

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En Torremolinos, a 20 de Mayo de 2025

**REUNIDOS**

De una parte, **D. Valentin Gheorghe** con NIE **Z0642646P**, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 2, Edif. Neptuno, 1º, oficina 2, 29640 Fuengirola- Málaga , propietario de la vivienda sita en **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga).**

Telf. +49 1622969536

E-mail: [valentinbanderas@gmail.com](mailto:valentinbanderas@gmail.com)

De otra parte, **Dª. Nelsy Hernandez Quintero** con NIE **Y9697979C** y **D. John Mario Alvarez Gonzalez** con NIE **Y9846081W**, y con domicilio a efecto de notificaciones Calle Las Naciones 10, 2º 204, 29630 Benalmádena- Málaga, y el de la propiedad que se arrienda **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga).**

Telf. 671326368 Nelsy / 613392925 John

email: [satuple5000@hotmail.com](mailto:satuple5000@hotmail.com) / [hernandezquinteronelsy@gmail.com](mailto:hernandezquinteronelsy@gmail.com)

**INTERVIENEN**

**D. Valentin Gheorghe** con NIE **Z0642646P** , en su propio nombre y derecho, como parte **ARRENDADORA**,

**Dª. Nelsy Hernandez Quintero** con NIE **Y9697979C** y **D. John Mario Alvarez Gonzalez** con NIE **Y9846081W** , en su propio nombre y derecho, como parte **ARRENDATARIA**.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de vivienda

**EXPONEN****PRIMERO.-**

Que la parte arrendadora es propietario en pleno dominio de una vivienda ubicada en **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga)** , cuya superficie y composición, así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

Ref. catastral.: **5847201UF6554N0586JT**

**SEGUNDO.-**

Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento la vivienda descrita en el expositivo primero (en adelante, “el inmueble”) y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta

lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda regido por las siguientes.

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la que se hubiera establecido en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado como vivienda de alquiler habitual, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

#### **SE PROHIBE EL SUBARRIENDO, motivo suficiente para resolución de contrato inmediata.**

*No se podrá empadronar el arrendatario sin el consentimiento formal expreso del arrendador, la comunicación y autorización ha de ser por escrito.*

**Se hace constar que los ocupantes de la vivienda únicamente serán: Nelsy Hernandez Quintero y John Mario Alvarez Gonzalez.**

#### SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.

El plazo de duración de este contrato es de **12 meses, a contar desde el 20 de Mayo de 2025 hasta el 19 de Mayo del 2026.**

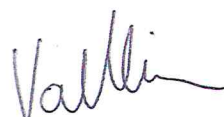
Las partes se someten expresamente a los sistemas de prórrogas y pre-avisos establecidos en los artículos 9.1 y 10.1 de la ley de arrendamientos urbanos.

Las partes hacen expresa renuncia a la aplicación de las prórrogas recogidas en los artículos 10.2 y 10.3 de la ley de arrendamientos urbanos.

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 6 meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de 30 días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a 1 mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

#### TERCERA.- NECESIDAD DE LA VIVIENDA EN BASE AL ARTÍCULO 9.3 LAU.

Se hace constar de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar 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, podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar al arrendatario la causa o causas que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

#### **CUARTA.-**

Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

#### **QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.**

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de **750 euros**, a pagar por **mensualidades anticipadas** dentro de los días **1 a 5 de cada mes**, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta **ES81 2100 2528 9207 1008 8922** entidad CAIXABANK.

**Se entregan es este momento:**

**La parte proporcional de arrendamiento (12 días de mayo 2025)= 290,32 euros**

**Mes Junio 2025= 750 euros**

**Fianza = 750 euros**

**Garantía adicional= 375 euros**

**Total= Dos Mil ciento sesenta y cinco con treinta y dos euros (2.165,32 euros)**, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

En el supuesto de posibles prórrogas y superar el plazo de 12 meses de arrendamiento, ***la renta será revisada año a año.***

**Acuerdan las partes que la subida del alquiler será anual y estará entre un 3% y un 8% sin tener en cuenta el IPC.**

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.

