

Texto orientativo de contrato arrendamiento de vivienda, únicamente para facilitar el estudio de la Ley 29/1994 tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019.

¡NO utilizar como formulario!

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINCA URBANA PARA USO DE VIVIENDA
(cuyo propietario arrendador es persona natural)

En _____ a ____ de _____ de 2.020, **SE REUNEN:**

De una parte, como propietario-arrendador, **DON EUGENIO** _____, mayor de edad, _____ (estado civil), _____ (profesión), vecino de _____ (CP _____), calle _____, número _____, con DNI _____.

Y de otra, **DOÑA ALBA** _____, mayor de edad, _____ (estado civil), _____ (profesión), domiciliada en adelante en la vivienda objeto de este contrato, sita en _____ (CP _____), calle _____, número _____, piso _____, puerta _____, con DNI _____.

Intervienen ambas partes en propio nombre y derecho; se reconocen entre sí la capacidad legal necesaria para celebrar este contrato de arrendamiento, y -----

EXPONEN:

I.- Don Eugenio _____ es propietario de la siguiente finca urbana:

VIVIENDA en _____, calle _____, número _____, piso _____, puerta _____; con distribución interior para habitar. Mide una superficie construida de _____ m2 aproximadamente, según el título o el Catastro Inmobiliario.

Está equipada con: **encimera, horno y armarios en la cocina; calentador de agua (a gas o a electricidad); y _____.**

Referencia catastral IBI Urbana _____.

Es la finca registral nº _____ del Registro de la Propiedad de _____ - _____.

Tiene como anejo/s inseparable/s, ubicado/s en la planta de sótano __ª del mismo edificio, lo siguiente: la PLAZA DE APARCAMIENTO nº _____ y el CUARTO TRASTERO nº _____.

La vivienda dispone del **certificado de eficiencia energética**, en vigor, regulado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, inscrito telemáticamente en el Registro público dependiente del _____, cuya copia se adjunta.

II.- Ambas partes, que han convenido su arrendamiento y lo llevan a efecto y formalizan en este acto con sujeción a las siguientes -----

ESTIPULACIONES:

1ª.- Consentimiento sobre lo que es objeto del contrato y destino. Prohibición de cesión y de subarriendo. Régimen jurídico.

1.1.- Don Eugenio _____ **cede en arriendo** a doña Alba _____, que **acepta**, la VIVIENDA indicada en el exponente PRIMERO de este documento, con todo lo que le es anexo y accesorio, para destinarla a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria (art. 2 LAU).

1.2.- Queda prohibido a la arrendataria ceder ni subarrendar la vivienda, en todo ni en parte (art. 8 Ley 29/1994).

1.3.- Este contrato es un arrendamiento de vivienda del artículo 2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos; está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de dicha Ley, y se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por las partes **en el marco de lo establecido en el título II** de la repetida Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

2ª.- Duración del contrato: plazo contractual (artículo 9 y prórrogas forzosas para el arrendador y potestativas para la arrendataria); desistimiento del contrato por parte de la arrendataria (ART. 12); prórroga tácita del contrato (art. 11); limitación de la duración pactada en caso de enajenación de la vivienda si el plazo convenido supera el mínimo legal (art. 14; subrogación en caso de muerte de la arrendataria (art. 16).

2.1.- PLAZO CONTRACTUAL y PRÓRROGAS FORZOSAS PARA EL ARRENDADOR HASTA ALCANZAR EL PLAZO MÍNIMO LEGAL (art. 9). EXCEPCIÓN A LAS PRÓRROGAS FORZOSAS si el arrendador es persona física.

El arrendamiento se pacta por **plazo de __ AÑO/S** a contar desde el día __ de _____ de 20__, **prorrogable obligatoriamente** por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una **duración mínima de CINCO AÑOS**, salvo que la arrendataria manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cualquiera de esas prórrogas anuales, su voluntad de no renovarlo (art. 9-1 LAU).

El plazo comenzará a contarse desde _____ (la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición a disposición de la arrendataria si esta fuere posterior).

(OPCIONAL: Excepción a las prórrogas forzosas: Conforme preceptúa el **art. 9-3** de la Ley 29/1994, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, SIENDO EL ARRENDADOR PERSONA FÍSICA, no procederá su prórroga obligatoria para el arrendador si éste comunica a la arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge e los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario a la arrendataria al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la

arrendataria estará obligada a entregar la vivienda arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto).

2.2.- Desistimiento de la arrendataria (art. 11)

La arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez hayan transcurrido al menos los seis primeros meses de vigencia, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días naturales.

Para el caso del antedicho desistimiento, las partes pactan que la arrendataria habrá de indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del plazo contractual que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. (art. 11 LAU).

2.3.- Prórroga tácita de tres años (art. 10)

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses en el caso de la arrendataria, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que la arrendataria 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 legal y convencional al que esté sometido. (Art. 10 LAU).

2.4. Limitación de la duración pactada en caso de enajenación de la vivienda arrendada, si el plazo contractual supera el mínimo legal del artículo 9 (art. 14).

