

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA

En la población Palomar a 01 de noviembre de 2.023.

Reunidos de una parte como arrendador **D. ALFREDO MORÁN GUERRERO**, mayor de edad, con DNI nº 52717225Y, y con domicilio en C/Joan Fuster, nº 14 bajo izquierda, de la población de Albaida (Valencia).

Y de otra, como arrendatario **D. DIEGO GUERRERO TORMO**, mayor de edad, con DNI nº 20045016X, con domicilio en C/Venerable Vidal y Mico nº 33, del Palomar c.p.: 46891 (Valencia).

INTERVIENEN:

Las dos partes en su propio nombre y derecho respectivamente como arrendador (y posible vendedor) y arrendatario (y posible comprador). Ambas partes tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiestan y recíprocamente se reconocen, y,

EXPONEN:

PRIMERO.- Que D. Alfredo Morán Guerrero es propietario en pleno dominio de la vivienda y terreno ubicada en el término del Palomar (Valencia) en la partida Pa Rallat o la Jornat de Vaix también conocida como Hort, Polígono 4, Parcela 97. Se haya inscrita en el Registro de la Propiedad de Albaida al tomo 1.165, libro 25, folio 98, finca del Palomar nº 1939. Su CRU es 46001000873573. Referencia catastral: 46191A0040000860000DB.

La vivienda está sobre un terreno de unos siete mil metros cuadrados, teniendo una superficie construida de 472 metros cuadrados, consta de dos salones, tres dormitorios y tres baños. Dicho inmueble, habiendo sido inspeccionado previamente por el arrendatario, se alquila (y en su caso vende) a cuerpo cierto, declarando el mismo conocer el inmueble y lo acepta en su cabida y composición real estando a su entera conformidad (aún para el caso que no se ajustara puntualmente a la mencionada en la presente).

También se acompañan a la presente como anexo I fotografías (contenidas en 17 folios) del inmuebles así como de los muebles y electrodomésticos habidos en el estado actual a la firma de la presente que se contemplan en las fotos.

SEGUNDO.- Que D. Alfredo Morán ha convenido con D. Diego Guerrero el arrendamiento con opción de compra del inmueble descrito en el anterior numeral con los muebles y electrodomésticos allí habidos y fotografiados en la presente adjuntados como anexo I.

TERCERO.- Arrendamiento y opción de compra que materializan por medio de la presente con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- DESTINO: Que D. Diego Guerrero Tormo destina la vivienda descrita en el expositivo primero de este documento únicamente a vivienda habitual, la cual se pone a su disposición a la firma de la presente entregándose en este acto las llaves de la misma, recibiendo la vivienda en un estado adecuado al fin al que se destina y a su plena conformidad, lo cual reconocen de forma expresa. Será motivo de rescisión del presente contrato para el arrendador que el arrendatario realice en el inmueble actividades distintas a las consideradas propias de una vivienda, tales como (sin ser exhaustivos) profesionales, industriales así como aquellas otras que se consideren molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

La vivienda se arrienda con los muebles y electrodomésticos que se hacen constar en el Anexo I, reconociendo y habiendo comprobado el arrendatario que están en perfecto estado para su uso.

Todo lo anterior sin perjuicio de la cláusula vigésimo tercera de este contrato.

SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS: El arrendamiento se pacta por un plazo de dos años o 24 meses a contar desde el día de la presente. Llegado el día del vencimiento del contrato éste se prorrogará automáticamente por plazos anuales salvo que alguna de las partes manifieste con un mes de antelación mínimo a la otra su voluntad de no renovar el arrendamiento a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas que puedan darse.

Conforme el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrán desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Sin perjuicio de lo anterior, caso de desistimiento por parte del arrendatario (antes del plazo de dos años), este deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada trimestre del contrato que le reste por cumplir (bien del plazo inicial bien de la posible o posibles prórrogas). Los períodos de tiempo inferiores al trimestre darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Se hace expresa mención que transcurrido el plazo de dos años de alquiler el arrendador no vendrá obligado a prorrogar el presente arrendamiento, pudiendo desistir del contrato (bien a dicho término, bien en el de las posibles futuras prórrogas) con la comunicación o preaviso previsto en la presente, no estando así vinculado por prórroga obligatoria alguna.

