

\*\*\*\*\*

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

\*\*\*\*\*

### Arrendador

Pedro Martínez Heredia  
Gran Vía C.C. 904-922 11º 3ª  
DNI núm. 92238116-X  
E-mail: peter@gmail.com

### Arrendatarios

Paola Cornejo Ramírez y Antonio García Cortés  
Av. Diagonal 451 1º 2ª  
DNI núm. 34334267-G y 24355428-R  
E-mail: paolacornejo@gmail.com

En Barcelona, hoy día 27 de febrero de 2014,

### Comparecen

De una parte Pedro Martínez Heredia, mayor de edad, soltero, con domicilio en la Gran Vía de las Cortes Catalanas núm. 904 11º 3ª de Barcelona y DNI 94438116x; quien a partir de este momento y en el presente documento será designado como parte *arrendadora*.

De otra parte Paola Cornejo Ramírez, mayor de edad y DNI núm 34114267g; y Antonio García Cortés, mayor de edad y DNI núm 24355428r, ambos domiciliados en la Av. Diagonal núm. 451 1º 2ª de Barcelona, casados en régimen de gananciales; quienes a partir de este momento y en el presente documento serán designadas como parte *arrendataria*.

Los comparecientes

### Manifiestan

1. Que es intención de las partes intervinientes celebrar un contrato de *arrendamiento* de vivienda.
2. Que el *arrendador* es el actual propietario, con carácter privativo, de la vivienda sita en la Vía Laietana núm. 28, inscrita en el Registro de la Propiedad en el tomo 20, folio 5 y núm. 405; adjuntándose como ANEXO 1, certificación registral de la propiedad; siendo su deseo proceder al arrendamiento del inmueble citado a los intervinientes en calidad de *arrendatarios* en el presente documento.

3. Que las partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal para el otorgamiento del presente contrato, actuando cada uno de ellos en su propio nombre y derecho.

Este contrato se registrará por las siguientes

## Cláusulas

### Primera

#### RÉGIMEN LEGAL

El presente contrato se otorga sobre la base del régimen legal especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre; a la que las partes quedan sometidas, a lo expresamente pactado en este documento privado y, con carácter supletorio a las disposiciones del Código Civil [1].

### Segunda

#### RENTA

Se establece como renta anual la cantidad de trescientos -300- euros ; la cual se divide en doce mensualidades que serán satisfechas por los *arrendatarios* en virtud de ingresos bancarios que habrán de verificar en la cuenta corriente que, a tales efectos tiene abierta el *arrendador* en el Banco de Santander con el núm. 0052 0698 22 0000010223, constituyendo el ingreso bancario justificante de pago.

### Tercera

#### GASTOS CORRIENTES

Con independencia de la obligación de pago de la renta mensual, los *arrendatarios* se comprometen al abono de las cantidades correspondientes a gastos generales, servicios y suministros afectos al inmueble, como integrante de la comunidad de la que forma parte; cuantías éstas que deberán ser satisfechas por los *arrendatarios* trimestralmente en razón a la comunicación que les practique el Administrador de la finca. Pagos éstos que deberán realizarse en virtud de ingreso en la cuenta corriente bancaria que la Comunidad tiene abierta en el Banco de Valencia con el núm. 0066 0025 60 0010020569.

Igualmente, los *arrendatarios* vendrán obligados a estar al día en el pago de los servicios y suministros que se presten de forma individual y particular sobre la vivienda arrendada; tales como: agua, energía eléctrica, teléfono, gas y cualquier otro que pudieran contratar los *arrendatarios* en relación con el inmueble que arriendan y que, en todo caso, habrá de contar con un contador individualizado sobre el inmueble y respecto del consumo habido.

El *arrendador*, tiene satisfecho al día de la fecha los gastos de comunidad y derramas afectas al inmueble que arrienda; se adjunta como ANEXO 2, certificación del Administrador de la Comunidad, en justificación de lo indicado.

