

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

Actualizado al Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

*En Alcalá de Henares, a 25 de Mayo de 2022*

### **REUNIDOS**

**De una parte:** D. Francisco Mesa Tabernero y Dña. Gumersinda Guerrero Fernández Sevilla mayores de edad, estado civil casados en régimen de gananciales, con domicilio en el municipio de Valdeavero calle Acacia 2 (Urb. La Cardosa) D.N.I./N.I.F número 08.989855-Y y 08.994.075-V respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendador.

**De otra parte:** Dña. Cristina Marcos Loeches y D. Javier Serrano Vidal, mayores de edad, estado civil divorciados, con domicilio en el municipio de Alcalá de Henares, Plaza Reina María Cristina nº1 Portal 4 Bajo B, D.N.I./N.I.F número 09.017.518-T y 08.993.512-Y respectivamente, que en adelante serán denominados el Arrendatario.

### **INTERVIENEN**

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose en el concepto en que respectivamente intervienen, así como la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, a cuyo efecto

### **EXPONEN**

- I.- Que D. Francisco Mesa Tabernero y Dña. Gumersinda Guerrero Fernández Sevilla es propietario del inmueble sito en la localidad de Alcalá de Henares, Plaza Reina María Cristina nº1 Portal 4 Bajo B, CP 28806, e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares, al Tomo 3708, Libro 240, folio 52, finca 24371 y con referencia catastral 8641401VK6884S0062JE.
- II.- Que la parte arrendataria está interesada en el arriendo de la vivienda descrita anteriormente.
- III.- Las partes han acordado suscribir el presente Contrato que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda, en virtud de lo cual se registrará de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I y IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994, de 24 de noviembre (en adelante LAU), así como por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la LAU y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, todo ello con arreglo a las modificaciones introducidas en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- IV.- La arrendataria declara conocer la vivienda y 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**

### **PRIMERA.- Objeto del Contrato.**

#### **Claúsula 1   .- Objeto.**

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

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

La arrendataria declara conocer y aceptar todas las referidas circunstancias que en la actualidad concurren en la vivienda.

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

#### **Claúsula 2   .-Posesión.**

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

#### **Claúsula 3   .-Destino.**

El inmueble se arrienda con la finalidad de ser destinado sólo y exclusivamente para satisfacer la necesidad permanente de vivienda, no pudiendo variarse tal uso, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

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

El arrendatario se obliga a no instalar, motores, máquinas, 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 y/o Reglamentarias, así como los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga

establecidos o establezca, los 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 del arrendador o su representante, 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 de ello se pudieran irrogar.

Queda expresamente prohibida la cesión y el subarriendo total o parcial de la vivienda.

Queda expresamente prohibida la tenencia de animales en la vivienda

#### Cláusula 4 Responsabilidad

La 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 contractual.**

#### Cláusula 1 . Inicio de la vigencia.

El inicio de la vigencia del presente contrato comenzará a partir del día 25 de Mayo de 2022.

#### Cláusula 2 Duración y régimen legal.

El plazo de duración y vigencia del presente contrato queda fijado en UN año, a contar desde el día 25 de Mayo de 2022 momento en que se toma posesión de la vivienda, finalizando por tanto el día 24 de Mayo de 2023.

#### Cláusula 3. Potestad de recuperación de la vivienda.

Si se tratase el arrendador de un persona física y con arreglo a lo previsto en el artículo 9.3 de la LAU se deja constancia expresa de la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consaguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

A los efectos anteriores de ejercitar la potestad de recuperación de la vivienda, el arrendador comunicará al arrendatario que tiene la necesidad, especificando las causas entre las previstas anteriormente, al menos con dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se va a necesitar, estando el arrendatario obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo, salvo acuerdo distinto.

#### Cláusula 4. Prórroga

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

#### Cláusula 5. Finalización.

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, (resolución, desistimiento, rescisión o extinción), la 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, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del arriendo.

#### Cláusula 6. Enajenación del inmueble.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes acuerdan que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, debiendo el adquirente soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

### **TERCERA.- Condiciones económicas.**

#### Cláusula 1 Renta.

La renta del arriendo que deberá satisfacer la arrendataria a la arrendadora, queda fijada en la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850 €) mensuales.

#### Cláusula 2 Devengo de la renta.

La renta comenzará a devengarse y será exigible a la arrendataria desde esta misma fecha. Las partes acuerdan un periodo de carencia comprendido entre los días 24 y 31 de Mayo del presente año, ambos incluidos. Se hace entrega en este acto de la cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850 €) correspondiente al mes de Junio.

#### Cláusula 3 Revisiones anuales de la renta.

La renta mensual será revisada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

#### Cláusula 4 Gastos generales .

De conformidad con el artículo 20 de la LAU las partes acuerdan expresamente que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o sus accesorios, serán a cargo 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.

El arrendatario satisfará, íntegramente y a su costa, el importe total de los referidos gastos, abonándose los directamente a los 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 Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato.

