


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Guadalajara, a 29 de febrero de 2024

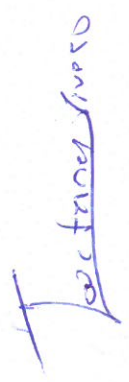
REUNIDOS

De una parte:




Doña **María Rueda López**, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 52117800F y con domicilio a efectos de notificaciones en calle Venus 22, 20 (Torrejón de Ardoz) y email mariarueda81@hotmail.com . En adelante ARRENDADOR.

Y de otra:



Don **José Ferney Grueso**, mayor de edad, con NIE número Y8422325S, y Doña **Yudi Patricia Schorvorth Pérez**, mayor de edad, con NIE número Y8423749J con domicilio a efectos de notificaciones en calle Nuevo Alamín 2, 6°C (Guadalajara), y email Yudiperez0228@hotmail.com . En adelante ARRENDATARIA.




INTERVIENEN



Que tanto Dña. **María Rueda López**, propietaria del inmueble sito en calle Nuevo Alamín 2, 6°C (Guadalajara), objeto de arrendamiento, como don José Ferney Grueso y doña Yudi Patricia Schorvorth Pérez actúan en nombre propio.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, del que resultan los siguientes

EXPONEN

- 
- 
- 
- I. Que la parte ARRENDADORA, es propietaria de la vivienda sita en calle Nuevo Alamin 2, 6°C (Guadalajara).
 - II. Que la parte propietaria manifiesta expresamente que la identificada finca cumple todos los requisitos y condiciones necesarias para el uso al que va a ser destinada por la ARRENDATARIA.
 - III. Que ambas partes han convenido el arrendamiento del mencionado inmueble descrito en el encabezamiento de este contrato por una duración de 1 año mínimo y renta de ochocientos euros (800,00€) mensuales.
 - IV. Que a la fecha de firma del presente contrato se hace entrega de las llaves a la parte ARRENDATARIA.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- REGULACIÓN.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio, es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO.- RESIDENCIA HABITUAL Y PROHIBICIÓN DE

SUBARRIENDO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el piso-vivienda sita en calle Nuevo Alamin 2, 6°C (Guadalajara), y se destina exclusivamente a vivienda de la ARRENDATARIA con exclusión de cualquier otro uso; en consecuencia, no podrán los inquilinos dedicarla a hospedaje o establecer en ella ninguna clase de comercio o industria.

Por lo anterior, la ARRENDATARIA renuncia de forma expresa, a ceder o subarrendar total o parcialmente la finca objeto de este contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

TERCERA.- DURACIÓN.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de UN AÑO. Al ser el plazo inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Alcanzado el quinto año de contrato, el arrendatario deberá avisar con dos meses de antelación de su decisión de no prorrogar el contrato, ya que de lo contrario, se entendería tácitamente renovado por un año más.

La ARRENDATARIA podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al ARRENDADOR con una antelación mínima de treinta días.

En caso de desistimiento por parte de la ARRENDATARIA una vez transcurridos los seis primeros meses, deberá indemnizar al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir del contrato, o de la correspondiente

prórroga. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

En el supuesto que la ARRENDATARIA decida desistir del contrato con anterioridad a los seis meses de permanencia mínima en el arrendamiento, deberá indemnizar al ARRENDADOR con el abono de las mensualidades de renta que faltaran hasta alcanzar el mínimo exigido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de la indemnización que se hubiera pactado para el resto de la vigencia del contrato o de sus prórrogas.

CUARTA.- 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, 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 de prórroga, su voluntad de no renovar el contrato.

Sin embargo, al finalizar el tercer año de prórroga, deberá avisar con al menos dos meses de antelación de su intención de no renovarlo, ya que de lo contrario, se renovará tácitamente por un año más.