### Cuarta

#### PLAZO DE VIGENCIA

Las partes acuerdan que el presente contrato tendrá una duración máxima de nueve años, cuya vigencia lo será por anualidades hasta completar el plazo total acordado; por lo que al final de cada anualidad, la renovación será potestativa

para los *arrendatarios* y obligatoria para el *arrendador*; salvo que aquellos, en cualquiera de las anualidades en curso y con una antelación de treinta días, comuniquen formal, fehaciente y por escrito al *arrendador*, su intención de no renovar la vigencia del contrato de locación por las anualidades restantes.

La renuncia a la renovación, indicada en el párrafo anterior, deberá formalizarse por ambos *arrendatarios*; conjunta o separadamente.

La vigencia de la primera anualidad de este contrato de locación lo será a partir del próximo 29 de febrero de 2014.

#### **Quinta**

#### DERECHO DE NEGOCIACIÓN PREFERENTE

Finalizado el plazo de nueve años acordado por las partes; el contrato se extinguirá sin más, pero concediéndole el *arrendador* a los *arrendatarios*, un derecho de negociación preferente a la hora de otorgar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble.

#### **Sexta**

#### RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL ARRENDADOR

También se reconoce a favor del *arrendador*, la facultad de no renovar antes del vencimiento de cualquier anualidad, por necesitarla para sí y como vivienda permanente; para lo cual habrá de notificar a los *arrendatarios* formal, fehaciente y por escrito con una antelación de un mes y siempre que hayan transcurrido al menos cinco anualidades de las nueve pactadas.

#### **Séptima**

#### TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE USO Y DISFRUTE

El *arrendador* hace entrega, en este acto, a los *arrendatarios* de las llaves del inmueble arrendado, quienes lo reciben a su entera satisfacción; entendiendo operada la transmisión del uso y disfrute del mismo.

Los *arrendatarios*, destinarán el inmueble arrendado a vivienda permanente para ellos y, al mismo tiempo, dejan constancia que, en la actualidad no tienen arrendada ningún otro inmueble destinado a cubrir la necesidad de vivienda permanente.

#### **Octava**

#### OBRAS

El *arrendador*, autoriza expresamente a los *arrendatarios* a la realización de obras consistentes en (indicar las que procedan); autorización ésta que quedará limitada a la naturaleza, materiales y plazo de ejecución reflejado en el proyecto que se adjunta a este contrato privado de arrendamiento; por lo que quedan excluidas de esta autorización concedida, todas aquellas que caigan fuera del proyecto en cuestión; salvo que se cuente con una autorización expresa y escrita del arrendador para obras distintas.

Por lo demás y, en lo que se refiere a obras de conservación, mejora y habitabilidad de la vivienda objeto de este contrato, las partes se someten expresamente a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y, concretamente en sus arts. 21, 22, 23, 24 y 26.

#### **Novena**

#### CESIÓN Y SUBARRIENDO

Que expresa y formalmente prohibida la cesión y subarriendo parcial de

la vivienda arrendada, salvo que en momento ulterior, el *arrendador*, previo consentimiento escrito autorizase expresamente a ello a los *arrendatarios*.

**Décima**

## NORMATIVA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Durante toda la vigencia del contrato de locación, los *arrendatarios* y personas que con ello cohabiten el inmueble, deberán respetar el Estatuto de la Comunidad y el Reglamento de Régimen Interior; los cuales se adjunta a este documento como ANEXO 3 y 4, respectivamente.

**Undécima**

## ABANDONO DE LA VIVIENDA O DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

En el supuesto de desistimiento y/o abandono de la vivienda arrendada por parte de los *arrendatarios*, después de transcurridas las cinco primeras anualidades y habiendo notificada su intención al *arrendador*, con una antelación de al menos dos meses a que concluya la anualidad en curso; los *arrendatarios* deberán indemnizar al *arrendador*, con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada anualidad pendiente de cumplir hasta completar los nueve años pactados inicialmente.

**Duodécima**

## TANTEO Y RETRACTO

Se reconoce a favor de los *arrendatarios* el derecho de adquisición preferente, sea por ejercicio del derecho de tanteo o de retracto, durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de locación, con las formalidades, plazos y requisitos que se recogen en el art. 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; a partir de la quinta anualidad vencida, los *arrendatarios* renuncian expresa y formalmente a este derecho de adquisición preferente que se les reconoce inicialmente.

