

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a uno de diciembre de dos mil cinco.

REUNIDOS

De una parte, D^a FERNANDO CASADO MARTÍN, con domicilio en Madrid, C/ Mayor nº 27 y con D.N.I nº 88.888.888 X, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, D^a CARLOS HERNÁNDEZ RISCAL, mayor de edad, con domicilio en la C/Candelaria nº 23 y con D.N.I nº 777.777, actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato , y a tal fin:

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. FERNANDO CASADO MARTÍN es propietario de la finca urbana sita en Madrid, C/Carmen, nº 25, piso 3º, escalera izquierda, letra C. Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Madrid, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. CARLOS HERNÁNDEZ RISCAL, arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

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) 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.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en Madrid, C/Carmen, nº 25, piso 3º, escalera Izquierda, letra C. Cuenta con una superficie construida de 80 m2, y útil de 69 m2. Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta B, y a la derecha, con las escaleras y su rellano.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Fernando Espinosa Benítez, en fecha 4 de diciembre de 1982.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Madrid, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

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

Además se incluye en el contrato como accesorios inseparables de la vivienda arrendada:

Cuarto trastero número 17 ubicado en el sótano 1, escalera derecha de la finca.

Plaza de garaje número 6 ubicada en el garaje de la finca.

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, 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.

El cuarto trastero que se arrienda como accesorio de la vivienda únicamente podrá destinarse al almacenamiento y guarda de enseres propios de la vivienda, sin que, en ningún caso pueda destinarse a instalar en él o en parte de él, comercio, industria, almacén de mercaderías, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

La plaza de garaje que se arrienda como accesorio de la vivienda únicamente podrá destinarse al estacionamiento de vehículos, con estricta observancia de las normas de la comunidad de propietarios al respecto, sin que pueda destinarse a cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda, ni almacenar en la misma ningún tipo de objeto.

En ambos casos será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA.-Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, 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, su voluntad de no renovar el contrato.

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, el arrendatario deberá abandonar el inmueble: vivienda, trastero y plaza de garaje, 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 dichos elementos: vivienda, trastero y plaza de garaje.

QUINTA.- Renta.

La renta anual será de 9.000 Euros, a pagar en plazos mensuales de 750 Euros, por adelantado y dentro de los SIETE primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Entidad:

Oficina:

Cta/cte:

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

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 aunque ellos no fuesen preceptivos.

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.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

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.

SEPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de 905 Euros según desglose:

720 Euros en concepto de Comunidad (60 Euros/mes).

185 Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

NOVENA.-Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de 750 Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, en relación con la disposición adicional 3ª de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

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

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

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

Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

UNDÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMOTERCERA.-Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMOCUARTA.-Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá realizar ninguna conducta específica que sea objeto de prohibición pues ello llevará a la resolución del contrato , o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOQUINTA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSEXTA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Madrid, lugar donde radica la finca.

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.

EL ARRENDADOR

EL/LOS ARRENDATARIOS