Si el arrendador fuera persona física se estará a lo acordado por cada una de las partes con arreglo a la prestación o gestión inmobiliaria contratada con tercero. Dichos gastos serán a cargo del arrendador cuando éste sea persona jurídica de conformidad con el artículo 20.1 in fine de la LAU.

#### Cláusula 7 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, mediante transferencia bancaria a la Cuenta Corriente número **ES77 1465 0100 9117 0027 5948**, que al efecto designa en este momento el arrendador y del que es titular, sin que dicha transferencia pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra, y, del mismo modo, al pago de cualquier gasto o comisión que por tal gestión de cobro, o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.

**Estando vigente el seguro de impago el ingreso de las rentas se hará en las cuentas facilitadas por el seguro de impago en la cláusula adicional adjunta a este contrato,** en caso de no renovación o cambio de seguro se notificará a los arrendatarios por escrito al menos con 15 días de antelación para el cambio de número de cuenta.

#### Cláusula 8 Demora.

Cualquier cantidad debida a la 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 arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan.

#### Cláusula 9 Fianza .

De conformidad con el artículo 36 de la LAU es obligatoria para la arrendataria a la celebración del contrato la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, entregando por dicho concepto en este acto a la arrendadora la cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850 €), sirviendo el presente documento como carta de pago. La arrendadora tendrá obligación de depositar esta fianza en el organismo público correspondiente con arreglo a la legislación vigente.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Transcurridos dichos periodos, la fianza podrá ser objeto de actualización anualmente. La existencia de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

Resuelto o rescindido el presente contrato, por cualquier causa, o suprimida la obligación legal de constituir fianza, la arrendadora deberá devolver a la arrendataria el importe de la fianza cuando hubiera lugar ello.

### **CUARTA.- Obras y estado de devolución de la vivienda.**

#### Cláusula 1 Obras.

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora los arrendatarios 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.

El incumplimiento de lo previsto anteriormente, facultará al arrendador para resolver el contrato. Sin perjuicio de lo anterior el arrendador que no haya autorizado la realización de

las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

#### **Cláusula 2 Devolución de Vivienda.**

En todo caso, a la finalización del arriendo, la arrendataria vendrá obligada a entregar la vivienda a la arrendadora en el mismo estado de conservación que se lo encontró a la entrega de las llaves, salvo el desgaste propio del uso de la misma, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución y coste de cuantas actuaciones, obras e instalaciones, deban efectuarse para conseguir aquel estado.

#### **Cláusula 3 Examen de la Vivienda.**

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

#### **QUINTA.- Desistimiento del contrato.**

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis 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 del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

#### **SEXTA.-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 el arrendatario renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferente contemplados en el artículo 25 de la LAU.

#### **SÉPTIMA.- Cesión, subarriendo.-**

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

#### **OCTAVA.- Domicilio a efectos de notificaciones.**

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

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

Parte arrendadora: ggfs1972@gmail.com

Móvil 666 219 984

pacomesa1971@gmail.com

Móvil 678076008

Parte arrendataria: cristinamarcosloeches@gmail.com / jasevi2808@gmail.com

Móvil 607 33 36 43 / 666402877

El cambio de las direcciones electrónicas o número móvil fijados anteriormente deberá ser notificado fehaciente y por escrito a la otra parte para que surta efectos.

#### **NOVENA.- Certificado Energético.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, el arrendador hace entrega en este acto de copia del certificado energético del inmueble objeto del arrendamiento, realizado en fecha 20-04-2022 por el técnico Pedro Montero de Espinosa Melero, y que se incorpora al presente documento como anexo I.

#### **DÉCIMA.- 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 incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador 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 del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.



**g)** por la tenencia de animales sin el consentimiento expreso de la propiedad

De conformidad con el artículo 27.4 de Ley de Arrendamientos Urbanos se estipula expresamente que el arrendamiento quedará resuelto por 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 judicial o notarialmente 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.

A los efectos anteriores será necesario el contrato conste inscrito en el Registro de la Propiedad

#### **UNDÉCIMA.-IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.**

El arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se encuentra sujeto al Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), en su modalidad transmisiones patrimoniales onerosas (en adelante TPO). Esta obligación de tributar viene recogida en el artículo 7.1.b) del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD que señala expresamente que son transmisiones patrimoniales sujetas la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas. Con arreglo al art. 8.f) del TR del ITPyAJD el obligado al pago del referido impuesto es el arrendatario.

No obstante lo anterior, y de conformidad con el artículo quinto del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que modifica el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, es de aplicación lo dispuesto en el art 45 I.B), apartado 26 que señala que los arrendamientos de vivienda de uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos están exentas, al resultar de aplicación los beneficios fiscales en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### **DUODÉCIMA.- FUERO**

Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten a los Juzgados y Tribunales que con arreglo a la normativa procesal vigente resulten competentes.

Y en prueba de conformidad, las partes dejan redactado este documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO