

En Madrid, a 23 de Enero de 2018

Contrato de arrendamiento de habitación

Reunidos de una parte D. Miguel Angel Dominguez Gutierrez con DNI 29121078L y Dña Reyni María Sosa de Dominguez con NIE Y4542228H, en concepto de ARRENDATARIOS, D. Weiyi Chen con Permiso de Residencia X0763860f en concepto de avalista solidario y D. Francisco Cáliz Carretero, con D.N.I. número 52.341.061-F, en calidad de ARRENDADOR y propietario, acuerdan formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN, con las condiciones que a continuación se detallan.

1. La finca objeto de arrendamiento es la sita en la calle Princesa de Éboli nº 21, 11-G de la ciudad de Madrid.
2. La habitación objeto de arrendamiento se encuentra situada en la planta “-2” del piso, única de la planta, correspondiente a la planta 9^a del edificio.
3. El presente contrato se rige por el Código Civil (no por la Ley de Arrendamientos Urbanos, dado su carácter de alquiler de habitación y no de la finca completa).
4. El inquilino tendrá derecho al uso por turnos de todo el resto de la casa a excepción de las habitaciones que se encuentren a su vez alquiladas u ocupadas por los propietarios.
5. El precio acordado para el arrendamiento es de SEISCIENTOS DIEZ (610,00) Euros mensuales, actualizables con el IPC según lo expuesto en la cláusula 6^a.
6. Las partes convienen que la renta se acomodará cada año de la vigencia del contrato o sus prórrogas a la variación porcentual experimentada por el IPC, Índice de Precios de Consumo, que publique el Instituto Nacional de Estadística. Para la aplicación de las sucesivas actualizaciones se tomará como referencia la variación interanual de precios para el mes de firma del contrato. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a la publicación: en ningún caso la demora en aplicar la revisión o en la publicación del índice supondrá renuncia a las cantidades incrementadas, que podrán ser reclamadas en cualquier momento posterior.
7. El plazo de duración del presente contrato es de 12 meses, contado a partir de la fecha de entrega de llaves, 23/01/2018 y siempre y cuando se esté al corriente de pago.
8. Se renuncia por ambas partes a cualquier tipo de prórroga tácita pasado el año inicial. Se pacta como sistema de prórrogas, únicamente la mensual siempre que se haya producido el pago en el plazo fijado.
9. No obstante el inquilino se compromete a la obligación de preavisar de su deseo de dar por finalizado el contrato, con un mes de antelación a la fecha de desalojo.