Las partes hacen renuncia expresa a la aplicación de la prórroga extraordinaria que fija el artículo 10.3 de la Lec, en el caso de que la vivienda alquilada que ha sido identificada se ubicara o declarase zona de mercado residencial tensionado en los términos fijados por la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda.

TERCERA.- DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA: Una vez finalizado el presente contrato y, en su caso, de las prórrogas que se puedan dar, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la vivienda en perfecto estado, libre y expedita.

El arrendatario responderá frente al arrendador de forma directa y será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de una posible indemnización por daños y perjuicios.

CUARTA.- RENTA: El arrendatario abonarán al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de veinticuatro mil euros anuales (24.000,00 € al año), a pagar por mensualidades anticipadas de dos mil euros al mes (2.000,00 €/mes) dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta que aquí se designa o en el futuro pueda indicar el arrendador.

El número de cuenta corriente para realizar los pagos al arrendador es ES92 3058 2123 1427 2000 6696.

El incumplimiento de la obligación de pago de cualquier mensualidad, tanto de forma total como parcial, así como de aquellas cantidades que puedan considerarse debidas al arrendador por parte del arrendatario, será motivo de resolución del contrato, debiendo en tal caso restituir el inmueble el arrendatario al arrendador inmediatamente, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que la resolución pueda originar, inclusive los de abogado y procurador aún cuando estos no fuesen preceptivos para la oportuna demanda judicial.

El impago de cualquier cantidad de la renta (y gastos o pagos asimilados) dará derecho al arrendador a cobrar intereses de demora equivalente al interés legal incrementado en cuatro puntos.

QUINTA.- OBRAS: Sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente numeral, la parte arrendataria no podrá realizar obras de tipo alguno salvo expresa autorización por escrito del arrendador, el cual, salvo pacto en contrario y aún cuando autorice la obra, no vendrá obligado al pago de la misma, haciéndola suya el arrendador sin que por ello deba abonar o pagar cantidad o indemnización alguna al arrendatario.

Caso que el arrendatario realizase obra alguna no autorizada por el arrendador ello darán inmediato derecho al arrendador a resolver el presente contrato así como exigir del arrendatario la reposición del inmueble al estado anterior y además de los oportunos daños y perjuicios que procedan. El arrendador podrá exigir al arrendatario dicha reposición de las cosas a su estado anterior con independencia que exija o no, además, la resolución del contrato y los daños y perjuicios que se le puedan haber ocasionado. Si el arrendatario hiciera alguna obra no consentida el arrendador, además de todo lo anterior, podrá también hacerla suya quedando en su beneficio sin tener que pagar o indemnizar nada al arrendatario.

El arrendatario está obligado a comunicar de inmediato al arrendador cualquier incidencia o desperfecto que se pueda hallar o darse en el inmueble que no sea de aquellos de poca entidad a cargo del arrendatario derivados por el mero y correcto uso o antigüedad de la vivienda.

SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN: Mientras dure el arrendamiento el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

SÉPTIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES y OBRAS DE MEJORA: Las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda deberán realizarse de forma inmediata y serán de cargo exclusivo de la parte arrendataria.

OBRAS DE MEJORA: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con dos meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten, o afecten de modo irrelevante, a la vivienda arrendada o al uso de la misma.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

OCTAVA.- GASTOS GENERALES, SUMINISTROS Y TRIBUTOS: El arrendatario se hará cargo de todos los gastos generales, de suministros, impuestos y tributos que correspondan a dicha vivienda, a excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los cuales, sin ser exhaustivos, entre otros son los de gastos de agua, luz, teléfono, gas, internet, tasas o impuestos de basura y tratamiento de residuos urbanos, etc.. Los concretos gastos y suministros de luz, agua y tributos municipales, permanecerán a nombre y serán pagados por el propietario, si bien el arrendatario deberá abonar dichos gastos (al arrendador) inmediatamente una vez le sean notificados por el arrendador.

Todos estos gastos tendrán la condición de cantidad asimilada a la renta en caso de impago al arrendador por el arrendatario, facultando a la parte arrendadora para la inmediata rescisión del contrato de resultar impagados.

NOVENA.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN: A la finalización o rescisión del presente contrato, caso no abandonara el inmueble el arrendatario, o por causa culpable al mismo no recuperase el arrendador su vivienda, el arrendatario abonará al arrendador la cantidad de ciento treinta euros (130,00 €/día) por cada día de retraso en la mencionada puesta a disposición de la vivienda al arrendador, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos, daños y perjuicios que dicho retraso genere.

DÉCIMA.- ACTUALIZACIÓN: La renta y la fianza aquí pactada se actualizará anualmente arreglo el IPC, siendo que si algún año no se actualizara no significará en

ningún caso renuncia por parte del arrendador a dicha actualización ni la pérdida de las cantidades dejadas de cobrar mensualmente por no haber actualizado, pudiendo exigirlas en cualquier momento.

DÉCIMO PRIMERA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO: El inmueble no se podrá ceder, arrendar, ni subarrendar de forma total ni parcial, por la parte arrendataria sin previo consentimiento por escrito del arrendador.

DÉCIMO SEGUNDA.- FIANZA: El arrendatario, a la firma de la presente, deja hecho un depósito de una mensualidad de renta que importa la cantidad de dos mil euros (2.000,00 €) en concepto de fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

Salvo expresa autorización por escrito del arrendador no podrá destinarse la fianza al pago de renta alguna, debiéndose devolver únicamente cuando proceda. No obstante, si se diera impago alguno por parte del arrendatario, el arrendador podrá hacer suyas de la fianza aquellas cantidades que no haya cobrado o le pueda deber el arrendatario.

Sin perjuicio de lo dicho en el anterior párrafo, la fianza será devuelta al arrendatario a la finalización del contrato previa constatación por el arrendador de que el inmueble se halla en correcto estado de conservación y siempre que no concurra responsabilidad del arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones.

DÉCIMO TERCERA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO POR NECESIDAD DE RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA: Sin perjuicio que no se establecen las prórrogas obligatorias del presente contrato para ninguna de ambas partes, además, conforme autoriza el art. 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no procederá la prórroga de este contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, comunique que va a necesitar ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción. Dicha comunicación se hará por escrito y con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte o a cargo del arrendador.

DECIMO CUARTA.- INSPECCIONES DEL INMUEBLE.- El arrendador, con un preaviso mínimo de quince días al arrendatario, podrá realizar inspecciones al inmueble incluso con la compañía de un técnico para la comprobación del buen estado y correcta conservación del mismo, debiendo el arrendatario facilitar el paso y acceso al mismo.

DECIMO QUINTA.- FORMALIZACIÓN DE SEGURO.- El arrendatario se obliga a formalizar de forma inmediata y a su cuenta y cargo, a la firma del presente contrato, de un seguro que cubra todas las contingencias y daños que pueda sufrir el inmueble objeto del presente contrato siendo el beneficiario del mismo el arrendador. Dicho seguro estará en vigor durante todo el tiempo que pueda perdurar el presente contrato. El referido contrato de seguro deberá ser exhibido al arrendador a su inmediato requerimiento para

que el mismo pueda comprobar su existencia y extensión. La no formalización del mencionado contrato de seguro en las condiciones mencionadas por parte del arrendatario, o su no exhibición al arrendador, facultará a este último a rescindir el presente contrato.

DECIMO SEXTA.- REGISTRO: Cualquiera de las partes podrá instar el registro del presente contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

DECIMO SÉPTIMA.- VENTA DE LA VIVIENDA: En caso de el arrendatario pierda la opción de compra que mas adelante se dirá, las partes acuerdan la renuncia por parte del arrendatario al derecho de adquisición preferente o derecho de tanteo, al igual que también renuncia al derecho de retracto, de acuerdo con la previsión establecida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y resto de legislación, debiendo únicamente el arrendador comunicar la venta al arrendatario al menos con una antelación de treinta días a la formalización de compraventa a terceras personas.

DECIMO OCTAVA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES: Se concreta como domicilio válido a efectos de notificaciones entre las partes el de los respectivos domicilios señalados en el encabezamiento del contrato, y, para el arrendatario comprador, además y en especial el del inmueble objeto del presente contrato. Si alguna de las partes modificara el domicilio aquí indicado para efectos de notificaciones deberá comunicarlo de forma inmediata y fehaciente a la otra.

Mientras dure el presente contrato ambas partes se obligan a mantener un teléfono móvil de contacto, el cual podrá ser utilizado para realizarse notificaciones en caso de que no sea posible o resulte infructuosa la notificación por carta, telegrama, o similar. Caso de cambiar de número de teléfono se comunicará a la otra parte de forma inmediata y fehaciente. A dichos efectos se indica que el teléfono de D. Alfredo Morán Guerrero es el 619909395, y el de D. Diego Guerrero Tormo el 633852660.

DECIMO NOVENA.- LEGISLACIÓN APLICABLE: La presente relación arrendaticia y opción de compra se regirá por el siguiente orden de prelación: en primer lugar por la voluntad de las partes aquí plasmada, en su defecto por lo establecido en el Título II LAU, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

VIGÉSIMA.- SUMISIÓN: Los contratantes, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales que resulten competentes del lugar donde se encuentra el inmueble objeto del presente contrato, esto es, los competentes para la población de Ontinyent.

VIGESIMO PRIMERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación, será causa de resolución del contrato para cualquiera de las partes.

VIGESIMO SEGUNDA.- OPCIÓN DE COMPRA: Se concede la opción de compra a la parte arrendataria-optante que se regulará por lo libremente estipulado en esta cláusula y conforme sigue, y así, en concreto:

1.- Plazo: La concesión de la presente opción de compra podrá ejercerse por la parte arrendataria-optante en un plazo de dos años desde la fecha de la firma de la presente. Caduca pues la opción de compra si no se ejercita positivamente conforme se determina en el presente contrato el día uno de noviembre de dos mil veinticinco, momento en el cual se dará por automáticamente extinta y caducada la posibilidad o derecho de opción de compra, sin necesidad de notificación ni requerimiento alguno.

Mientras esté vigente la opción de compra estipulada en este contrato el arrendador-vendedor no podrá vender el inmueble a terceras personas fuera de la presente.

Si tras la expiración del plazo de la opción de compra sin haber ejercido y perfeccionado la misma en un plazo de un mes continúa el arrendatario-comprador en el inmueble estará ocupando dicho inmueble únicamente en calidad de arrendatario, pagando la renta aquí estipulada en el único concepto de alquiler, y sin más derechos que los que le da el presente contrato (y con sujeción al mismo) en calidad de arrendatario, pero ya no como posible optante-comprador.

2.- Precio: las partes acuerdan establecer el precio de la compraventa del inmueble en la cantidad fija de setecientos cincuenta mil euros (750,00,00 €).

Se estipula que el arrendatario-comprador podrá libremente entregar aquellas cantidades que voluntariamente tenga a bien a cuenta de la compra, las cuales se harán efectivas en la misma cuenta bancaria del arrendador-vendedor para el pago de las rentas mensuales del alquiler. Las cantidades que se entreguen a cuenta de la venta deberán estar así especificadas y no se permitirá su confusión o trasformación posterior como renta mensual, diferenciándose siempre los pagos de la renta mensual de la venta del inmueble.

Caso de ejercerse la opción de compra dentro del plazo previsto la cantidad a pagar como resto y debido al vendedor será la resultante de descontar a los 750.000,00 € la suma de mil quinientos euros por mes que efectiva y completamente haya pagado el arrendatario mes a mes, quedando el resto de la mensualidad en poder del arrendador en concepto de renta mensual (que perdería el arrendatario-comprador en cualquier caso), más las cantidades que como anticipo a cuenta de la venta pueda haber entregado el arrendatario-comprador al arrendador-vendedor.

La cantidad final que deba recibir el vendedor deberá ser entregada o cobrada a más tardar previa o coetaneamente al momento de la escritura pública.

Hasta el completo pago del precio de compraventa y la formalización de la escritura pública no se tendrá por cedida o traspasada la propiedad del inmueble objeto de la presente ni por realizada la compraventa que aquí se articula.

3.- Cargas: El arrendador-optatario se compromete a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas, impuestos y arbitrios en el caso de ejercerse la opción de compra en tiempo y forma. Lo dicho anteriormente haciendo excepción de los

pagos, cargas o gravámenes que puedan corresponder o ser de cargo del arrendatario-optante con arreglo a la ley y al presente contrato.

