

**ARIZA**

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## **Contrato de arrendamiento de vivienda con mobiliario**

**En Madrid, a uno de febrero de dos mil.**

### **REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> MARIA CASADO MARTÍN, con domicilio en Madrid en la c/ Mayor nº 27 y con D.N.I nº 88.888.888 X), actuando como propietaria y arrendadora de la vivienda arriba citada.

Y de otra, D<sup>a</sup> CONSUELO HERNÁNDEZ RISCAL , mayor de edad, con domicilio en la c/ Candelaria nº 23 y con D.N.I nº 777.777, actuando como arrendataria de la vivienda objeto del presente contrato.

Tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal fin.

### **EXPONEN**

PRIMERO.- Que D<sup>a</sup> MARIA CASADO MARTÍN es dueña de la vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento.

SEGUNDO.- Que interesando a D<sup>a</sup> CONSUELO HERNÁNDEZ RISCAL , arrendar dicha vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, de conformidad con las siguientes:

### **CONDICIONES PARTICULARES**

#### **PRIMERA.- Duración del contrato:**

El plazo de duración de este contrato es de TRES AÑOS, a contar desde el día de hoy, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total.

Transcurrido este plazo de tres años sin renuncia por parte del arrendatario o del arrendador, el contrato seguirá el régimen de prórroga previsto en la LAU.

Se establece de forma expresa que el contrato no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador necesita para sí la vivienda arrendada. Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario, como mínimo, con 30 días de antelación.

#### **SEGUNDA.- Rescisión anticipada por la arrendataria.**

Transcurridos los seis meses primeros de vigencia del contrato, que son obligatorios para ambas partes, la arrendataria podrá rescindir unilateralmente el presente contrato, con un preaviso de un mes, sin que por ello la arrendataria se vea obligada a abonar las rentas que quedaren por vencer a la fecha de la entrega de llaves y posesión de la vivienda a la arrendadora y sin que tenga que abonar indemnización o penalización alguna prevista por este motivo.

Antes de la llegada del tiempo marcado (seis meses), se establece la obligación del arrendatario de indemnizar por los daños y perjuicios que el desistimiento o renuncia produzca al arrendador. Ello se entiende con independencia de los derechos y obligaciones del cónyuge o conviviente en caso de desistimiento y abandono de la vivienda

#### **TERCERA.- Legislación aplicable.:**

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/94 Títulos I, II, IV y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirán por lo previsto en el Código Civil.

#### **CUARTA.- Destino.-**

Manifiesta la arrendataria que el piso queda destinado única y exclusivamente a vivienda de la arrendataria y su familia, siendo causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

#### **QUINTO.- Objeto.-**

Es objeto de este arrendamiento el piso sito en la c/ Alonso Cano nº 87, así como la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo edificio y como elementos accesorios de la vivienda arrendada, debiéndose desalojar una vez se rescinda el presente arrendamiento.

#### **SEXTO.- Renta.-**

La renta anual será de 7.212,15 EUROS, a pagar en plazos mensuales de 601,01 EUROS por adelantado y dentro de los siete primeros días de cada mes.

A estos efectos el abono de la renta se deberá verificar por la arrendataria mediante transferencia bancaria, a la cuenta de la arrendadora cuyos datos son los siguientes:

Titular: .....

Entidad: .....

Oficina: .....

Cta/cte: .....

(ccc: .....

El retraso en el pago de los alquileres será causa suficiente para el desahucio, siendo de cuenta de la arrendataria los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

La renta será revisada cada año de acuerdo al Índice de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística o índice que lo sustituya, realizando la primera actualización, de acuerdo con lo expresado en la cláusula anterior, el uno de febrero de 2000. Para ello, el arrendador comunicará al arrendatario la variación experimentada por el citado índice de febrero a febrero de cada año, aplicándose la nueva renta el mes de marzo siguiente, mes en el que el arrendatario abonará además la diferencia no percibida por el mes de febrero, dado que el INE, normalmente, publica el IPC el día quince de cada mes. Si el arrendatario lo solicitara, el arrendador acreditará dicha variación con el oportuno certificado expedido por el INE u Organismo que lo sustituya.

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.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad:**

El presente contrato se regirá por lo dispuesto en los arts. 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.

**OCTAVA.- Del derecho de adquisición preferente:**

Será para el arrendatario, conforme al art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**NOVENA.- Cesión y subarriendo:**

Será aplicable el art. 8 de la ley, quedando prohibido la cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda.