La **renta actualizada** será exigible al arrendatario **a partir del mes siguiente** a aquél en que la arrendadora lo **notifique** a la arrendataria **por escrito**, expresando el **porcentaje** de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

#### **SEXTA.- GASTOS GENERALES.**

**Los gastos generales de comunidad de propietarios los pagará la parte arrendadora.**

#### **SÉPTIMA.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.**

Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías de electricidad y telefonía, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad, Internet y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

Igualmente corresponde a la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por el servicio de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte arrendadora.

**La empresa de agua le va a retener 84.22€ en concepto de fianza, que cuando finalice el contrato se solicita y te hacen la devolución de dicha cantidad a la cuenta que se aporte.**

**Una vez recibido el importe del impuesto de la basura anual (140€ aprox.), deberá ser abonado de forma inmediata al arrendador a la cuenta bancaria anteriormente mencionada.**

Como última estancia será descontado de la fianza, en el momento de abandonar el inmueble alquilado. **La cuota del año 2025 queda pendiente de pago, a la espera de recibir el nuevo recibo. Se pagara la parte proporcional, y siempre prevalecerá el ultimo importe que marque el Patronato ó Ayuntamiento.**

A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

#### **OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

#### **NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.**

**Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.**

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

#### **DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA.**

Las partes se someten para regular lo relacionado con las obras de mejora a lo establecido en la ley de arrendamientos urbanos vigente al momento de la celebración del contrato.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podría exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.



Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podría exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

#### **DÉCIMO SEGUNDA. - OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.**

El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior (original), si así lo exige el arrendador.

#### **DÉCIMO TERCERA.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA.**

La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato o de la correspondiente prórroga. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda.

En caso de querer la parte arrendataria dar por finalizado el contrato dentro de los seis primeros meses de vigencia, habrá de indemnizar a la parte arrendadora con 1 mensualidad de renta.

**EL APARTAMENTO HA DE DEVOLVERSE LIMPIO** y tal como se entrega, según reportaje fotográfico y totalmente recogido con los enseres correspondientes, en el caso de que no sea así, **descontaran 180€ en concepto de limpieza.**

#### **DÉCIMO CUARTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.**

La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en la vivienda.

#### **DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.**

El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

#### **DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.**

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

#### **DÉCIMO SÉPTIMA.- FIANZA.**

El arrendatario entrega en este acto al arrendador un total de *Setecientos cincuenta euros (750 €)* en concepto de fianza legal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, equivalente a una mensualidad de renta.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo reservándose **30 días** previa constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior. Descontando además la parte correspondiente a los gastos de consumo.

La forma de devolución de la fianza será por transferencia y acordada por ambas partes a la finalización del contrato.

#### **DÉCIMO OCTAVA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-**

Las partes acuerdan aportar un total de **Trescientos setenta y cinco euros (375 €)** en concepto de garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior, equivalente a una mensualidad de renta.

La forma de devolución de la garantía adicional será por transferencia y acordada por ambas partes a la finalización del contrato.

#### **DÉCIMO NOVENA.- REGISTRO Y ELEVACIÓN A PÚBLICO.-**

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción. Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

#### **VIGÉSIMA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.**

Las partes fijan como domicilio a efectos de las notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.**

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

(Se adjunta lista (REPORTAJE FOTOGRAFICO) que quedan en la vivienda para uso y disfrute del ARRENDADOR y comprometiéndose este a dejar todo igual y en perfecto estado a como se entrega).

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.

