

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA**  
**CALLE SARRIA Nº 52, PLANTA 7, PUERTA 4**  
**Referencia Catastral: 9609403VK3890H0032LR**

*En Madrid a 22 de noviembre de 2022*

**REUNIDOS**

De una parte, Don: Cesareo Canas Ríos, mayor de edad, con D.N.I:11949781-Q, con domicilio, a efectos de notificaciones, en la Calle Palencia Nº 8 Planta: 2 Puerta: E, CP 49022 en el municipio de Zamora, en adelante el ARRENDADOR.

De otra parte, Doña: María Del Carmen Matos Cuevas, mayor de edad, con DNI: 60090019-N y Doña: Erika Roselis Matos Cuevas, mayor de edad con NIE: Y5633018-X, ambas con domicilio en la vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento en adelante LAS ARRENDATARIAS. Y Don Apolinar Matos Santana, mayor de edad con DNI: 08009834-S, como AVALISTA PERSONAL Y SOLIDARIO.

**INTERVIENEN**

Ambas partes en su propio nombre y derecho se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para llevar a cabo el presente contrato de arrendamiento y a tal efecto,

**EXPONEN**

Que Don Cesareo Canas Ríos, es propietario de la vivienda sita en Madrid, en Calle Sarria Nº 52, Planta 7, Puerta 4, del municipio de Madrid C.P. 28029, Provincia de Madrid.

Y que Doña María Del Carmen Matos Cuevas y Doña Erika Roselis Matos Cuevas, están interesados en contratar el arrendamiento de la vivienda referida.

Para su regulación, las partes han decidido someterse al siguiente contrato de arrendamiento, que se regulará por lo contenido en el mismo y por lo establecido en la Ley 29/94 de 24 de noviembre de 1.994, actualizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

*Erika R. Matos C.*

*María del Carmen*  
*Apolinar*

*[Firma]*

## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA. - RENTA.**

El precio del arrendamiento pactado es de DIEZ MIL DOSCIENTOS EUROS (10.200,00€) anuales, equivalente a una renta mensual de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850,00€) pagaderas por meses adelantados dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia a la **Cuenta Cliente: IBAN ES96 2100 6014 2513 0026 4194 CAIXA BANK.**

Transcurrido el plazo indicado, el ARRENDADOR tendrá la opción a la reclamación ante los tribunales, siendo de cuenta del ARRENDATARIO la totalidad de los gastos que se produzcan como consecuencia del procedimiento, con inclusión de las minutas de letrado y/o procurador, incluso cuando no sea preceptiva su actuación.

### **SEGUNDA. - INTERESES DE DEMORA.**

En caso de retraso en el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que fueran a cargo del Arrendatario, se devengará día a día desde la fecha del retraso hasta la del pago efectivo de las mismas un interés de demora a favor del ARRENDADOR, calculado en base al tipo EURIBOR 3 meses u otro índice que lo sustituya a tres meses, según el índice EURIBOR publicado por el Banco de España en la fecha en la que se produjo la demora o, en su defecto, a la anterior más cercana en el tiempo, al que se añadirá un diferencial de dos puntos por cien (2%). Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora a resolver el presente contrato.

### **TERCERA. - DURACION DEL CONTRATO.**

La duración del presente contrato será de un año, es decir a contar desde el **22 de noviembre 2022, hasta el día 21 de noviembre de 2023.**

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por periodos anuales, hasta un máximo de **cinco años**, salvo que el ARRENDATARIO manifieste a la otra parte con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovar el contrato.

Transcurrido el plazo de cinco años de duración del contrato, en caso de no renovación el ARRENDATARIO deberá entregar en dicha fecha al ARRENDADOR las llaves y la plena posesión de la vivienda arrendada, reintegrándosela totalmente libre debiendo encontrarse en el mismo estado de conservación y limpieza en que ahora lo recibe.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en SEIS MESES. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubiera cumplido seis meses, dará lugar a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

*Enika R. Mato*

*María del Carmen*



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.

En caso de venta de la vivienda, por LA PARTE ARRENDADORA, se estará a lo establecido en la Ley.

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 sucesivas, LA PARTE ARRENDATARIA 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.

#### **CUARTA. - ACTUALIZACION DE LA RENTA.**

La renta pactada regirá hasta la finalización de la duración inicial del contrato. A partir de entonces la renta se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior 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 la sucesivas el que corresponda al último aplicado.

El referido aumento o reducción se incorporará a la renta vigente, integrando junto con la cantidad anterior, en adelante, la renta a pagar para el nuevo periodo. Dado que la publicación de los precios al consumo se demora normalmente, las partes convienen aplicar el índice provisional correspondiente, sin perjuicio del reajuste que proceda a la vista del índice definitivo que se publique.

Para hacer efectiva dicha revisión, será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente acompañada de la certificación del Instituto Nacional de Estadística.

#### **QUINTA. - USO Y DESTINO DE LA VIVIENDA.**

La vivienda ahora arrendada será destinada única y exclusivamente a domicilio particular del ARRENDATARIO, no pudiendo instalarse en él comercio o industria de ningún género, ni tan siquiera actividad comercial o sede social de sociedad alguna.

Ambas partes acuerdan expresamente que no habrá ningún tipo de cesión, ni subarrendamiento total o parcial, ya sea a título oneroso o gratuito, recogidas en el artículo 8 de la L.A.U.



*Erica Pulato C*  
*Maria del Carmen*  
*[Signature]*



**SEXTA. - GASTOS GENERALES.**

Los gastos de Comunidad (excluyendo el consumo del agua) así como los derivados de impuestos tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles u otros cualesquiera que graven la finca, serán por cuenta del ARRENDADOR.

**SÉPTIMA. - GASTOS DE SERVICIOS INDIVIDUALES.**

Los gastos de consumo de contadores individuales como electricidad, agua y en general, de todos los servicios imputables al uso del inmueble, serán por cuenta del ARRENDATARIO, comprometiéndose éste al cambio de titularidad a su nombre y domiciliación bancaria de los mismos.

**OCTAVA. - NORMAS DE COMUNIDAD.**

El ARRENDATARIO declara conocer y aceptar los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios, obligándose a cumplirlos.

**NOVENA. - ESTADO DE LA VIVIENDA.**

El ARRENDATARIO declara recibir la vivienda, que se alquila amueblada, en buen estado de conservación y en buenas condiciones de habitabilidad y con normal funcionamiento de enseres y servicios, debiendo responder de los desperfectos que por mal uso causare. (anexo 1. Inventario)

Si a la finalización del contrato existieran desperfectos en la vivienda causados por el ARRENDATARIO, éste deberá hacerse cargo de los gastos de reparación, aunque excedan del valor de la fianza depositada. Además, se establece una indemnización equivalente al alquiler diario de este contrato correspondiente al número de días que sea necesario utilizar para reparaciones u obras de carácter mayor que, por su naturaleza, afecten a la habitabilidad de la vivienda o impidan poner la vivienda nuevamente en alquiler.

En caso de litigio motivado por desperfectos causados por el ARRENDATARIO serán por cuenta del ARRENDATARIO la totalidad de los gastos y costas que se produzcan como consecuencia del procedimiento, con inclusión de las minutas del letrado y/o procurador, incluso cuando no sea preceptiva su actuación.

El ARRENDATARIO tendrá la posibilidad de revisar la vivienda durante el plazo de QUINCE DÍAS desde su entrada en la misma, con el fin de realizar un informe de anomalías que pudieran estar ocultas en este momento y que deberán constar, bien para ser subsanadas, bien para no serle imputadas como responsabilidad suya en el momento de la devolución de la fianza.

**DÉCIMA. - VISITAS DEL ARRENDADOR A LA VIVIENDA ALQUILADA.**

El ARRENDATARIO autoriza la entrada a todo personal que en nombre de la propiedad se dirija a la vivienda con el fin de efectuar las reparaciones, obras y revisiones de instalaciones de suministros que sean necesarias para la buena conservación de la misma.

El ARRENDADOR deberá comunicar al Arrendatario con una antelación mínima de cinco días hábiles la realización de estas reparaciones, obras y revisiones de instalaciones de suministros.

*Roxa R. Matos C.*



*Maria del Carmen*  
*[Signature]*

El ARRENDATARIO se obliga al cuidado y conservación de la vivienda arrendada con la debida diligencia, atendiendo a las reparaciones ordinarias, exigibles legalmente al Arrendatario, sean necesarias para mantener el buen uso de la misma, a fin de que se encuentre en buenas condiciones de utilización y disfrute, salvo aquellas derivadas del uso normal de la vivienda.

Serán a cargo del ARRENDADOR las reparaciones y obras necesarias a fin de conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convenido, así como aquellas que se lleven a cabo con el fin de corregir deficiencias, bien previstas, bien sobrevenidas, ya sean en la estructura o en la superficie, así como aquellas derivadas del uso normal de la vivienda, las cuales serán en todo caso por cuenta del ARRENDATARIO.

**UNDÉCIMA. - OBRAS.**

El ARRENDATARIO no podrá realizar obras de ninguna clase en la vivienda objeto de este contrato sin el consentimiento del ARRENDADOR expresado por escrito. En ningún caso se podrá hacer ningún taladro en cocina y baños.

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

**DUODÉCIMA. - FIANZA, DEPÓSITO Y PAGO DE LA RENTA DEL PRIMER MES.**

El ARRENDATARIO entrega en este acto a la cuenta bancaria de la propiedad, la cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850,00€), importe de una mensualidad de renta, en concepto de Fianza, que será depositado en el IVIMA de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Dicha Fianza le será reintegrada dentro del mes siguiente tras la fecha de expiración de este contrato, siempre que devuelva la vivienda en las mismas condiciones en que la recibe y se encuentre al corriente del pago del alquiler y los servicios. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retardar el pago de los mismos, no pudiendo destinarse ni imputarse al pago de mensualidades de renta.

En el caso de que, en el acto de entrega por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR, los desperfectos en la vivienda arrendada, mobiliario o en sus accesorios o instalaciones, ascienda a cantidad superior a la fianza, el ARRENDATARIO se obliga a satisfacer la diferencia en su contra.

Igualmente, entrega, en este acto, mediante transferencia bancaria, el importe de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS (255,00€) por los días restantes del mes de noviembre y OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (850,00€), en concepto de abono de la renta correspondiente al mes de diciembre 2022 por adelantado.

Erika R. Mator C.

Mano del Carmen  
Apuesta



### **DÉCIMOTERCERA. - SEGUROS**

El ARRENDADOR manifiesta que la vivienda arrendada está asegurada contra incendios, así como que tiene concertado un seguro de responsabilidad civil.

LAS ARRENDATARIAS abonan en este acto en transferencia bancaria a la propiedad el total de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS (**459,00€**) en concepto de seguro de impagos a favor de la propiedad, (GYE587MB N° de Legajo) De la Compañía "Garantiaya" y se comprometen a abonarlo por cada anualidad de vigencia de contrato. Por lo que cada mes de renovación anual se deberá ingresar el costo de dicha garantía junto con el mes de alquiler corriente. De no abonarse esta garantía, será motivo de rescisión de contrato.

### **DÉCIMOCUARTA. - FUERO.**

Las partes, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente para cuantas cuestiones litigiosas puedan derivarse del presente contrato, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

### **DÉCIMOQUINTA. - FICHERO DE INQUILINOS MOROSOS**

Inscripción del arrendatario en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM)

En caso de incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pago de las rentas o cantidades asimiladas, el arrendador adquiere el derecho de inscribir al mismo, así como a los fiadores solidarios, en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) así como en los ficheros sobre solvencia patrimonial y crédito debidamente autorizados que tengan su establecimiento en España.