#### **DECIMA.- De los daños y perjuicios:**

Además de las causas que se mencionan en los arts. 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el art. 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá (describir la 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.

#### **UNDÉCIMA.- Gastos**

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

A tal efecto se expresa el importe actual de gastos que se gira a la vivienda, que es de 45,08 EUROS.

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 medido por contador.

#### **DUODÉCIMA.-Fianza**

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de 601,01 EUROS, importe de un mes de renta y en concepto de fianza legal arrendaticia, con la obligación del arrendador del depósito legal, que 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, salvo el deterioro que haya podido acaecer como consecuencia del normal uso del inmueble.

No servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

La arrendataria entrega en este acto a favor de la arrendadora, un aval bancario por importe de 1803,04 EUROS, que garantiza el cobro de las rentas por la parte propietaria, y cuyo aval estará en vigor durante toda la vigencia del contrato y dos meses más.

#### **DECIMOTERCERA.- Mobiliario**

Junto con la vivienda y dentro del precio de este arrendamiento se entrega el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, por lo que junto con el presente documento se formalizará un Anexo-Inventario donde queden relacionado todos los muebles y enseres que quedan en la misma

Dicho mobiliario deberá mantenerse en el perfecto estado en que hoy se encuentra , ya que, en caso contrario, su reparación se realizará con cargo a la fianza.

#### **DECIMOCUARTA.-Jurisdicción y competencia de los Tribunales.-**

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del 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

#### **Inventario de muebles y enseres**

En la vivienda sita en Madrid en la c/ Alonso Cano nº 87, 3º Exterior izquierda, se encuentran los siguientes bienes muebles y enseres:

I.En el vestíbulo:

- Perchero de pie de madera
- Paragüero de madera
- Espejo con marco de madera de 1 x 1.80

2.En la cocina y lavadero:

-Mobiliario de cocina consistente en:

- Lavadora
- Horno
- Frigorífico
- Microondas

-Cocina eléctrica

-Calentador de gas

3.En la primera habitación:

-Armario de madera de 2 x 1,80 m, con seis puertas

-Tocador de madera con espejo

-Cama de madera y colchón de 135 cm

-Dos mesillas de madera

-Dos lamparillas de cerámica

-Lámpara de cerámica

4.En la segunda habitación:

-Armario empotrado con puertas de corredera

-Tocador de madera con espejo y silla

-Dos camas de madera y dos colchones de 90 cm

-Mesita de madera

-Lámpara metálica

5.En el salón-comedor:

-Dos butacas de madera

-Sofa-cama

-Mesa de madera de 1,5 x 1,70 cm

-seis sillas

-Mueble de madera

-Televisor

-Lámpara metálica

6.Ajuar doméstico:

-Tres juegos de sábanas de 135 cm y seis de 90 cm

- Una manta de 135 cm y dos de 90 cm
- Dos colchas de 135 cm y cuatro de 90 cm
- Una almohada de 135 cm y dos de 90 cm
- Cuatro juegos de toallas
- Tres manteles de 90 x 90
- Bateria de acero inoxidable de 6 piezas
- Cubertería de acero inoxidable de 48 cubiertos
- Vajilla de 26 piezas de loza

Arrendadora y arrendataria corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado

Y en prueba de su conformidad, firman el presente, D<sup>a</sup> MARIA CASADO MARTÍN, en calidad de arrendadora, y D<sup>a</sup> CONSUELO HERNÁNDEZ RISCAL, en calidad de arrendataria, en Madrid, a uno de febrero de dos mil.

### **Contrato de arrendamiento de vivienda**

En Madrid, a uno de febrero de dos mil dos.

#### **REUNIDOS**

**De una parte, D<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>, y útil de 69 m<sup>2</sup>. 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.

#### **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.

#### **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 de prórroga previsto en el art. 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, 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.

#### **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 art. 36.1 LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato, conforme establece el art. 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, en relación con la disp. adic. 3ª 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 arts. 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

**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 art. 25 de la LAU.

**DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo.**

Será aplicable el régimen establecido en el art. 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.**

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales.

**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 ARRENDATARIO

### **Cláusula de arrendamiento de vivienda con mobiliario**

Junto con la vivienda y dentro del precio de este arrendamiento se entrega el mobiliario y el ajuar necesario para el uso y disfrute inmediato, por lo que con el presente documento se formalizará un Anexo-Inventario donde queden relacionados todos los muebles y enseres que quedan en la misma.

Dicho mobiliario deberá mantenerse en el perfecto estado en que hoy se encuentra, ya que, en caso contrario, su reparación se realizará con cargo a la fianza.