

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Torrejón de Ardoz, a 18 de marzo de 2025

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

DON JUAN CARLOS IGLESIAS TOME y DOÑA SILVIA GUTIERREZ PERALTA mayores de edad, con D.N.I. 51688513-S y 00839852-F y con domicilio C/ Alhóndiga 12 Bajo 12 en Madrid (Madrid). Como parte Arrendadora.

DE OTRA PARTE:

DOÑA JHAYNNARA SANTOS MATOS, mayor de edad, con N.I.E Y-6195050-Z, con domicilio a partir de la firma del presente contrato en Torrejón de Ardoz (Madrid), C/ Valle del Cabriel 36 vivienda 42. Como parte Arrendataria.

Intervienen todas las partes en su propio nombre y representación reconociéndose, como así lo verifican en este acto, la mutua capacidad legal necesaria para obligarse, contratar y otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** conforme a la LAU 24 NOVIEMBRE 29/1.994, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

EXPONEN

I.-Que DON JUAN CARLOS IGLESIAS TOME y DOÑA SILVIA GUTIERREZ PERALTA, son propietarios de la vivienda sita en Torrejón de Ardoz (Madrid) C/ Valle del Cabriel 36 vivienda 42, garaje 81 y 82, con Ref Catastral 0266301VK6706N0042XQ

II.-Que DOÑA JHAYNNARA SANTOS MATOS solicita se le arriende la mencionada vivienda, en las condiciones y estado que todos declaran conocer y aceptar. La arrendataria destinará la vivienda arrendada únicamente a vivienda familiar de DOÑA JHAYNNARA SANTOS MATOS y DON CRISTOPHER CESAR ALEGRE CABANILLAS con N.I.E Y-8495640-Y tomando posesión de esta en este acto.

CLAUSULAS

**PRIMERA.** - DON JUAN CARLOS IGLESIAS TOME y DOÑA SILVIA GUTIERREZ PERALTA, como propietarios ceden en arrendamiento a DOÑA JHAYNNARA SANTOS MATOS y DON CRISTOPHER CESAR ALEGRE CABANILLAS la vivienda descrita en el aparato I. del presente documento, quien a su vez aceptan en calidad de arrendatarios.

**SEGUNDA.** - El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO, Llegado el dia del vencimiento del contrato, éste se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total el contrato un máximo de CINCO 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 las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá 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. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor, prorrateándose los períodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrato resultante.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración de este, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinárla 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 cuatro 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.

**PRÓRROGA NECESARIA.** Alcanzando el quinto año de contrato, el contrato se prorrogará necesariamente durante **TRES AÑOS** más, sin ninguna de la parte hubiese notificado a la otra al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo. Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas legales correspondientes, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

**TERCERA.** - La arrendataria queda obligado, en virtud del Artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al pago de la renta que se fija en **VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS (21.480,00-€)** anuales, pagaderos por meses adelantados del 1 al 5 de cada mes, a razón de **MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS (1.790,00-€)** MENSUALES y abonándolos mediante ingreso en cuenta: ES52 0182 2082 1302 0167 6723. El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El impago de la renta de una mensualidad será causa de resolución de contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque ellos no fuesen preceptivos.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

**TERCERA (1).** - La arrendataria entrega a la arrendadora la cantidad de **DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS (2.446,00-€)**. Sirviendo este documento como fiel carta de pago y correspondiente a:

- **SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (656,00-€)**, correspondiente desde el 18 al 31 de marzo de 2025.
- **MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS (1.790,00-€)**, importe igual al de **UNA MENSUALIDAD** de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia y garantía, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

Dicha cantidad le será devuelta al término del arriendo, siempre que no haya responsabilidades que deban hacerse efectivas contra la misma, conforme a la Ley o lo aquí pactado:

- Posibles daños que se puedan originar en el inmueble
- Mala conservación de este.
- Para responder de los muebles altos y bajos de cocina.
- Posibles deudas con los servicios de luz, teléfono, gas, etc. servicios que estén individualizados

*Monica S. Molina*

**La fianza nunca podrá aplicarse como pago de alguna mensualidad no satisfecha y no devengará interés a favor del arrendatario.**

La fianza no exonera de los posibles daños y perjuicios causados, si estos son mayores que aquella, quedando obligado el arrendatario a indemnizar por cualquier gasto o daño causado que lo supere.

**CUARTA:** En tanto subsista el contrato, la renta será revisada anualmente al alza o la baja en proporción a la variaciones del Índice de Precios al Consumo, que publique el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado, bastando la notificación en el propio recibo con efecto del mes siguiente y aportando certificación del mencionado Instituto.