**Decimotercera**

## RESPONSABILIDAD

Como consecuencia de este contrato de locación, los *arrendatarios* vienen obligados a responder de sus propios actos, que hubieren no sólo en el interior de la vivienda, sino también en toda la zona que constituye el complejo urbanístico de la que forma parte; e igualmente y con la misma amplitud, responderán de los actos de las personas que con ellos convivan y de los que ocasionalmente, viniesen a ocupar el inmueble o complejo, con el consentimiento de los *arrendatarios*.

**Decimocuarta**

## DOCUMENTO PÚBLICO

Cualquier interviniente podrá solicitar la elevación a escritura pública de este documento privado, en cuyo caso todos los gastos producidos serán por cuenta del solicitante.

**Decimoquinta**

## RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

Este contrato de locación se extinguirá además de por las causas legales recogidas en la legislación especial arrendaticia como lo son: pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador o declaración firme de ruina del edificio; también lo podrá ser por (reflejar aquellas otras que expresamente quieran recoger las partes como causa de extinción del contrato);

también lo podrá ser por aplicación del art. 1124 CC, toda vez que por decisión unilateral del *arrendador*, éste podrá optar entre la resolución contractual o el cumplimiento de lo pactado.

**Decimosexta**

FIANZA

En este acto, los *arrendatarios* hacen entrega al *arrendador* de la cantidad de (indicar la que corresponda), en concepto de fianza equivalente a una mensualidad. Cuantía ésta que deberá mantener en depósito el *arrendador* hasta la finalización del presente contrato, debiendo liquidar y entregar a los *arrendatarios*, a la finalización del contrato, la cuantía correspondiente, después de practicadas las deducciones que tuvieren lugar.

La fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato; pero transcurrido aquel, las partes acuerdan que, la fianza será actualizada en cantidad idéntica a la que resulte del importe que se venga satisfaciendo en ese momento en concepto de renta.

**Decimoséptima**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El *arrendador*, se compromete a comunicar de forma inmediata al Presidente y al Administrador de la Comunidad, el otorgamiento de este contrato a fin de que a partir de la fecha se comuniquen con los *arrendatarios*, en todo lo que les incumba en relación con la finca arrendada y, fundamentalmente en lo que se refiere al abono de los gastos trimestrales de comunidad por servicios y suministros generales.

**Decimooctava**

TRANSMISIÓN DURANTE LA VIGENCIA CONTRACTUAL

Si transcurridos los cinco primeros años de vigencia del contrato, la vivienda arrendada fuese enajenada, las partes acuerdan que el contrato se extinguirá con el necesario cumplimiento de dos requisitos:

1. Previa notificación a los *arrendatarios* de la enajenación, en sesenta días.
2. Indemnización a los *arrendatarios* de una cuantía correspondiente al importe de dos mensualidades por cada anualidad pendiente de cumplimiento.

**Decimonovena**

DOCUMENTACIÓN

Se adjunta al presente contrato, los siguientes ANEXOS:

1. Certificación registral acreditativa de la propiedad del arrendador sobre la finca objeto de este contrato.
2. Certificado del Administrador de la Comunidad, acreditativo de estar el inmueble arrendado al día en las cuotas de comunidad
3. Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
4. Reglamento de Régimen Interior, de la comunidad de la que forma parte el bien arrendado.

**Vigésima**

FUERO

En el supuesto de conflicto, las partes, sin pactar fuero distinto, se someten expresamente al que corresponda con arreglo a las normas procesales vigentes.

Para que así conste y se haga valer ante quien corresponda, las partes firman tres ejemplares idénticos, uno para cada interviniente, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento del presente documento.

Fdo. por

**Pedro Martínez Heredia**

DNI núm. 92238116-X

*arrendador*

Fdo. por

**Paola Cornejo Ramírez**

DNI núm. 34334267-G

*arrendatario*

Fdo. por

**Antonio García Cortés**

DNI núm. 24355428-R

*arrendatario*

## Referencias

- [1] Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889. <http://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>