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

Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato si con dos meses de antelación, el arrendador hiciera constar al arrendatario la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, o en su caso, para un familiar en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, con el fin de habilitarla como su vivienda permanente, debiendo ocuparla en este caso

SÉPTIMA.- IMPUESTOS.- El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles corresponderá al ARRENDADOR, así como el abono de cualquier otro impuesto de carácter municipal que corresponda al inmueble

OCTAVA.- SUMINISTROS.- Serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA el abono de todos los servicios y suministros acordados con los que cuente la finca, como son el agua, el gas natural o el fluido eléctrico

La parte ARRENDATARIA deberá contratar a su nombre los suministros.

Se entenderá como incumplimiento de contrato aquella situación en la que la ARRENDATARIA diera de baja todos o alguno de los suministros contratados, debiendo correr con los gastos que ocasionara dar de alta de nuevo los suministros del inmueble.

NOVENA.- OBRAS.- La parte ARRENDATARIA no podrá realizar obras de clase alguna en el inmueble arrendado que modifiquen o alteren la configuración arquitectónica del mismo o cualquiera de sus servicios, sin la autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta de la ARRENDATARIA y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de esta parte, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa la vivienda a su estado original.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte de la ARRENDATARIA de las obligaciones derivadas en esta estipulación Novena dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

En caso de convivencia con persona discapacitada, se permiten las obras de adecuación del inmueble para facilitar sus actividades. La parte ARRENDATARIA tendrá obligación de informar de esta situación y se hará cargo de todos los gastos ocasionados por estas obras. Así mismo, se compromete a devolverlo a su estado anterior una vez abandonado el inmueble.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD.- La ARRENDATARIA exime de toda responsabilidad al ARRENDADOR de la vivienda por los daños que en las cosas o en las personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta del mal uso imputable de la vivienda, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen por tal motivo.

DÉCIMOPRIMERA.- ESTATUTOS COMUNIDAD.- La ARRENDATARIA manifiesta conocer y someterse a las normas y estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio en que se encuentra situada la finca objeto de este contrato, a las cuales presta su total y absoluto consentimiento, así como su compromiso a cumplirlas durante toda la vigencia del contrato.

DÉCILOSEGUNDA.- FALTA DE PAGO.- La falta de pago de la renta y cantidades asimiladas en el tiempo convenido, así como cualquier otra infracción del presente contrato dará lugar a instar por el propietario ARRENDADOR el inicio de las correspondientes acciones judiciales, incluido el desahucio.

DÉCIMOTERCERA.-DERECHOS Y OBLIGACIONES.- 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 1.124 del Código Civil.

Además, 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, así como el retraso en el pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario en más de quince días.
- 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 (cónyuge no separado legalmente o de hecho, hijos dependientes) o bien de las personas autorizadas por la propiedad al inicio del contrato (conviene indicar quienes vivirán en el inmueble).

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21 (reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que deban ser realizadas por un mal uso de la parte ARRENDATARIA).
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.



Handwritten signature: *Handwritten signature*

Handwritten signature: *Samuel R. Smith*

9

preferente, tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de venta del inmueble, el ARRENDADOR deberá comunicar a la ARRENDATARIA su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DÉCIMOSÉPTIMA.- FIANZA Y ACTUALIZACIÓN.- La fianza se prestará en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, por un total de ochocientos euros (800,00€). El ARRENDADOR tendrá la obligación legal de depositar dicha fianza en la Administración Autonómica o ente público habilitado al efecto. Una vez, finalizado el contrato, el ARRENDADOR deberá entregar estas cantidades en un periodo máximo de un mes, teniendo en cuenta que la entidad pública designada al efecto podría demorarse en la devolución de dicha fianza, debiendo entregarla en tal caso el ARRENDADOR AL ARRENDATARIO en el plazo máximo de un mes desde el momento en el que la entidad pública designada al efecto proceda a su devolución.