**ARRENDADOR**

**ARRENDATARIA**



## INFORMACIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA SEGÚN LEY

De una parte, **D.Valentin Gheorghe** con NIE **Z0642646P**, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 2, Edif.Neptuno, 1º, oficina 2, 29640 Fuengirola- Málaga , propietario de la vivienda sita en **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga)** , es conocedor de la documentación requerida y obligatoria según la LAU de la obtención y aporte de la siguiente documentación:

Seguro de la vivienda	SI
Seguro de impago	SI; con GARANTIA YA; GYE12884MB
Certificado de eficiencia energética	SI
Copia Simple o Nota Simple de la propiedad	SI
Certificado de la cuenta bancaria	SI
Recibo de IBI y facturas de suministros	SI

(tabla de documentación aportada)

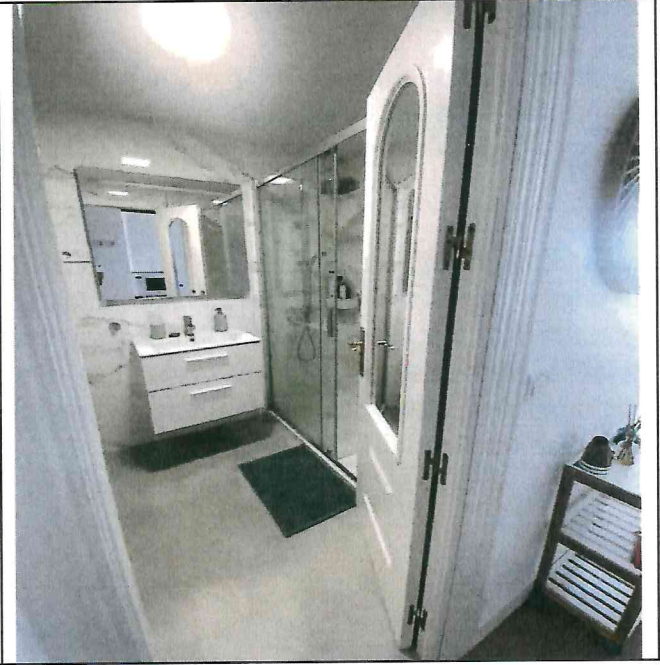
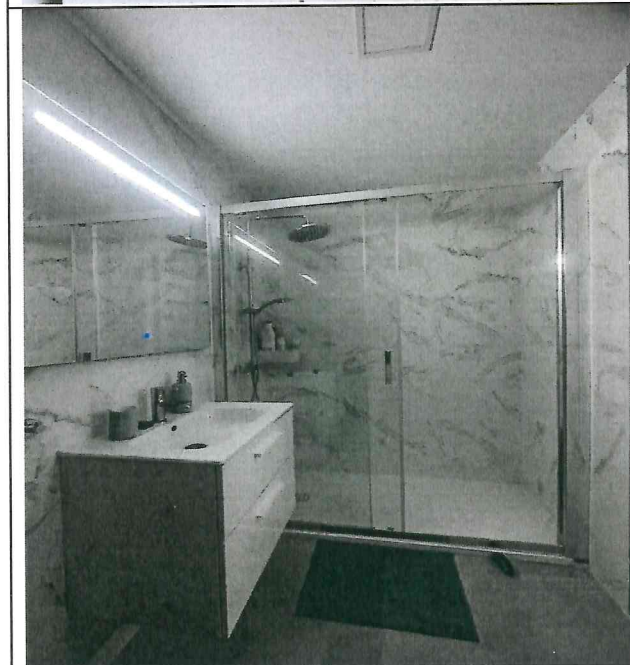
La inmobiliaria obliga a la parte arrendadora, contratar un seguro de impago previendo lo acontecido a día de hoy, en el desamparo (desamparo arrendador).  
Se exige que la documentación requerida se aporte antes de la firma del contrato.

La intermediación realizada por SOL Y MAR REAL ESTATE, en cuestión de asesoramiento de alquiler y gestión de mismo ha sido integral, aceptada, comprendida y conforme, quedando totalmente al margen de responsabilidades y compromisos, siendo el arrendador el responsable de todas las cláusulas, estipulaciones y de la gestión en general, además de todos los términos pactados por las partes, tanto por incumplimiento parcial o total del arrendamiento, no teniendo nada que reclamar a la inmobiliaria.

