

FECHA DEL CONTRATO: 01 de Septiembre de 2.024

INMUEBLE: Calle de Alcalde Sainz de Baranda 6, bajo A, 28009, Madrid

ARRENDADOR: Doña Sara

ARRENDATARIOS: Doña Giuliana Liciardi Núñez

Doña Romina Liciardi Núñez

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a 01 de septiembre de 2.024

REUNIDOS

De una parte, **Doña Sara Núñez de Prado Clavell, con DNI. 05242152S** y Teléfono +34 609 10 99 19 (válidos a efectos de notificaciones en los términos previstos en la Ley) con domicilio en Calle Estambul 7, portal 5, 1º A, 28922, Alcorcón, Madrid, y correo electrónico saranprado@gmail.com en adelante **LA PARTE ARRENDADORA**.

De otra parte **Doña Giuliana Liciardi Núñez, con pasaporte italiano YB7195648**, teléfono +34 67141 79 86 y correo electrónico liciardi Giuliana@gmail.com, y **Doña Romina Liciardi Núñez, con pasaporte italiano YB7195650**, teléfono +593 98 090 0000 y correo electrónico rominaliciardi2@gmail.com, todos con dirección en Calle de Alcalde Sainz de Baranda 6, bajo A, 28009, Madrid, en adelante **LA PARTE ARRENDATARIA** y conviniendo que se destina el arrendamiento del inmueble en cuestión, única y exclusivamente para la vivienda habitual y permanente de ambos mayores de edad, a partir de la firma de este contrato, han decidido ambas partes suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

INTERVIENEN

Cada una de las partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato.

EXPONEN

I.- Que **LA PARTE ARRENDADORA** es propietaria de la finca urbana sita en Calle de Alcalde Sainz de Baranda 6, bajo A, 28009, Madrid..

II.- Que, interesando a **LA PARTE ARRENDATARIA**, arrendar dicho inmueble para satisfacer la necesidad permanente de vivienda de **Doña Giuliana Liciardi Núñez y Doña Romina Liciardi Núñez** previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA..

CLÁUSULAS

PRIMERA. - Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA. - Objeto del Arrendamiento.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en Calle de Alcalde Sainz de Baranda 6, bajo A, 28009, Madrid.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en buen estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

TERCERA. - Destino.

El inmueble objeto de este contrato se arrienda con la finalidad de ser utilizado, única y exclusivamente, como VIVIENDA HABITUAL de **Don Giuliana Liciardi Núñez y Doña Romina Liciardi Núñez**, sin que la citada vivienda pueda ser utilizada como vivienda por distintas personas a las que se han hecho referencia en este contrato, constituyendo el cambio de uso causa de resolución de este contrato, debiendo en este caso indemnizar al arrendador con el importe correspondiente a la renta pendiente de pago hasta la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas en que estuviese en curso.

Se cede la vivienda, en buen estado de conservación (de acuerdo al inventario realizado al momento de entregar llaves en mano), comprometiéndose **LA PARTE ARRENDATARIA** a devolverla en el mismo estado.

En el inmueble se encuentran los muebles y enseres que se detallan en el anexo de inventario que se adjunta.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a no ocasionar molestias de ninguna clase a los vecinos y a respetar y cumplir las normas de pacífica vecindad.

CUARTA. - Duración del contrato.

El plazo de duración del presente contrato, expresamente pactado por ambas partes, es de UN AÑO, desde el día **01 de Septiembre de 2.024**. Aunque con la facultad del arrendatario para su renovación anual hasta el plazo máximo de **cinco años** que establece el art. 9.1 LAU 29/1994, reformado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler.

Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con **30 días** de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

Los primeros seis meses son de obligado cumplimiento para **LA PARTE ARRENDATARIA**; transcurrido dicho plazo podrá desistir del mismo avisando con 30 días de antelación y abonando una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por año que reste por cumplir o la parte proporcional si el tiempo restante es inferior a un año.

Con independencia de todo lo anterior, transcurrido el primer año de contrato, **LA PARTE ARRENDADORA**, podrá recuperar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla 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.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas, al menos con dos meses de antelación y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

QUINTA. - Renta.

Se pacta una renta mensual de mil trescientos Euros (**1.300,00€**). La renta será abonada por **LA PARTE ARRENDATARIA** en los cinco (5) primeros días de cada mes, por meses anticipados. La primera mensualidad, correspondiente al mes de Septiembre de 2.024 (1.300 euros) , la abona **LA PARTE ARRENDATARIA por transferencia bancaria** a la cuenta de **LA PROPIEDAD ES16 2095 0495 10 9121382969** , sirviendo la firma del presente documento como la más eficaz carta de pago.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado.

SEXTA. - Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, 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.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SÉPTIMA. – Suministros y tasas correspondientes al inmueble.

Se establece que los suministros de agua, electricidad y calefacción se encuentran dados de alta y al corriente de pago en el momento de la firma de este contrato.

Será de cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA** el gasto por consumo o ampliación de los servicios y suministros de agua, electricidad, gas, calefacción e internet.

Será a cuenta de **LA PARTE ARRENDADORA** cualquier tipo de impuesto o tasa que correspondiera por razón de la propiedad:

- Los gastos de la comunidad.
- Pago del IBI.

OCTAVA. - Intereses de demora.

En caso de impago o retraso de pago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo de **LA PARTE ARRENDATARIA**, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales. Para aplicar dicha penalización debe haber existido un requerimiento previo por parte del arrendador y que el mismo no se haya atendido transcurridos 3 días naturales, sin que exista causa justificada.

