

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

### REUNIDOS

De una parte, en lo sucesivo LA PARTE ARRENDADORA:

D/Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y con DNI/NIE \_\_\_\_\_, teléfono móvil \_\_\_\_\_.

Y de otra, en lo sucesivo LA PARTE ARRENDATARIA:

D/Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y con DNI/NIE \_\_\_\_\_, teléfono móvil \_\_\_\_\_ y correo electrónico \_\_\_\_\_.

Tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal fin,

### EXPONEN

PRIMERO.- Que LA PARTE ARRENDADORA es propietaria de la siguiente vivienda, objeto del presente contrato de arrendamiento:

Sita en \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ con referencia catastral \_\_\_\_\_.

SEGUNDO.- Que interesando a LA PARTE ARRENDATARIA ocupar dicha vivienda, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se registrará por lo previsto en la Ley 29/94 Títulos I, II, IV y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se registrarán por lo previsto en el Código Civil.

**SEGUNDA.- Duración del contrato.**

El plazo de duración de este contrato se inicia en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Si transcurrido dicho plazo de 3 años, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 30 días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

**TERCERA.- Desistimiento del arrendatario.**

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 deberá 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.

**CUARTA.- Destino.**

Manifiesta LA ARRENDATARIA que el piso queda destinado única y exclusivamente a vivienda permanente de LA ARRENDATARIA, su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes, siendo causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

**QUINTA.- Objeto.**

Es objeto de este arrendamiento el piso descrito en el expositivo PRIMERO del presente contrato, debiéndose desalojar una vez se rescinda el arrendamiento.

**SEXTA.- Renta.**

La renta anual será de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ euros, a pagar en plazos mensuales de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ euros por adelantado.

A estos efectos, el abono de la renta se realizará por LA ARRENDATARIA mediante pago a efectuar por adelantado dentro de los 5 primeros días de cada mes mediante ingreso o transferencia en la siguiente cuenta titularidad de la parte arrendadora:

Titular:  
Entidad:  
Código Cuenta Cliente:  
Iban:

El retraso en el pago de los alquileres será causa suficiente para el desahucio, sin que sea precisa ninguna notificación al efecto.

#### SEPTIMA.- Actualización de la renta.

La renta será revisada anualmente con fecha de efectos a día \_\_\_\_\_ de acuerdo con el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), tomando como mes de referencia para cada actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de renovación del contrato. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que se produzca la notificación por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado que así mismo podrá ser consultado en la web [www.indicearca.es](http://www.indicearca.es)

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, la parte arrendadora comunicará a las partes la actualización de la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada.

#### OCTAVA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

El presente contrato se registrará por lo dispuesto en los arts. 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de LA ARRENDATARIA las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

LA ARRENDATARIA declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró.

#### NOVENA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el art. 8 de la ley, quedando prohibido la cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda.

#### DECIMA.-De los daños y perjuicios y seguro de responsabilidad civil.

Además de las causas que se mencionan en los arts. 27 y 28 de la LAU, LA ARRENDATARIA será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aun siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios pueda derivarse.

#### UNDÉCIMA.- Gastos.

Serán de cuenta de LA ARRENDADORA los gastos de Comunidad que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Serán de cuenta de LA ARRENDATARIA el importe de los consumos que tengan contador individual (agua, luz, teléfono, gas, etc.), y su ampliación, obligándose a cambiar la titularidad de los suministros y a su domiciliación bancaria en una cuenta de su titularidad, así como la Tasa por Prestación del Servicio de recogida de Residuos sólidos Urbanos (tasa de basuras) o equivalente que la sustituya, así como el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

A la resolución del contrato de arrendamiento la parte arrendataria se obliga a la realización de cuantos actos sean precisos en orden a cambiar la titularidad de los suministros a nombre del arrendador así como la domiciliación bancaria para el pago de los mismos.

#### DUODÉCIMA.-Fianza.

Con carácter previo a la firma del presente contrato, LA ARRENDATARIA ha hecho entrega a LA ARRENDADORA, la cantidad de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ euros, importe equivalente a un mes de renta en concepto de fianza legal arrendaticia, que LA ARRENDADORA declara haber recibido antes de este acto y que le será devuelta a LA ARRENDATARIA a la finalización del arriendo previa la constatación por parte de LA ARRENDADORA de que la finca se halla en perfecto estado de conservación, salvo el deterioro que haya podido acaecer como consecuencia del normal uso del inmueble.

#### DECIMOTERCERA.- Mobiliario.

Junto con el presente documento se deberá formalizar un Anexo-Inventario donde se relacionan todos los muebles y enseres propiedad de la arrendadora que quedan en la vivienda.