En los contratos inferiores a cinco o siete años (si es persona jurídica) no se podrá actualizar la fianza hasta alcanzar la prórroga obligatoria de cinco años de contrato, o siete en caso de persona jurídica. En ese caso, el ARRENDADOR podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el ARRENDATARIO que ésta disminuya conforme a los valores del IPC durante cada prórroga anual, hasta alcanzar la mensualidad de renta vigente en ese momento. Esta comunicación deberá hacerse con al menos un mes de antelación al inicio de cada año de prórroga. El porcentaje a aplicar a fecha de cada actualización, será el último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Si el contrato tuviera una duración superior a cinco o siete años, la fianza se actualizará anualmente desde el primer año conforme al IPC, comunicándolo cualquiera de las partes con una antelación mínima de un mes al inicio de cada año de contrato o prórroga. El porcentaje a aplicar a fecha de cada

actualización será el último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

DÉCIMOCTAVA- DEPÓSITO.- Las partes acuerdan un depósito de garantía frente a desperfectos o impagos de no más de una mensualidad de renta (ochocientos euros – 800€) si el contrato es de hasta cinco años de duración o de hasta siete años en caso de persona jurídica. Si el contrato fuera de una duración mayor puede pactarse el depósito por cantidades superiores.

DÉCIMONOVENA.- RENUNCIA SUBROGACIÓN EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO.

Si el arrendamiento tuviera una duración inicial superior a cinco años o siete (en caso de persona jurídica), las partes pactan que no habrá derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario cuando esto tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento (o siete si es persona jurídica). Así mismo, se pacta que el arrendamiento quede extinguido a los cinco años (o los siete años en caso de persona jurídica) cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

Este pacto quedará anulado si las personas que en ese momento pudiera ejercer el derecho de subrogación se encontraran en situación de especial vulnerabilidad y afectara a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años

VIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN.- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Guadalajara y los superiores que le correspondan, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este

contrato, se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el ARRENDADOR, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para la ARRENDATARIA.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- FALTA DE PAGO.- En los supuestos de incumplimiento de la obligación de pago de las rentas o cantidades asimiladas por parte de la ARRENDATARIA, el ARRENDADOR se reserva el derecho de inscribir al mismo en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) así como en sistemas comunes de información crediticia gestionados por Experian Bureau de Crédito, S.A; Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF) o cualquier otra organización del sector, siempre que éstos se encuentren debidamente autorizados y que tengan su establecimiento en España.

Para formalizar dicha inscripción se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 20 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD) y, en concreto, que se trate de una deuda cierta, vencida y exigible que no haya sido objeto de reclamación administrativa, judicial u otro procedimiento vinculante de resolución de disputas. A tal fin, bastará el previo requerimiento fehaciente dirigido a la ARRENDATARIA comunicándole la deuda y concediéndole un plazo de 48 horas para ponerse al corriente de pago, declarando en su caso el ARRENDADOR, bajo su responsabilidad, que el mismo no ha sido atendido.

En dicho requerimiento se facilitará a la ARRENDATARIA la información completa sobre la identidad de las organizaciones concretas a las que se comunicarán sus datos así como el procedimiento para el ejercicio de derechos contemplados en la LOPDGDD.

VIGÉSIMO TERCERA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.- Los datos personales serán tratados con las siguientes finalidades: establecimiento de la relación contractual y acciones previas documentales, gestión económica de pagos y recibos, gestión de los servicios añadidos al contrato principal de

arrendamiento, atención de las incidencias surgidas del contrato, y posibles ejecuciones de garantías.

La base jurídica para el tratamiento de datos es la ejecución de la relación jurídica contractual entre las partes y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de arrendamiento de inmuebles de ámbito estatal y autonómico, materia fiscal y Código Civil.

Los datos se conservarán mientras se mantenga la relación contractual en atención a los plazos legales y, una vez extinguida la relación, durante el plazo previsto de prescripción de las acciones que den cobertura a las responsabilidades derivadas de ésta.

Están previstas para las siguientes comunicaciones de datos: a entidades bancarias y de crédito para la gestión económica del arrendamiento, corredurías de seguros y compañías aseguradoras para la gestión de seguros relativos al inmueble, Agencia Tributaria y demás administraciones y entidades públicas competentes para llevar a cabo las declaraciones tributarias correspondientes o por obligación legal, en su caso, de comunicación de arrendamientos y depósito de la fianza, a empresas suministradoras de energía y agua con la finalidad de tramitar el cambio de titularidad de los contratos de suministros, o facilitar las lecturas de dichos servicios, a Juzgados y Tribunales para gestión de posibles incidentes derivados del arrendamiento, y a sistemas de información crediticia en los términos descritos en anteriores cláusulas.

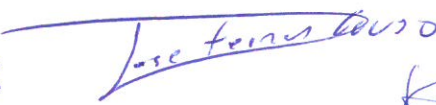
El interesado puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad y la limitación u oposición dirigiéndose por escrito, adjuntado copia del DNI, a la otra parte, en la dirección postal o electrónica que aparece en el encabezamiento de este contrato. Los interesados tienen derecho a reclamar ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos, www.agpd.es).

VIGÉSIMO CUARTA.- ACEPTACIÓN.- Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos, y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman la presente.

Fdo. ARRENDADOR

Fdo. ARRENDATARIA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Hans" followed by a stylized surname.A long, horizontal handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jose Tomas" followed by a surname.A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Th." with a large circular flourish.

ANEXO

Inventario



[Handwritten signature]

[Handwritten signature] Jose Francisco



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten text in blue ink, possibly a date or reference number, oriented vertically.

Handwritten signature in blue ink.

ESP



PERMISO DE RESIDENCIA

E22417628

E22417628

APELLIDOS Nombres / SURNAMES Forenames

SCHORVORTH PEREZ
Yudi Patricia



SEXO / SEX NACIONALIDAD / NATIONALITY FECHA NAC. / BIRTH DATE
F COL 03 09 1993

TIPO DE PERMISO / TYPE OF PERMIT VALIDEZ TARJETA / CARD EXPIRY
RESIDENCIA 10 12 2025

TEMPORAL
AUTORIZA A TRABAJAR

OBSERVACIONES / REMARKS

NIE

/ PERSONAL NUMBER

NIE: Y8423749J

Sh

160388

RESIDENCE PERMIT / TITRE DE SEJOUR

OBSERVACIONES / REMARKS



FECHA DE EMISIÓN - LUGAR / DATE OF ISSUE - PLACE

16 12 2020 GUADALAJARA

LUGAR DE NACIMIENTO / PLACE OF BIRTH

CALI - COL

DOMICILIO / ADDRESS

URBNNUEVO ALAMIN11P09D

GUADALAJARA

GUADALAJARA

ESP

IRESPE224176280<Y8423749J<<<<<
9309038F2512107COL<<<<<<<<<<<8
SCHORVORTH<PEREZ<<YUDI<PATRICI

OBSERVACIONES / REMARKS



FECHA DE EMISIÓN - LUGAR / DATE OF ISSUE - PLACE
03 10 2023 GUADALAJARA
LUGAR DE NACIMIENTO / PLACE OF BIRTH
CAJIBIO-COL

DOMICILIO / ADDRESS

AVDA VENEZUELA 6 P01 IZDA A

GUADALAJARA

GUADALAJARA - ESP

IRESPE259872845Y8422325S<<<<<<<
8402024M2512107COL<<<<<<<<<<<0
GRUESO<<JOSE<FERNEY<<<<<<<<<<<

ESP



PERMISO DE RESIDENCIA E25987284

E25987284

APELLIDOS Nombres / SURNAMES Forenames
GRUESO Jose Ferney



SEXO / SEX NACIONALIDAD / NATIONALITY FECHA NAC. / BIRTH DATE
M COL 02 02 1984
TIPO DE PERMISO / TYPE OF PERMIT VALIDEZ TARJETA / CARD EXPIRY
RESIDENCIA 10 12 2025
TEMPORAL
AUTORIZA A TRABAJAR
OBSERVACIONES / REMARKS
NIE / PERSONAL NUMBER NIE: Y8422325S