NOVENA. – Fianza y depósito.

A la firma del presente contrato **LA PARTE ARRENDATARIA** hace entrega a **LA PARTE ARRENDADORA** de la cantidad correspondiente a una mensualidad de renta (**1.300,00 euros**), en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en el Organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Esta cantidad, por concepto de FIANZA, queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir **LA PARTE ARRENDATARIA** con **LA PARTE ARRENDADORA** por deterioros que se produzcan en el inmueble, recibos de suministros que hubiera pendientes, o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

*La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el **ARRENDATARIO**.*

Además de la fianza, la **PARTE ARRENDATARIA** abona a la **PARTE ARRENDADORA** en éste acto, la cantidad de **1.300,00 euros**, por concepto de depósito de garantía.

Dicho depósito, al igual que la fianza, queda sujeto a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir **LA PARTE ARRENDATARIA** con **LA PARTE ARRENDADORA** por deterioros que se produzcan en el inmueble, recibos de suministros que hubiera pendientes, o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Ambos, La fianza y el depósito, serán devueltos a **LA PARTE ARRENDATARIA** a la finalización del arriendo, en un plazo máximo de 30 días naturales, previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra ninguna de las responsabilidades expresadas en el párrafo anterior.

DÉCIMA. - Eficiencia energética.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril , por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el cual está solicitado y en proceso de entrega a el **ARRENDATARIO**, el cual la recibirá de parte del **ARRENDADOR**.

DÉCIMO PRIMERA. - Obras

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin la previa autorización escrita a **LA PARTE ARRENDADORA**, aunque no se altere la configuración de la vivienda, ni se disminuya la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

LA PARTE ARRENDATARIA declara encontrar la vivienda en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

*Son de cuenta y cargo del **ARRENDATARIO** los gastos ocasionados para la conservación y reparación por los desperfectos que se produzcan como consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, siendo así que la vivienda objeto del presente arrendamiento deberá ser conservada, en todo momento, en buen estado de conservación.*

*Igualmente son de cuenta y cargo del **ARRENDATARIO** los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, electricidad e instalaciones sanitarias y de servicios, y en particular, todos los desagües y atascos se deberán conservar en buen estado.*

Se prohíbe poner placas o pegatinas en puertas, ventanas o armarios, se prohíbe expresamente hacer agujeros en las paredes de la cocina o de los baños.

DÉCIMO SEGUNDA. - Conservación de la vivienda y obras.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22 , 23, 24 y 26 de la LAU.

LA PARTE ARRENDATARIA afirma que está recibiendo una vivienda en condiciones perfectas de habitabilidad y completamente limpia. Así mismo, se compromete a entregar la vivienda en estas mismas condiciones al momento de finalizar este contrato.

EL ARRENDATARIO dispone de un plazo de QUINCE DÍAS NATURALES desde la fecha de inicio de vigencia de este contrato para comunicar aquellos posibles desperfectos o averías que fuesen significativos o que, por su naturaleza, no fueran detectables a simple vista para que **LA ARRENDADORA** lo subsane a la mayor brevedad.

LA PARTE ARRENDADORA está obligada a realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de **LA PARTE ARRENDATARIA**.

En el caso de que fuera necesaria la reparación o sustitución de cualquiera de los electrodomésticos con los que cuenta la vivienda, será **EL ARRENDADOR** quien abone dicho coste, siempre y cuando la sustitución o reparación no sea debida a un mal uso por parte del **ARRENDATARIO**.

LA PARTE ARRENDATARIA asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que la encuentra, sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

Quedan expresamente prohibidos los taladros en el alicatado, así como cambiar el color de las paredes.

Se adjunta un inventario detallado como **ANEXO I**.

DÉCIMO TERCERA. - Tanteo y Retracto

Los **ARRENDATARIOS** renuncian expresamente al derecho de tanteo y retracto, que regula el artículo 25 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, en su punto 8.

DÉCIMO CUARTA. - Cesión y subarriendo.

Queda terminantemente prohibida la cesión del presente contrato de arrendamiento, así como el subarriendo de todo o parte de la vivienda a no ser que medie el expreso consentimiento previo y por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**, siendo de aplicación el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DÉCIMO QUINTA. - Comunidad de Propietarios.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a cumplir con las normas de convivencia normales de ésta comunidad, aceptando no ocasionar molestias de ningún tipo a los habitantes del conjunto en ningún momento.

DÉCIMO SEXTA. - Responsabilidad.

LA PARTE ARRENDATARIA 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 por daños y perjuicios que pudiera derivarse.

DÉCIMO SÉPTIMA. - Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales y/o arbitraje del lugar donde radica la finca.

DÉCIMO OCTAVA.

En el caso de impago de la renta y/o de otras obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, el **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR** a que le

incluya en un registro de morosos tipo ASNEF- EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERIAN o similares.

DÉCIMO

NOVENA.- Avalista

Martín Andrés Liciardi Coppa. con pasaporte italiano YB7195653

teléfono +593 97 970 0000

dirección de correo electrónico licco@yahoo.com


y domicilio en Vía Samborondon, Km. 6,5, Castelago, siendo conocedor del contenido del

presente documento, por haberlo leído en todas sus partes, **AVALAN CON CARÁCTER**

SOLIDARIO,

renunciando expresamente a los beneficios legales de orden, división y excusión, el cumplimiento por parte de la Arrendataria de todas las obligaciones que se deriven del presente contrato de arrendamiento.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.



PARTE ARRENDADORA



PARTE ARRENDATARIA



EL AVALISTA