Dicho mobiliario deberá mantenerse en el perfecto estado en que hoy se encuentra, ya que, en caso contrario, su reparación se realizará con cargo a la fianza.

#### DECIMOCUARTA.- Motivos de resolución contractual.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1124 CC.
2. Además, LA ARRENDADORA podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:
  - a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a LA ARRENDATARIA.
  - b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

- c) El subarriendo o la cesión no consentidos.
  - d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por LA ARRENDADORA cuando el consentimiento de éste sea necesario.
  - e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
  - f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de LA ARRENDATARIA o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.
  - g) No procederá la prórroga obligatoria del presente contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada 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. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con 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.
3. Del mismo modo, LA ARRENDATARIA podrá resolver el contrato por las siguientes causas:
- a) La no realización por LA ARRENDADORA de las reparaciones a que se refiere el art. 21.
  - b) La perturbación de hecho o de derecho que realice LA ARRENDADORA en la utilización de la vivienda.

#### DECIMOQUINTA.- Derecho de Adquisición Preferente

LA ARRENDATARIA hace expresa y formal renuncia al derecho de adquisición preferente, en los términos que señala el artículo 25 de la citada LAU. 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.

#### DECIMOSEXTA.- Inscripción del arrendatario en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) y tratamiento de datos de carácter personal.

En caso de incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pago de las rentas o cantidades asimiladas, el arrendador adquiere el derecho de inscribir al mismo, así como a los fiadores solidarios, en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) así como en los ficheros sobre solvencia patrimonial y crédito debidamente autorizados que tengan su establecimiento en España.

Para formalizar dicha inscripción bastará el previo requerimiento fehaciente dirigido al arrendatario y en su caso a los fiadores solidarios comunicándoles la deuda y concediéndoles plazo de 48 horas para ponerse al corriente de pago, declarando en su caso el arrendador bajo su responsabilidad que el mismo no ha sido atendido.

A los efectos señalados en el apartado precedente se considera requerimiento fehaciente la comunicación efectuada a los teléfonos móviles y/o correos electrónicos titularidad de los intervinientes indicados en el presente contrato, que declaran ser de su titularidad, obligándose cada una de las partes a comunicar a la otra cualquier variación en los mismos. De no efectuar esta comunicación se considerará notificación válida la realizada a los teléfonos o correos electrónicos indicados.

De igual modo, tanto Arrendador, como Arrendatario y/o avalistas, reconocen y autorizan expresamente a Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) el uso de sus datos personales con la finalidad de Monitorización de rentas

y estudios de mercado. Dichos datos pasarán a formar parte de un Fichero propiedad de Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo, los usuarios podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en dicha normativa mediante comunicación dirigida a: **Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica S.L.U.**, calle Pilar de Zaragoza, 108, escalera Dcha.1º D, 28028 Madrid o en la dirección de correo electrónico: [arco@fimiberica.com](mailto:arco@fimiberica.com) indicando en el asunto "LOPD". Más información relativa a los procesos como servicios pueden dirigirse al [info@fimiberica.com](mailto:info@fimiberica.com) ó 902 93 33 70

#### DECIMOSÉPTIMA.- Jurisdicción y competencia de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes y estando conformes con su contenido, lo firman por triplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

Fdo.-

Fdo.-

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, en caso de impago de cualesquiera de las cantidades reflejadas en el contrato, en concepto de renta o asimiladas, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador a la incorporación de sus datos personales contenidos en el presente documento al fichero automatizado "Morosos", propiedad de Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica S.L.U., cuya finalidad es la de recoger los datos referidos al cumplimiento/incumplimiento de obligaciones dinerarias y su posterior tratamiento, al objeto de su difusión a aquellas personas físicas o jurídicas que ostenten un interés legítimo en obtener la información anterior, declarando el arrendatario que esta voluntad es libre, inequívoca, específica e informada.

Del mismo modo, el arrendador autoriza expresamente la incorporación de sus datos personales contenidos en el presente documento al fichero automatizado "Clientes y proveedores", propiedad de Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica S.L.U., cuya finalidad es la de gestionar los datos referidos a clientes y proveedores.

Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica, S.L.U., como responsable de dichos ficheros informa de que sus datos personales serán tratados con total confidencialidad y de que se han adoptado las medidas de orden técnico y organizativo necesarias para garantizar la confidencialidad e integridad de los mismos, evitando su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

Los interesados pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose a través de la remisión de una solicitud escrita y firmada a Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica, S.L.U. • C/ Pilar de Zaragoza, 108 • 28028 Madrid o en la dirección de correo electrónico: [arco@fimiberica.com](mailto:arco@fimiberica.com) (indicando en el asunto "LOPD").