4.- Notificación del ejercicio del derecho de opción de compra: La notificación del ejercicio de la opción de compra por parte del comprador deberá realizarse de forma expresa, fehaciente, y por escrito, como mínimo veinte días antes de la finalización del plazo para ejercer la opción de compra, notificándose así al vendedor en el domicilio de éste la decisión de aceptar la opción de compra, fijando las partes una fecha para la firma que no podrá sobrepasar del mes desde la notificación al vendedor (del ejercicio de la opción de compra) dentro de cuyo plazo deberá elevarse a escritura pública el acuerdo de compraventa en la notaría que designe el vendedor.

5.- Gastos de la compraventa: los gastos de notaria de la compraventa del inmueble serán soportados por el comprador. Los gastos de impuestos, registros, plusvalía, etc. que deriven de la compraventa serán pagados arreglo ley.

6.- Penalización: *Sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan proceder por los daños e incumplimientos del presente contrato, caso no se perfeccione la compraventa aquí pactada por motivo imputable a la parte arrendataria-optante-compradora la misma perderá todas las cantidades que haya entregado para la compra del inmueble, haciéndolas suyas el vendedor sin que se genere derecho alguno o contraprestación a favor del arrendador-comprador por ello, el cual perderá dicha/s cantidad/es a modo de penalización.* Lo anterior sin perjuicio de aquellas otras cantidades que pueda tener derecho el arrendador-vendedor a reclamar del arrendatario-comprador por cualquier otro concepto.

Evidentemente, caso no se ejerze la opción de compra, el arrendador-vendedor también hará suyas, y en dicho concepto, las cantidades que haya recibido, o hubiera tenido que haber recibido, en concepto de alquiler (esto es, los dos mil euros mensuales o aquella otra cantidad que pueda corresponder por actualización del I.P.C.).

7.- Rescisión del alquiler: Caso se rescinda el contrato de alquiler por motivo alguno sin que se haya realizado la opción de compra ello conllevará de forma inmediata y automática, sin necesidad de preaviso o notificación de tipo alguno, a la pérdida del derecho de opción de compra para el arrendatario-comprador. De esta forma se liga el derecho de opción de compra a la perduración del contrato de alquiler, por lo que una vez extinguido éste también el derecho de opción de compra.

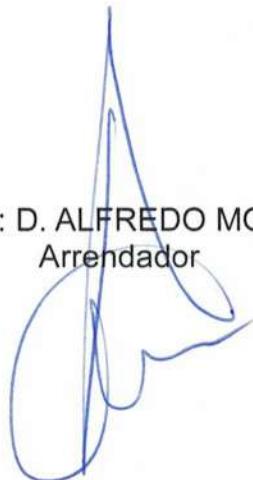
VIGESIMO TERCERA.- Queda excluido de arrendamiento el trastero habido en el inmueble, en el cual hay objetos y muebles personales del arrendador, quedando dicho trastero a disposición y para el uso personal y exclusivo del arrendador. El arrendatario deberá permitir y facilitar al arrendador el acceso a dicho trastero, para que pueda dicho arrendador llevar, retirar, o depositar objetos en el mismo, sin que en ningún caso resulte una perturbación significativa o intempestiva del resto del inmueble alquilado para el arrendatario. El arrendador no podrá depositar enseres en dicho trastero ni realizar en el mismo actividades que sean o resulten insalubres, molestas, o peligrosas.

VIGESIMO CUARTA.- CLAUSA DE FIANZA SOLIDARIA: El/los abajo firmante/s afianza/n de modo personal y solidario todas las obligaciones y responsabilidades sin

excepción alguna contraídas por el arrendatario en virtud del presente contrato, tanto en las derivadas del plazo inicial del contrato como de sus posibles prórrogas, con renuncia expresa a los beneficios de orden, exclusión y división.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en nueve folios escritos por el anverso numeradas sus caras del uno al nueve, en el lugar y fecha indicados.

Fdo: D. ALFREDO MORÁN GUERRERO
Arrendador



Fdo: D. DIEGO GUERRERO TORMO
Arrendatario



Fdo. D.
Fiador:

Fdo.: D. MYRIAM JUAN VIDAL.
Fiador: 486028594.



Anexo I

I