**QUINTA.** - En este acto la arrendadora entrega a la arrendataria los 2 juegos de llaves y 1 mando de garaje del mencionado inmueble, el cual se halla en perfecto estado de conservación y condiciones de habitabilidad, con todos sus servicios y se comprometen a mantenerla y devolverla, al concluir el contrato, en el mismo estado y responder civilmente de los daños por abuso o negligencia que pudiera causar en el mismo

**SEXTA. - Son obligaciones del arrendatario:**

1.- Pagar la renta que proceda conforme a lo convenido en este contrato, renta que se verá incrementada con el impuesto si fuera preceptivo en cada momento.

2.- Usar el inmueble exclusivamente para vivienda familiar de los arrendatarios. Este destino no podrá ser alterado sin el consentimiento escrito y expreso de la Arrendadora.

3.- Asumir los gastos por servicios con que cuenta la Finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores: Luz teléfono, gas, agua, etc..., sin posibilidades de repercusión al arrendador. El arrendatario tiene que figurar como el titular en los contratos de las compañías suministradoras de luz, agua y gas, teniendo la obligación de informar al propietario antes de darse de baja de dichos suministros al término del arriendo, teniendo este último poder de decisión, bien subrogándose a los contratos o bien darlos de baja.

4.- Los arrendatarios quedan obligados a permitir el acceso a la vivienda en cualquier momento y en su presencia, al propietario o persona que le represente debidamente documentado, así como a los operarios o técnicos o de las instalaciones para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

5.- Extinguido el arriendo por cualquier causa, el arrendatario devolverá la posesión del piso en el mismo estado que se le entregó excepto del uso de esta, con las mejoras que en su caso se hagan y que quedarán en beneficio de la propiedad, sin indemnización alguna.

6.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda ninguna clase de obras, sin permiso expreso y escrito del arrendador de conformidad con los artículos 21, 22, 23, 24, y 26 de la LAU. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno. Expresamente se pide a la parte arrendataria no hacer taladros en ninguna dependencia.

7.- No le está permitido a los Arrendatarios, tener en la vivienda animal de compañía.

8.- Arreglar cualquier avería que pudiera haber en el inmueble a causa de descuidos o malo tratos por parte de los arrendatarios, igualmente se compromete a realizar en la vivienda todas las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso de esta.

9.- Queda prohibido realizar agujeros en azulejos de cocina y baño.

10.- La vivienda se entrega limpia, obligándose a devolverla en el mismo estado el día de resolución del contrato.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, serán causas de resolución de contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además, se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario 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 de estos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

SEPTIMA. - Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

OCTAVA. - Se aplicará el Artículo 8 de la LAU en cuanto a la prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda, debiendo constar tal facultad por escrito del arrendador.

El arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

En el supuesto de que el arrendador proceda a la enajenación del inmueble 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.

NOVENA. - En caso de incumplimiento, serán de cargo del arrendatario todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que origine su incumplimiento, incluso honorarios de Letrado y Procuradores, aunque la intervención de éstos no fuere preceptiva.

DECIMA. - A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesaría a ambas partes.

UNDECIMA. - Los contratantes con renuncia al fuero y domicilios propios, si los tuvieren y se someten para el caso de litigio, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Torrejón de Ardoz.

DUODECIMA. - Para efectos de notificaciones se dejan reflejas dirección de correo de ambas partes.

\* ARRENDADORA: igleguti@yahoo.es

\* ARRENDATARIA: rumirestaurante.facturas@gmail.com

**DECIMOTERCERA. - CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Cuando la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto este contrato.
- El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.
- La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por la Arrendadora.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- La cesión o subarriendo de la vivienda.

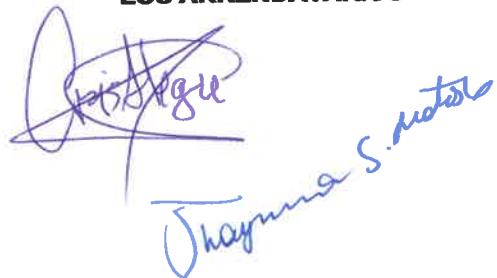
Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato, sea resuelta, tal y como marcan LAU 24 NOVIEMBRE 29/1.994, la ley 19/2009, de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (BOE-A-2009-18733) y ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal (BOE-A-2011-15937)

Y leído el presente documento, ambas partes los firman en señal de conformidad y ratificación de su contenido, haciéndolo por duplicado y a un solo efecto.

LOS ARRENDADORES



LOS ARRENDATARIOS



Jhony S. metelo