

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

DON JOSE ANTONIO FARIÑA DEVESA

DON DIEGO DA SILVA FRUCTUOSO

01 FEBRERO 2022

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Caldas de Reis a 01 de FEBRERO de 2022, se otorga el presente contrato de arrendamiento de vivienda entre las siguientes partes:

DE UNA PARTE: como arrendador DON JOSE ANTONIO FARIÑA DEVESA mayor de edad con DNI nº 35410613C , y domicilio en la calle HORNOS 4 1, de la localidad de Caldas de Reis, que de ahora en adelante será denominado el ARRENDADOR.

De OTRA PARTE: Como arrendatario DON DIEGO DA SILVA FRUCTUOSO mayor de edad con DNI 35476679F Y con domicilio en LAXE VILLAGARCIA DE AROUSA PONTEVEDRA

En la localidad de CALDAS DE REIS que en adelante serán denominados ARRENDATARIO

### INTERVIENEN:

Todas las partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente intervienen legal necesaria para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, a cuyo efecto

### EXPONEN

I Que D/ JOSE ANTONIO FARIÑA DEVESA es propietario del inmueble sito en C/CAMPO DE LA TORRE N1 4ª DE LA LOCALIDAD DE CALDAS DE REIS.

Consta de las siguientes habitaciones y anexos: 3 DORMITORIOS, COCINA, SALON, BAÑO, ASEO

II. Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente.

III. Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente.

III. Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y acuerdan, suscribir el presente contrato, que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, rigiéndose con carácter imperativo por lo dispuesto en los títulos I Y IV de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de

noviembre, en adelante LAU, modificada por decreto ley 5 de marzo 2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil

IV. La parte arrendataria declara conocer la vivienda en el estado en el que actualmente se encuentra, estando conforme con el mismo.

Previo lo expuesto, las partes formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA en base a las siguientes estipulaciones.

### ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto del contrato.

Clausula 1 Objeto.

Mediante la firma del presente Contrato el arrendador cede en alquiler a la parte arrendataria, que acepta por el mismo título el arriendo, el uso de la vivienda mencionada en el expósito I.

La vivienda se arrienda en el estado físico y de instalaciones que presenta actualmente el mismo, con carácter de cuerpo cierto, y en situación jurídica y urbanístico-administrativa que presenta actualmente la vivienda.

La parte arrendataria declara conocer y aceptar todas las referidas circunstancias que en la actualidad concurren en la vivienda encontrándola en buen estado para el uso que se destina, así como las instalaciones con que cuenta, tales como de agua, luz, mobiliario, etc.

En la vivienda si se encuentran bienes muebles que también son objeto de arrendamientos y que son los que se detallan en la hoja adjunta al presente contrato.

Clausula 2 POSESION.

La parte arrendadora entrega en este mismo acto a la parte arrendataria y esta acepta a su conformidad la posesión de la vivienda arrendada.

Clausula 3 DESTINO.

La vivienda se arrienda con la finalidad de ser destinada solo y exclusivamente a vivienda, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito de la parte arrendadora.

El incumplimiento de esta obligación será causa bastante de resolución de este contrato.

El arrendatario se obliga a no instalar, motores, maquinas, equipos, etc., que produzcan, humos, aires, vibraciones o ruidos molestos o insalubres para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.

El arrendatario se obliga, en caso de hallarse la vivienda integrada en un inmueble en Régimen de Comunidad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

El arrendatario vendrá obligado a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para el arrendatario, u ocupantes del inmueble; en el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta del arrendatario todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

Queda expresamente prohibida la cesión y el subarriendo de la vivienda o parte de esta.

Tampoco se permiten animales de cualquier especie en la vivienda.

La parte arrendataria no podrá hacer uso de instrumentos musicales que pueda también molestar a los demás ocupantes del edificio.

Los inquilinos no podrán depositar en el portal, escalera o cualquier espacio de uso común que exista en el edificio, mercancías ni objeto alguno, tales como bicicletas, coches de niño, etc. etc. Que impidan el uso normal del mismo.

**Cláusula 4 RESPONSABILIDAD.**

La parte arrendataria se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

Segunda: PLAZO DE VIGENCIA CONTRATUAL.

Clausula 1 INICION DE LA VIGENCIA.

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzara a partir del día 01 de FEBRERO de 2022

Clausula 2 DURACIÓN.

El plazo de duración y vigencia del presente contrato queda fijado en un año, a contar desde el día 01 de FEBRERO 2022 momento en que se tomó posesión de la vivienda, finalizando por tanto el día 01 de FEBRERO de 2023

Clausula 3 FINALIZACION.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, rescisión o extinción,) la parte arrendataria deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda una vez finalizado el arriendo y sus prórrogas, ni implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo.

Clausula 4 PRÓRROGA

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido como mínimo 3 años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiera notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más, siéndole de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

TERCERO. CONDICIONES ECONOMICAS.

Clausula 1 RENTA.

La renta del arriendo, que deberá satisfacer la parte arrendataria a la parte arrendadora, queda fijada en la suma de 350 €uros mensuales, durante el primer año.

La obligación de pago de la renta subsistirá aun resuelto el contrato, hasta que se devuelva la vivienda y sus instalaciones, así como enseres, a la parte arrendadora o sus causahabientes en buen estado de uso y conservación.

#### Clausula 2. Devengo de la renta

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha abonando la parte arrendataria a la firma de este contrato el mes de Febrero por lo que estipula el siguiente pago entre los días 1 y 6 de marzo del 2022

#### Clausula 3. Revisiones anuales de Renta.

La renta mensual, será revisada anualmente, de año en año, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar o restar (según proceda) a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión.

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

La facultad de la parte arrendadora para efectuar estas actualizaciones podrá ejercitarla en cualquier tiempo, una vez transcurrido cada periodo anual, sin que el retraso en efectuarla o cobrarla deba entenderse como renuncia, novación o caducidad de su derecho.

#### cláusula 4 Gastos generales y comunes.

Serán por cuenta y cargo del arrendador los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes inmuebles que grave la vivienda que será por cuenta del arrendador.

#### Cláusula 5 Gastos privativos.

En el precio del presente arriendo de vivienda no se comprenden los gastos privativos e individualizados relativos a suministros y servicios privativos de la vivienda. (Agua, Basura, electricidad, gas...)

EL arrendatario satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, bien abonándoselos directamente al arrendador, o bien directamente a sus respectivos proveedores de los conceptos a los que se refieran los mismos, estando en este último supuesto igualmente obligada a contratar a su nombre, con las respectivas compañías suministradoras, los servicios y suministros de la vivienda.

#### Cláusula 6 Forma de pago del alquiler.

El pago del alquiler, o de cualquier otra cantidad que pudiera traer causa en el presente Contrato, se efectuará por adelantado, dentro de los siete primeros días naturales de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago en el domicilio arrendado.

#### Cláusula 7 Demora.

Cualquier cantidad debida a la parte arrendadora que resulte impagada por causas imputables a la arrendataria, devengará intereses de demora en favor de la primera al tipo vigente en aquel momento del interés legal del dinero más tres puntos, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que correspondan a la arrendadora de acuerdo con la Ley y con este Contrato.

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la parte arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta de la parte arrendataria todos los gastos y costas que por esta causa se produzca.

#### Cláusula 8 Fianza.

La parte arrendataria entrega 350 €uros fianza a la parte arrendadora

A la finalización del contrato esta fianza será devuelta una vez se pongan al día los gastos derivados del alquiler o acondicionamiento de la vivienda a su estado original

#### Cláusula 10 AVAL.

No se entrega ningún tipo de aval.

#### CUARTO. Obras y estado de devolución de la vivienda

##### Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora los arrendatarios de la vivienda no podrán realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración de la vivienda, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de la misma.

##### Cláusula 2 Devolución de la vivienda

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la parte arrendadora en buen estado de conservación, salvo el desgaste propio del uso del mismo, siendo de cuenta y cargo de la parte arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir ese estado.

También queda obligada la parte arrendataria a sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.



### Cláusula 3 Examen de la vivienda

La parte arrendataria se obliga a permitir el acceso a la vivienda , en horario razonable y previo consentimiento de la parte arrendataria, a los técnicos o expertos designados por la parte arrendadora, para la inspección del estado de conservación del mismo, o la comprobación y/o realización de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al mismo.

### Cláusula 4. Desistimiento del contrato.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos 6 meses, debiéndoselo comunicar al arrendador con una antelación mínima de treinta días, debiendo indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

### Cláusula 5. Renuncias.

Al amparo de la libertad de pactos reconocida y conforme a la legislación vigente y concretamente en el artículo 25.8 de la LAU según redacción dada por la Ley 4/2003, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler, el arrendatario renuncia a sus derechos de adquisición preferente.,

### Cláusula 6. Cesión, subarriendo.

El arrendatario, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder el local arrendado. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

### Cláusula 7. Domicilio a efectos de notificaciones.

A efectos de notificaciones que hallen su causa en el presente contrato, las partes señalan como domicilios de notificaciones los reseñados a principio del documento.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4, apartado 6 las partes señalan expresamente a efectos de realizar las notificaciones previstas en este contrato y la legislación vigente las siguientes direcciones electrónicas y teléfonos.

Parte arrendadora: Móvil 683605335

Parte arrendataria: Móvil 633970498

Cláusula 8. Resolución del contrato de arrendamiento.

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 artículo 1124 Código Civil.

El arrendador 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 al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización
- c) El subarriendo o la cesión
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste se necesario.

- e) Cuando la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinado de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

De conformidad con el artículo 27.4 de Ley de Arrendamientos Urbanos se estipula expresamente que el arrendamiento quedará resuelto por la falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.,

#### Cláusula 9. Fuero.

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato se someten a los Juzgados y Tribunales de Caldas de Reis.

Y de prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por

duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

PARTE ARRENDADORA

Dn. JOSE ANTONIO FARIÑA DEVESA  
35410613C

PARTE ARRENDATARIA

DIEGO DA SILVA  
35476679F

## RELACION DE MOBILIARIO

### COCINA

MUEBLES ALTOS Y BAJOS, NEVERA, LAVADORA ,COCINA CON HORNO, ENSERES Y UTENSILIOS QUE SE ENCUENTRAN EN LA VIVIENDA

### BAÑO 1 Y 2

CON TODOS SUS ENSERES PROPIOS COMPLETOS

### HABITACION 1

CAMA, SOMIER, COLCHON, ALMOHADA, DOS MESILLAS DE NOCHE Y ARMARIO

### HABITACION 2

CAMA, SOMIER , SOMIER, ALMOHADA, DOS MESILLAS DE NOCHE Y ARMARIO

### HABITACION 3

DOS CAMAS GEMELAS CON COLCHONES ,SOMIERES Y ALMOHADAS 1 MESITA DE NOCHE Y ARMARIO

### SALON

SOFA DE 2 PLAZAS, SOFA DE 3 PLAZAS, MESA DE CENTRO

### PASILLO

MUEBLE ENTRADA DENOMINADO TAQUILLON Y RELOJ DE PARED

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO