

"Más vale prevenir que curar."

Refranero popular.

Aquí os dejo un modelo de contrato, aplicando los cambios del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En _____, a _____ de _____ de _____

REUNIDOS

De una parte, D. _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, provisto de D.N.I. _____, y con domicilio en _____. En adelante, EL ARRENDADOR.

De otra parte, D. _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, provisto de D.N.I. _____, y con domicilio en _____. En adelante, EL ARRENDATARIO.

INTERVIENEN

Ambos comparecientes en su propio nombre e interés, reconociéndose mutua y recíprocamente plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud [Si el/los compareciente/s actúa/n en nombre de una sociedad indicar: «interviene en nombre y representación de la mercantil _____, provista de C.I.F. _____, y con domicilio en _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____.

Interviene en su condición de _____ de la referida sociedad en virtud de escritura de fecha _____ otorgada que fue ante el Notario _____ con el número _____ de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de _____.

Ambas partes se reconocen respectivamente la plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud»]

EXPONEN

I.- Que EL ARRENDADOR es propietario, en pleno dominio, de la finca que a continuación se describe: «_____» [Transcribir la descripción registral del inmueble]

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número ___ de ___, al Tomo ___, libro ___, folio ___, finca registral número _____.

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por compra al ARRENDADOR, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en fecha ___ ante el Notario de ___ D. ___ con el número ___ de su protocolo.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

II.- Que estando interesado EL ARRENDATARIO en el arrendamiento de la finca descrita en el expositivo I anterior, y EL ARRENDADOR en arrendarla, se suscribe el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA que se regirá conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto

EL ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta, la finca descrita en el expositivo I del presente contrato.

SEGUNDA.- Duración

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de ___ años contados a partir del día de hoy. [Los arrendamientos de vivienda deben tener una duración mínima de 5 años o de 7 años si el arrendador es persona jurídica y, en caso de ser inferior, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar la duración mínima exigida, conforme dispone el art. 9 LAU . En cuanto al inicio del cómputo, las partes pueden convenir que el plazo de duración comience a contar desde la puesta del inmueble a

disposición del arrendatario] EL ARRENDATARIO podrá desistir del presente contrato en cualquier momento, una vez transcurridos al menos seis meses de vigencia del presente contrato, comunicándolo a la otra parte con un mes de antelación. Una vez cumplido el plazo de preaviso anterior el contrato quedará sin efecto, sin que el ARRENDADOR tenga derecho a indemnización alguna por la extinción anticipada del contrato. [Las partes pueden pactar que, en caso de desistimiento, el arrendatario deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, o con la parte proporcional que corresponda en caso de que los períodos de tiempo sean inferiores al año, en aplicación del art. 11 LAU . Por ejemplo: «Una vez cumplido el plazo de preaviso anterior el contrato quedará sin efecto, quedando el ARRENDATARIO obligado a pagar una indemnización al ARRENDADOR equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, o la parte proporcional que corresponda en caso de períodos de tiempo inferiores al año.»]

TERCERA.- Renta

La renta anual convenida por el arrendamiento objeto del presente contrato asciende a la cantidad de ____ Euros (____€) y será abonada por mensualidades anticipadas dentro de los siete (7) primeros días de cada mes, mediante ingreso a la cuenta bancaria _____. Cualquier cambio en la forma de pago deberá ser acordada por escrito por ambas partes.

La renta pactada será actualizada anualmente, a partir de la firma del presente contrato, conforme a las variaciones que experimente el Índice de Garantía de Competitividad que publique el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la actualización el correspondiente al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Dicho incremento no podrá, en ningún caso, exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al

Consumo a la fecha de cada actualización. [Si no existe pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas y, si no hay pacto expreso sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía

de Competitividad a fecha de cada actualización, de acuerdo con el art. 18 LAU, según redacción dada por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En todo caso, se establece, como límite, que el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.]

La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

CUARTA.- Gastos

Serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDADOR los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

[Las partes pueden pactar que tales gastos sean a cargo del arrendatario, en cuyo caso el pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, conforme dispone el art. 20 LAU . Por ejemplo: «Serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios. A tal efecto, se indica que el importe anual de dichos gastos al tiempo de formalización del presente contrato asciende a la suma de ___Euros (___€)».]

Asimismo, serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDADOR las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que el deterioro sea imputable al ARRENDATARIO o se trate de pequeñas

reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda que serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

QUINTA.- Fianza

EL ARRENDATARIO entrega en este acto al ARRENDADOR la cantidad de ____ (____ €) en concepto de fianza. [El art. 36.1 de la LAU establece que, en los arrendamientos de vivienda, la fianza debe ser equivalente a una mensualidad de renta. Asimismo, se prevé que las partes puedan pactar una garantía de cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, adicional a la fianza cuyo valor no podrá exceder de dos mensualidades de renta].

Las partes acuerdan que, a la terminación del arrendamiento, EL ARRENDADOR restituirá al ARRENDATARIO el importe de la fianza.

SEXTA.- Autorización al arrendatario para la ejecución de obras

EL ARRENDATARIO precisará de la previa autorización del ARRENDADOR, expresada por escrito, para realizar todas cuantas obras estime necesarias que modifiquen la configuración de la vivienda arrendada o sus accesorios.

A la finalización del arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá reponer la vivienda a su estado inicial, o en su defecto, entregarla con las obras ejecutadas sin poder reclamar indemnización o cantidad alguna por ello. Igualmente al terminar el arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá retirar todos los muebles y enseres que instaló en la vivienda arrendada.

SÉPTIMA.- Cesión y subarriendo

EL ARRENDATARIO precisará de la previa autorización del ARRENDADOR, expresada por escrito, para la cesión del contrato y para el subarriendo parcial de la vivienda arrendada.

La falta de dicha autorización conllevará la nulidad de la cesión o del subarriendo parcial practicado.

OCTAVA.- Derecho de adquisición preferente

En caso de enajenación a un tercero de la vivienda arrendada, EL ARRENDATARIO tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma en los términos y condiciones establecidos en el artículo 25 de la LAU.

NOVENA.- Eficiencia energética

EL ARRENDADOR, en este acto, pone a disposición del ARRENDATARIO el certificado de eficiencia energética de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 253/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DÉCIMA.- Causas de resolución del arrendamiento

Son causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el art. 27 y 28 de la L.A.U., el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del presente contrato.

UNDÉCIMA.- Régimen supletorio

En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo establecido en la vigente Ley 29/94 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y /o cualquier otra Ley que sobre esta materia pudiera entrar en vigor derogando total o parcialmente las actuales, y supletoriamente, el Código Civil.

DUODÉCIMA.- Domicilios a efectos de notificaciones

A los efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente Contrato:

· _____.

· _____.

Las partes deberán notificarse cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a efectos de notificaciones.

DÉCIMOTERCERA.- Jurisdicción competente

Ambas partes se someten por imperativo legal a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca para cualquier cuestión o divergencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato, extendido por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

Fdo. [Arrendador]

Fdo. [Arrendatario]