

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número

En Madrid, a 1 de Octubre de 2010

REUNIDOS

De una parte, en concepto de parte ARRENDADORA o ARRENDADORES, D. *Fulano de tal y Pascual* y D. *Mengano de tal y Pascual*, mayores de edad, de nacionalidad española, con documentos de identidad número 5543253423X y 5912384233F respectivamente; vecinos de MADRID, con domicilio a efecto de notificaciones en

De otra parte, en concepto de parte ARRENDATARIA o ARRENDATARIOS, D. *Precario Con Oficio pero sin Beneficio*, D. *Amigo de lo ajeno*, y *Dña Yo me lo guiso-yo me lo como*; mayores de edad, de nacionalidad española, con documentos de identidad número 502430234H, 239423543W, y 728347878Y respectivamente, y domicilio a efecto de notificaciones en la C/ Calle 2, 2B. 28888 Madrid-.

INTERVIENEN

Todos 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 la **calle Calle, nº2; piso 2º, puerta B**; inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid con el número en el libro, folio, e identificado catastralmente con la referencia
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, 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 **UN AÑO** 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 escrito de la entrega del inmueble firmando y fechando el recibo de entrega adjunto como parte integrante del contrato en el *Anexo II*.

A efectos de las prórrogas obligatorias previstas en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994, los ARRENDADORES manifiestan su necesidad de ocupar la vivienda arrendada

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número

a lo largo de los próximos años 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 divorcio o nulidad matrimonial.

TERCERA RENTA: La parte ARRENDATARIA satisfará a la parte ARRENDADORA como precio de arrendamiento de la vivienda la cantidad de **mil veinte euros (1.020€) mensuales**. El pago de las rentas se realizará en el plazo de los siete primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta nº, de la que los ARRENDADORES son titulares, y tienen abierta en la Entidad Bancaria "BANCO LADRÓN". La parte ARRENDADORA queda obligada a entregar a los ARRENDATARIOS recibo de cada pago, si así lo solicitasen.

La renta se revisará cada año durante el mismo mes en el que se hizo entrega del inmueble, siendo cualquier modificación aplicable a partir de ese mismo mes y por un periodo de 12 meses. La actualización 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.

Al ser este dato publicado con posterioridad a la fecha límite para el pago de la primera mensualidad revisada, las partes acuerdan que el pago de dicha mensualidad se haga por el importe de la renta sin actualizar; y se complemente, una vez se conozca la variación del IPC, antes del pago de la siguiente mensualidad.

CUARTA FIANZA: En el acto de firma del presente contrato, que servirá como eficaz carta de pago y recibo, los ARRENDATARIOS entregan a los ARRENDADORES la cantidad de **mil veinte euros (1.020€)** en concepto de fianza; cantidad equivalente a una mensualidad de renta, y aportada a partes iguales entre los tres.

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.

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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número

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.

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: Los gastos de comunidad de propietarios (ya sean ordinarios o extraordinarios), los necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, así como los derivados de servicios, tributos, tasas, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda arrendada, a sus accesorios o a la propiedad de la finca, serán a cargo de los ARRENDADORES.

Los gastos por servicios y suministros de que la vivienda está dotada y se individualicen mediante aparatos contadores, o sean objeto de contrato individualizado (agua, luz, gas, teléfono...); así como de cualquier otro que se instale en el futuro, serán en todo caso por cuenta de los ARRENDATARIOS durante el tiempo en el que el presente contrato esté en vigor.

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 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 sus familiares, servidumbre, dependencia 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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número

vivienda o el mobiliario facultará a los ARRENDADORES a resolver de pleno derecho el contrato.

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, 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 la 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 hayan alquilado de forma ininterrumpida la vivienda durante los doce meses anteriores, 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 hacerlo así, 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número

- 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 sus vecinos y del edificio donde está ubicada la vivienda.
- UNDÉCIMA 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.
- DUODÉCIMA EMPADRONAMIENTO:** Los ARRENDADORES autorizan los 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- TERCERA MODIFICACIONES:** Los términos y participantes de este contrato podrán modificarse mediante acuerdo escrito entre las partes afectadas por las mismas.
- DECIMO- CUATRA INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del presente contrato para cada uno facultará a la otra parte para exigir el cumplimiento de la obligación, o promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.
- DECIMO- QUINTA NOTIFICACIONES:** Se señala como domicilio de las partes para la práctica de 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- SEXTA LEGISLACIÓN APLICABLE:** En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994, y en especial lo dispuesto en su Título II, y subsidiariamente, lo dispuesto en el Código Civil.
- DECIMO- SÉPTIMA 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 pudiese corresponder, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del municipio de Madrid.
- DECIMO- OCTAVA COSTAS:** Serán por cuenta de la parte ARRENDATARIA los gastos y 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 expedido por triplicado 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
de vivienda sita en Madrid, en la calle Calle, número