Jose ferney Grueso

121263

RESIDENCE PERMIT / TITRE DE SEJOUR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NUEVO ALAMIN 2 N2-1[T] Es:E Pt:06 Pt:C
19005 GUADALAJARA [GUADALAJARA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 96 m2
Año construcción: 1978

Construcción
Destino
VIVIENDA
Elementos comunes

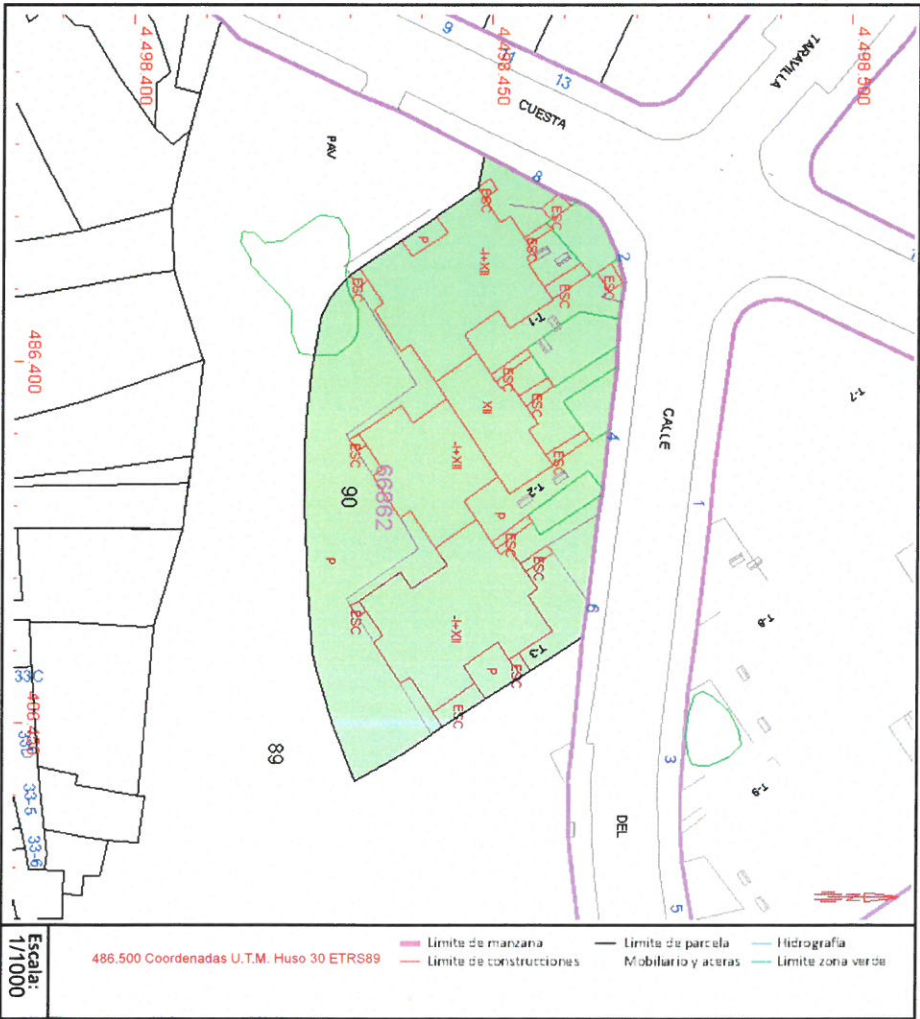
Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
/06/0C	85
	11

PARCELA

Superficie gráfica: 2.778 m2
Participación del Inmueble: 0.700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6686290VK8968N0027HG



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

