

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Sotogrande (San Roque, Cádiz) a 13 de diciembre de 2018

### REUNIDOS

**De una parte D. MIGUEL ANGEL VELASCO DE TORRES**, mayor de edad con **NIF: 27.276.976-B**, vecino de Sevilla y domicilio en calle San Bernardo 35, casa 3, en 41.018 Sevilla (**EN ADELANTE LA ARRENDADORA**)

**De otra parte: D. RAYMOND ANDREW TRIAY**, mayor de edad, de nacionalidad británica, provisto de **PASAPORTE: 605137155** y **NIE: X2443191Q** y domicilio Irish Town (GIBRALTAR), y domicilio a estos efectos en el que constituye el objeto de este contrato: **Vivienda 3.7 Nivel 3 Portal 4 , en Ribera de las Golondrinas" de la Urbanización de Sotogrande en 11310, San Roque (Cádiz).** (**EN ADELANTE LA ARRENDATARIA**).

### INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho y se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento, y en base a ello,

### EXPONEN

(I)- Que **D. MIGUEL ANGEL VELASCO DE TORRES**, es propietario de los inmuebles situados en el edificio "**Ribera de las Golondrinas" de la Urbanización de Sotogrande en San Roque (Cádiz)** que se detallan a continuación:

- 1.-**Vivienda 3.7 Nivel 3 Portal 4** con una superficie construida total aproximada de 112,48 metros cuadrados,
- 2.-**Plaza de garaje número 8** situada en el semisótano de dicho edificio.
- 3.-**Trastero número 5** situado en el semisótano de dicho edificio.

(II).- Que **D. RAIMOND TRIAY**, está interesado en el arrendamiento de los referidos inmuebles **cuya situación y estado declara conocer y aceptar. Se acompaña al presente contrato el oportuno inventario.**

(III).- Que los comparecientes, puestos de común acuerdo, celebran el presente contrato de arrendamiento que se registrá de acuerdo con las siguientes

### CLAUSULAS

#### **PRIMERA: Objeto del contrato.**

El objeto del contrato son la vivienda, garaje y trastero referidos en el exponente primero.

#### **SEGUNDA: Destino del inmueble arrendado**

La arrendataria vendrá obligada a usar el apartamento, objeto del arrendamiento como vivienda, destinándola a establecer junto con sus familiares directos su domicilio temporal, declarando recibirla en perfecto estado de uso y conservación en el momento de la firma del presente documento.

Le queda expresamente prohibido cambiar el destino del apartamento arrendado, de tal forma que, sin permiso expreso y escrito del arrendador, no podrá destinarlo a otra actividad distinta de la pactada, ni convertirlo en almacén o depósito, ni dedicarla a actividades secundarias o residuales.

**TERCERA: Duración del contrato.**

El presente contrato de arrendamiento se pacta por tiempo de **ONCE MESES Y MEDIO (11,5 meses)**, con efecto a partir del día **15 de diciembre de 2018** y finalizando el 31 de Diciembre de 2019.

No obstante, a la firma del presente, **la arrendadora entrega a la arrendataria las llaves de la vivienda, garaje y trastero** objetos de este contrato, siendo esta última responsable desde este omento a los efectos oportunos.

**En principio no se contempla posibilidad de prórroga dado que la temporalidad responde a la necesidad de vivienda por motivos laborales y personales de la arrendataria y dado igualmente que la voluntad de la arrendadora pasado el año de contrato es la venta del inmueble, circunstancia esta conocida y aceptada por la arrendataria.**

No obstante, y si interesara a ambas partes la continuación del arrendamiento finalizado el periodo pactado, sería mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre que la arrendadora estuviera conforme.

En caso de incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria (por ejemplo finalización del alquiler antes del periodo pactado), esta perdería una mensualidad de la fianza entregada, quedando en poder del Arrendador en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

**CUARTA: Precio del arrendamiento y fianza.**

Como renta de este arrendamiento se pacta la cantidad de **MIL CINCUENTA EUROS (1.050,00 euros) mensuales, pagaderos por adelantado entre los días 1 y 5 de cada mes.** Ambas partes acuerdan como forma de pago, el ingreso en la C.C. ES16 0182 6000 1002 0163 5557 propiedad de la arrendadora.

**La mensualidad de enero de 2019 fue entregada directamente a la arrendadora con anterioridad a este acto a modo de reserva.**

Como fianza (y aunque después se le dedicará la cláusula séptima del presente), se fija la cantidad de **DOS MIL CIEN EUROS (2.100,00 euros), equivalentes a dos mensualidades.**

**Esta cantidad, así como la correspondient a los quince días de diciembre de 2018, es decir, del 15 al 31, y que se fija en QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS (525,00 €), haciendo un total junto a la fianza de 2.625€, han sido transferidos/ingresados a la cuenta de la arrendadora coincidiendo con la firma de este documento y antes de la entrega de llaves.**

A partir del mes de febrero de 2019, el pago de las mensualidades se efectuará en la cuenta corriente mencionada más arriba, de la que es titular la arrendadora.

**Intereses de demora:** La demora en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato, producirán la obligación del pago de intereses a favor del propietario, al tipo del 5%, desde la fecha en que se devengaron hasta la del pago, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la arrendadora para obtenerlas.

**Además el incumplimiento en el pago de la renta o en los consumos será causa de resolución del presente contrato.**

**OUINTA: Actualización de la renta.** Para el caso de que las partes quisieran de mutuo acuerdo prorrogar este arrendamiento, se pacta expresamente una revisión sobre el precio de la renta, que se llevará a cabo según precio de mercado en la zona para viviendas con igual tipología.