En Torremolinos, a 20 de mayo de 2025

**ARRENDADOR**

## INVENTARIO







Se reconoce este contenido y se firma en Torremolinos a 20 de mayo de 2025

ARRENDADOR

ARRENDATARIA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the landlord.

9  
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the tenant, with the name 'Vallin' visible.

En Torremolinos a día 20 de Mayo de 2025

### RECIBO DE LLAVES

Recibo yo, **D<sup>a</sup>.Nelsy Hernandez Quintero** con NIE Y9697979C y **D.John Mario Alvarez Gonzalez** con NIE Y9846081W , y con domicilio a efecto de notificaciones Calle Las Naciones 10, 2º 204, 29630 Benalmádena- Málaga , y el de la propiedad que se arrienda **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga)**

**2 juegos de llaves.**

**ARRENDATARIA**



En Torremolinos, (Málaga) a día 20 de Mayo de 2025

### AUTORIZACIÓN

Yo, **D.Valentin Gheorghe** con NIE **Z0642646P**, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 2, Edif.Neptuno, 1º, oficina 2, 29640 Fuengirola- Málaga , propietario de la vivienda sita en **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga) ,**

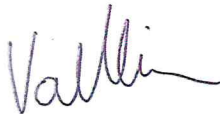
Autorizo a que se realice un cambio de titularidad de los suministros a nombre de **Dª.Nelsy Hernandez Quintero** con NIE **Y9697979C** o de **D.John Mario Alvarez Gonzalez** con NIE **Y9846081W** , inquilinos de la vivienda sita en **Avenida de los manantiales 24, Edif. Vistasol , planta 12, puerta 1221, CP 29620 Torremolinos (Málaga).**

Yo Dª.Nelsy Hernandez Quintero con NIE Y9697979C, y yo D.John Mario Alvarez Gonzalez con NIE Y9846081W , autorizamos y cedemos para que nos represente Dª María Luisa Vázquez Sevillano, con DNI 37389152F, Dª Isabel E. González Aranda, con DNI 45279537N, o Dª.Marta Gijón Márquez con DNI 29512306V a que puedan firmar en mi nombre, contratar, realizar cambios de potencias, datos y titular del suministro eléctrico y/o gas, y todo tipo de gestión de la vivienda anteriormente citada.

Se adjunta, fotocopia del DNI de ambos y contrato privado de posesión para su comprobación.

Para que conste donde proceda, se firma en la fecha arriba mencionada.

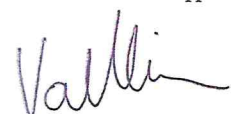
**Fdo.: D. Valentin Gheorghe**



**Dª. Nelsy Hernandez Quintero**

**Fdo. Dª María Luisa Vázquez Sevillano**

**D. John Mario Alvarez Gonzalez**







Valentin



MINISTERIO  
DEL INTERIOR



DIRECCIÓN GENERAL DE  
LA POLICIA  
EXTRANJERIA Y FRONTERAS  
MALAGA

774

R/S: 2707

**EUFRASIO MORAL MARTOS, COMISARIO, JEFE DE LA BRIGADA PROVINCIAL DE  
EXTRANJERIA Y FRONTERAS**

**CERTIFICA:** Que al ciudadano/a extranjero/a que a continuación se indica, le ha sido asignado en el Registro Central de Extranjeros de la Dirección General de la Policía, el Número de Identidad de Extranjero (N.I.E.) que así mismo se refleja.

**VALENTIN GHEORGHE**, nacido/a el 04/05/1980 en URZICENI (RUMANIA), nacional de RUMANIA.

**N.I.E. Z0642646-P**

Para que conste a petición del interesado, se expide el presente, en MALAGA, a dieciséis de marzo de dos mil veintitrés



+49 1622969536

valentinbanderas@gmail.com

*[Firma manuscrita]*





satuple 5000 @ kotnail.a

hermandez quintero nel s4@gmail.com



