del presente contrato al ARBITRAJE DE DERECHO DE LA CORTE DE ARBITRAJE DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE o en su defecto al de la Corte de Arbitraje del CONSEJO GENERAL DE COAPIS DE ESPAÑA en Calle Princesa, 25, 6º 2. Madrid - Tel: 91 547 07 41 - Fax: 91 559 32 55 - Correo electrónico: cgcoapi@consejocoapis.org que tendrá lugar de acuerdo con su Reglamento, encomendando a dicha Institución la administración del arbitraje y la designación de los árbitros.

OTRAS

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente contrato en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO,

NOTA.- El presente contrato ha sido confeccionado por la Asesoría Jurídica del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de conformidad con la legislación vigente. Queda prohibida su reproducción total o parcial, salvo autorización expresa del Consejo General de Coapis.