**SEXTA: Obligaciones de las partes.**

**La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:**

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares.
- c) Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas, en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, su representante, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.
- h) Queda expresamente prohibido al arrendatario el subarriendo ó cesión total o parcial, del inmueble objeto de este contrato.**

**La parte arrendadora está obligada a:**

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en la estipulación séptima.
- A comunicar a la arrendataria la actualización de la renta anual conforme al I.P.C.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar, a la mayor brevedad y con la máxima diligencia para evitar en lo posible cualquier perjuicio a la parte Arrendataria.

**SÉPTIMA.- Fianza**

La arrendataria ha transferido a la cuenta corriente facilitada por la arrendadora la suma de **DOS MIL CIEN EUROS (2.100,00 euros), equivalentes a dos mensualidades** en concepto de garantía para el cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, coincidentes con lo ya mencionado en la cláusula cuarta del presente, constituyendo así la fianza de este contrato. Esta fianza le será íntegramente devuelta a la Arrendataria, siempre que haya cumplido las condiciones del contrato, si la vivienda y resto del objeto de este es devuelta al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que el declara recibirlas, así como una vez satisfechos los recibos de consumo, sin que el importe de la fianza pueda enjugarse en rentas, ni recibos pendientes.

Al finalizar el contrato, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la arrendataria, devengará el interés legal transcurrido 1 mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiera hecho efectiva dicha restitución.

**OCTAVA: Conservación del inmueble.**

La arrendataria manifiesta haber reconocido el inmueble objeto de este arrendamiento encontrándolo en perfecto estado para el uso a que se destina, así como las instalaciones y enseres con que cuenta; así mismo, la parte arrendataria se obliga a devolver todo ello en perfecto estado o, en su defecto, satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la terminación del contrato. A tal efecto se adjunta un inventario de todos los enseres y mobiliario de la vivienda.

**NOVENA: Permiso del arrendador.**

El arrendador podrá hacer todas las reparaciones, nuevas mejoras, o instalaciones que crea conveniente sin pagar indemnización alguna a la arrendataria, quien, previo aviso, dará las facilidades para su realización, permitiendo la entrada de personal técnico y obrero encargados de ejecutarlas y soportar todas las obras en la parte que le afecten. No podrá el arrendatario, hacer obras de cualquier género en el inmueble alquilado, ni modificar, ni sustituir las instalaciones, ni sus habitaciones, ni por obras ni con materiales plásticos o maderas móviles, sin permiso del propietario, y si éste lo otorgase, todas las obras quedarán en beneficio de la propiedad y sin derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

La arrendataria, para la colocación en el inmueble de antenas, etc., deberá obtener previamente la autorización por escrito del arrendador, quien fijará las condiciones de instalación. De igual modo, la arrendataria tampoco podrá tener en el inmueble materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos.

**DÉCIMA: Servicios, suministros y gastos de comunidad**

Los gastos de comunidad ( incluye el agua) correrán por cuenta de la arrendadora.

Los servicios y suministros serán abonados por la Arrendataria facilitando para ello la siguiente cuenta corriente para su domiciliación bancaria: **C.C. ES14 0128 0737 0601 6000 8375** (Bankinter Sotogrande).

El incumplimiento en el pago de los recibos de suministros será causa suficiente para que la Arrendadora resuelva unilateralmente el contrato. **Del mismo modo, la Arrendataria acepta que el impago de cualquier recibo de suministro faculta a la Arrendadora a dar de baja cualquier contrato de suministro unilateralmente.**

Por otro lado, la vivienda no cuenta con servicio de telefonía ni internet, debiendo en todo caso ser contratados por la arrendataria si esta lo necesitara y siendo de su cuenta y cargo el pago de cuantos gastos ocasionen, tanto su instalación, tramitación, provisión y consumo, además de los impuestos que se pudieran generar. Queda claro que la arrendataria contratará estos servicios por su cuenta y riesgo, a su nombre, y a su cargo. En el momento de devolución del inmueble a la arrendadora (por cualquier razón que esto ocurra) la arrendataria deberá dar de baja los servicios contratados y presentar un libre de deuda a la arrendadora.

Serán por cuenta de la arrendadora los impuestos que le correspondan a los inmuebles.

**UNDÉCIMA: Impuestos, arbitrios y costas.**



Los impuestos relativos al inmueble objeto de este contrato serán pagados por la arrendadora.

Serán definidas por la autoridad los gastos y costas judiciales, así como los honorarios de Abogados y derechos del Procurador (sea o no necesaria procesalmente su intervención), que se deban satisfacer con ocasión de las cuestiones judiciales que suscite la interpretación o cumplimiento de este contrato.

**DUODECIMA: Desahucio**

Será causa suficiente para incoar el desahucio y para seguir el procedimiento correspondiente de resolución del presente contrato de arrendamiento, además del hecho de transcurrir la parte arrendataria quince días sin satisfacer el alquiler que le corresponde, el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que se pactan en el mismo.

**DECIMOTERCERA: Regulación**

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

**DECIMOCUARTA: Jurisdicción y competencia.**

Las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los **Juzgados y Tribunales de Sevilla** para cualquier divergencia que pudiera surgir dimanante de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero que, por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

**DECIMOQUINTA: Notificaciones**

A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para la arrendadora, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para la arrendataria

Las partes aceptan el presente contrato y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe firmando el presente por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha Ut SUPRA indicados.

**LA ARRENDADORA**

  
**Fdo. Miguel A. Velasco de Torres**

miguel.velasco@crc.ayg.es

**LA ARRENDATARIA**

  
**Fdo. Raymond Triay**

monchi.triay@triay.com