10. El incumplimiento de lo anterior, o del compromiso de permanencia, conllevará una penalización de 1 mes de renta (para el segundo caso, proporcionalmente por cada año o fracción de incumplimiento). *No se coge de depósito, se RECIBE solo 1 mes*
11. Se acuerda como fianza un mes de alquiler (610 €) y un mes adicional en concepto de depósito como garantía de conservación del continente. El contrato se perfeccionará a la recepción por transferencia de ambas cantidades y del primer mes de renta.
12. Los arrendadores aceptan expresamente por este acto, que el impago en plazo de la renta, o de cualesquiera otras cantidades exigibles a raíz del presente contrato, supondrá su renuncia expresa e inmediata a la posesión de la habitación, y autoriza a que se almacenen los enseres que dejasen en la misma en el trastero, manifestando también expresamente conocer las consecuencias jurídicas de la renuncia a la posesión.
13. Tanto arrendatario como arrendador aceptan como medio de comunicación fehaciente el correo electrónico (junto con el sistema de acuse de recibo que facilitan todos los sistemas de correo electrónico), a tal efecto se explicita que las direcciones que aceptan como válidos para las comunicaciones son en concreto: por parte de Francisco Cáliz, francisco.caliz@gmail.com, por parte de Miguel Angel Dominguez Gutierrez, DominguezGutierrezMiguel@gmail.com, por parte de Reyni M. Sosa, reynisosa@hotmail.com, y por parte de Weiyi Chen, Weiyi.Chen@gmail.com. Todos ellos reconocen consultar este medio de comunicación con una frecuencia mínima que garantice el reconocimiento como medio suficiente para las comunicaciones formales referentes a este contrato, y al mismo tiempo se comprometen a realizar cualquier comunicación a todos los interesados simultáneamente.
14. El arrendatario declara expresamente conocer las características y estado de conservación de la vivienda y aceptarlas, y se obliga a conservarla en perfecto estado. En particular, declara conocer el perfecto estado de uso de los muebles, electrodomésticos y demás enseres facilitados, que se ceden para su uso por el arrendatario, y su valor estimado de reposición (que incluye valor de mercado de un sustitutivo, más transporte e instalación). Se realizará un video-reportaje documentando el estado de los elementos para evitar posibles desavenencias, el cual los arrendatarios aceptarán por la presente como veraz, siempre y cuando les haya sido transmitido por e-mail a la fecha de firma, y quedará almacenado en un servicio externo de almacenamiento de archivos para que se pueda comprobar la fecha de creación.
15. Los arrendatarios se comprometen a pagar su parte del consumo de agua caliente y electricidad con arreglo a los contadores habilitados al efecto, así como la tercera parte de los conceptos fijos de tales suministros, el resto de suministros (agua corriente, internet y calefacción) y comunidad, solidariamente y con arreglo al total de habitaciones (3). El coste de la comunidad en el año en curso es de 118'33€ (39'44€ por habitación), no obstante no se repercutirán derramas ni los incrementos en la cuota, salvo en lo que pueda variar el IPC, y sólo si se produjese una subida efectiva de dicha cuota. Se hace constar que se ha informado del histórico de gastos de la habitación mediante un gráfico impreso al efecto, para referencia del inquilino.

16. Habiendo el inquilino manifestado su interés en disponer de la conexión a internet de la casa, se compromete a soportar igualitariamente su coste con el resto de ocupantes, es decir, una tercera parte de su coste (actualmente 20'13€) mientras dure el presente contrato, así como a no manipular sin autorización la misma y aceptar las restricciones al ancho de banda que la convivencia entre inquilinos requiera a juicio del propietario, en aras de repartir equitativamente dicho recurso.
- En particular se prohíbe el uso de programas “peer to peer” (emule, torrent, etc.) o similares que pudieran utilizar de forma continuada gran ancho de banda o perjudicar las latencias, excepto en el caso de que medie la autorización del resto de ocupantes o bien se demuestre que se ha limitado el ancho de banda utilizado y no se ha provocado merma en las latencias y ancho de banda disponibles para los demás ocupantes. En el caso de que se produzcan quejas por parte del resto de ocupantes respecto a la disponibilidad de la línea, se autoriza al propietario a restringir o bloquear el tráfico de red causante de tal indisponibilidad si tras el primer aviso no se depone la actitud.
17. El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que pudieran ocasionarse a personas o cosas y sean derivados del incorrecto uso de las instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada, o cualesquiera otras causas atribuibles al arrendatario. Se pone en conocimiento del arrendatario que existe un contrato de seguro multirriesgo para la finca a cargo del arrendador. No obstante, el arrendatario se obliga a comunicar al propietario con la mayor diligencia cualquier incidencia observada, de cara a poder solicitar a la compañía aseguradora la resolución de la misma a la mayor brevedad.
18. Todos los impagos de mensualidades, suministros o comunidad supondrán una posición deudora generadora de un interés 17'50% TAE, elegida exprofeso por ser inferior al tipo de la tarjeta de crédito “Mundo 123”, considerada en este momento la tarjeta nº 1 en el ranking por la página especializada “helpmycash.com”, y la que menor interés devenga. Generarán dicho interés hasta el momento de su liquidación sin que la mediación, arbitraje o proceso judicial lo interrumpan. El arrendatario manifiesta comprender que se pide la firma a este tipo de interés para evidenciar que no se trata de un interés usurario, por el doble motivo de ser inferior a un crédito de consumo al uso, y por tratarse de un interés de mora y **no** de un préstamo voluntario del propietario, para lo cual firma junto al presente párrafo. _____.
19. El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito del propietario, incluyendo taladros o perforaciones en las paredes o cualquier otro paramento o superficie del inmueble. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cuenta y cargo del arrendatario, y quedarán a beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación. El permiso municipal o cualesquiera otros necesarios para tal obra serán además exigibles, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa si se requiriese.
20. El arrendatario además se obliga:
- A satisfacer los gastos ocasionados al propietario derivados de reclamaciones por incumplimientos de contrato y daños a la propiedad o a terceros, cualquiera que sea la naturaleza de estos, incluyendo gastos judiciales de cualquier tipo, y en