Para formalizar dicha inscripción bastará el previo requerimiento fehaciente dirigido al arrendatario y en su caso a los fiadores solidarios comunicándoles la deuda y concediéndoles 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.

A los efectos señalados en el apartado precedente se considera requerimiento fehaciente la comunicación efectuada a los teléfonos móviles y/o correos electrónicos titularidad de los intervinientes indicados en el presente contrato, que declaran ser de su titularidad, obligándose cada una de las partes a comunicar a la otra cualquier variación en los mismos. De no efectuar esta comunicación se considerará notificación válida la realizada a los teléfonos o correos electrónicos indicados:

#### **INQUILINOS:**

erikarosis1009@icloud.com  
yaroly123@gmail.com

Teléfono: 654 44 47 96  
Teléfono: 641 24 79 68

#### **AVALISTA:**

yaroly123@gmail.com

Teléfono: 627 35 46 50

*Erika R. Matos c.*

*Maria del Carmen*  
*Apéndice*

La persona que se sea dada de alta en el Fichero de Inquilinos Morosos podrá ejercitar conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en dicha normativa mediante comunicación dirigida a: Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica S.L.U., Avenida del Manzanares 144, 1º 13 28019, Madrid o en la dirección de correo electrónico: arco@fimiberica.com indicando en el asunto "LOPD".

En este acto se hace entrega de dos juegos de llaves de la vivienda, y en prueba de su conformidad, firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en Madrid, a 22 de noviembre de 2022.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIOS**

**AVALISTA**



*Erika R. Matos C.*

*Maria del Carmen*  
*[Signature]*

**ANEXO 1: INVENTARIO DE LA VIVIENDA SITA EN CALLE SARRIA N° 52, PISO 7, PUERTA 4, CP 28029, MADRID.**

1.- Cocina Equipada y Amueblada: Vitrocerámica, Horno, Nevera con frigorífico, Lavadora carga superior nueva a estrenar, Extractor, Microondas.

2.- Cuarto de baño: Completo. Lavabo con mueble y espejo, media bañera y mampara, Accesorios de baño.

3 -Dormitorio principal: Armario empotrado con espejos en sus cuatro puertas, Dos mesillas de noche, cómoda con cajones y espejo, Canapé y colchón de matrimonio nuevo a estrenar. Lámparas de techo.

4- Dormitorio secundario: Mueble empotrado en buen estado de conservación, con armario y estantes, Canapé de 1,20 mts con colchón.

5- Salón con Terraza: Mueble de salón de madera con baldas y puertas de vidrio, con Cama y colchón individual en su interior, Mesa baja madera, Sofá Ches Long tres cuerpos. Aire Acondicionado Frio /Calor

6- Recepción: Mueble recibidor con espejo.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIOS**

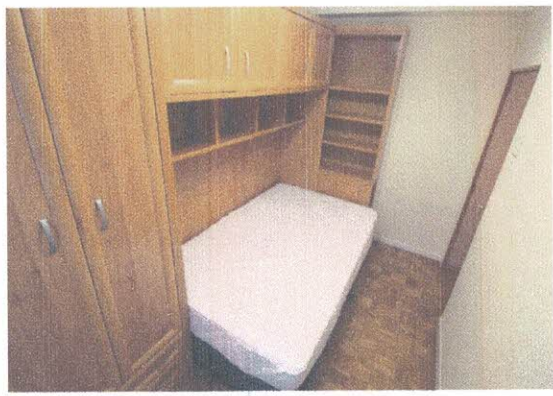
**AVALISTA**

*Erika R. Matos C.*



*Maria del Carmen*  
*[Signature]*





EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIOS

AVALISTA

A handwritten signature in blue ink.

Erika R. Mator C

Maria del Carmen  
Cortez





**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIOS**

**AVALISTA**

*[Signature]*

*Erica R. Matos C.*  
*Maria del Carmen*  
*[Signature]*