particular abogado y procurador aunque no resultase obligatoria su intervención en el procedimiento pero el propietario estimase conveniente la misma.

- b. A permitir el acceso a la vivienda al propietario, o a los operarios o técnicos mandados por él, para la realización o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble o la comunidad,
21. Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, en sus Normas de Funcionamiento, de acuerdo con las funciones que le corresponden en virtud de lo establecido en el artículo 4.b) de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea dicho Consejo. Las partes fijan como domicilio para oír notificaciones los sistemas de contacto enumerados en el punto 11. Por ello, será válida la notificación, citación o comunicación realizada, por cualquiera de los medios indicados, todo ello de conformidad al artículo 5 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje.
- A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.
- En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan:
-
-
22. En ningún caso servirán las cantidades entregadas como fianza o a cuenta de gastos como pago del último o últimos meses de renta. En caso de que esta sea la pretensión de los arrendatarios, se informa de que la propiedad se reserva el derecho de actuar como si de un impago se tratase y de repercutir una penalización adicional de 1000€ por el grave inconveniente que eso produce en el propietario (puesto que tal proceder hace sospechar de que se pretende ocultar, y no pagar, un desperfecto en el inmueble y el propietario tiene antecedentes de problemas médicos por la ansiedad que tales comportamientos producen).
23. El arrendatario se obliga a recopilar y entregar al propietario en tiempo la correspondencia dirigida a él o a la propia finca que aparezca por error en el buzón de la vivienda (los administradores y demás instituciones tienen, en cualquier caso, instrucciones de enviarla a su domicilio y no se recibe actualmente ningún tipo de correspondencia allí).
24. El arrendatario renuncia expresamente a cualquier derecho de tanteo y retracto sobre la finca.

25. No existirá derecho de subrogación en ningún caso.
26. El arrendatario no está autorizado a dar de baja ninguno de los suministros de la finca, bajo penalización de 400€. Esto incluye cualquier perjuicio ocasionado a la disponibilidad de la línea de internet para el resto de ocupantes.
27. El arrendatario se compromete a dejar la habitación en perfecto estado de limpieza una vez finalizado el periodo del arriendo, aceptando que se puedan detraer de la fianza los gastos derivados de la necesidad de contratar un servicio de limpieza.
28. Cualquier tipo de fianza se devolverá en todo caso después de la devolución de las llaves, de modo que el propietario pueda comprobar pertinente el estado de la habitación y calcular las deudas por suministros que se adeuden en base a los recibos que quedaren pendientes de recibir. Los avales constituidos, si los hubiere, deben quedar vigentes por plazo suficiente para el cálculo de dicho saldo.
29. Se prohíbe tener cualquier tipo de mascotas y fumar en la habitación o cualquier otra parte del inmueble o la comunidad. Se previene que la no observancia de esta cláusula facultará al propietario a detraer de la fianza el importe de una limpieza en profundidad y del pintado de las paredes o cualquier otro gasto que se derivase de quedar olores en la habitación.
30. La inobservancia por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones aquí contraídas, podrá ser objeto de resolución del arrendamiento y recuperación de la posesión según lo mencionado en el punto 12.

Estando ambas partes de acuerdo firman el presente contrato.

Los Arrendatarios

El arrendador

El avalista



Fdo.: 
DNI.: 29.121.0786
Fdo.: 
DNI.: 44542228H

Fdo.: Francisco Cáliz Carretero
DNI.: 52.341.061-F


Avala todas las obligaciones pecuniarias derivadas del presente contrato

Fdo.: 
DNI.: 40763860-F