Esta cláusula sólo podrá introducirse en los contratos de arrendamiento cuyo plazo contractual supere el mínimo legal de 5 ó 7 años del art. 9, según el arrendador sea persona física o jurídica:

“Puesto que el plazo de duración de este contrato supera el mínimo legal de __ años que le corresponde conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, las partes pactan que en caso de enajenarse la vivienda, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo mínimo de vigencia de _____ años de dicho artículo 9”.

2.5.- Subrogación en caso de muerte de la arrendataria (art. 16 LAU).

OPCIÓN A: En caso de muerte de la arrendataria podrán subrogarse en el contrato las personas enumeradas en el número 1 del artículo 16 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Si al fallecimiento de la arrendataria no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

El derecho a la subrogación habrá de ejercerse con sujeción a lo que preceptúan los números 2 y 3 del repetido artículo 16.

OPCIÓN B: Renuncia a la subrogación por causa de muerte del arrendatario, si se dan las dos condiciones del art- 16-4 LAU.

Salvo lo convenido en el párrafo tercero de la presente estipulación, en caso de muerte de la arrendataria podrán subrogarse en el contrato las personas enumeradas en el número 1 del artículo 16 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, Si al fallecimiento de la arrendataria no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

El derecho a la subrogación habrá de ejercerse con sujeción a lo que preceptúan los números 2 y 3 del repetido artículo 16.

“Sin embargo, puesto que el plazo de duración de este contrato supera el mínimo legal de __ años que le corresponde conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, las partes pactan que NO haya derecho de subrogación en caso de fallecer la arrendataria después de haber transcurrido el citado plazo mínimo legal de ____ años del contrato. Esta renuncia al derecho de subrogación quedará nula y sin efecto en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el art. 16-4 de la LAU de 1994 se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, o afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años”.

3ª.- De la renta: cuantía, tiempo y lugar de pago; y su actualización anual.

3.1.- Cuantía de la renta, tiempo y lugar de pago. (Art. 17, números 1, 2, 3 y 4)

La renta libremente pactada es de _____ **EUROS MENSUALES (___ €/mes)**, o sea _____ €/anuales, y se pagará por meses anticipados, del 1 al ___ de cada mes, en el domicilio del arrendador, o ingresándose su importe en la siguiente cuenta abierta por el arrendador en el Banco _____: _____

Si el pago se hace en el domicilio del arrendador, éste vendrá obligado a entregar a la arrendataria el recibo de pago; pero si se hace a través de la cuenta bancaria del arrendador, los resguardos de ingreso en esa cuenta servirán a la arrendataria como carta de pago de cada mensualidad.

3.2.- Actualización anual de la renta. (Art. 17, nº 4)

El día 1º de _____ de 202__ y de cada uno de los años siguientes se actualizará el importe de la renta mensual hasta entonces vigente en cada caso, adaptándose a la variación porcentual en alza o en baja que experimente el Índice General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, en el Conjunto Nacional, durante el periodo de doce meses anterior al mes precedente al de la fecha en que haya de realizarse la actualización.

Para la primera actualización, a realizar el 1º de _____ de 202__ se aplicará el porcentaje correspondiente a la variación del Índice desde el mes de _____ de 20__ hasta mismo mes del año siguiente; y conforme el mismo procedimiento se actualizará la renta en todos años sucesivos.

3.3.- Sustitución total o parcial de la obligación de pago de la renta, durante un plazo determinado, por obras de reformas o rehabilitación que se comprometa la arrendataria a ejecutar en la vivienda (ver art. 17-5).

Es un supuesto muy infrecuente. Esa estipulación -si ha lugar a la misma- ha de redactarse con sujeción estricta al art. 17-5. MUY IMPORTANTE en tal caso: detallar las obras; determinar el plazo de sustitución de la renta por obras; e incluso designar a un perito para que certifique la ejecución de las obras, a fin de evitar controversias sobre su ejecución.

4ª.- Fianza legal. (Art. 36)

La arrendataria entrega al arrendador, en concepto de fianza arrendaticia del art. 36-1 LAU, la suma de _____ EUROS (___ €), equivalente a una mensualidad de renta; este documento servirá a la parte arrendataria como justificación de dicha fianza.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato la fianza no estará sujeta a actualización (art. 36-2 LAU).

El saldo de esta fianza que el arrendador deba restituir a la arrendataria al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por la arrendataria sin que el arrendador hubiera hecho efectiva dicha restitución (art. 36-4 LAU).

Garantía adicional: Conforme preceptúa el artículo 36-5 LAU, la arrendataria entrega al arrendador, como garantía adicional a la antedicha fianza en metálico, la suma de _____ € como garantía adicional, que NO excede de dos mensualidades de renta.

5ª.- Puesta a disposición de la vivienda, obligación de conservar, mantener y reparar.

En este acto el arrendador entrega a la arrendataria la posesión material de la vivienda arrendada, con todo lo que le es anexo y accesorio, dándole las llaves de la misma. La arrendataria ha examinado la vivienda, comprueba su estado y el funcionamiento de sus instalaciones y servicios, y la recibe a su entera satisfacción.

(Alternativa al párrafo anterior: El arrendador entregará a la arrendataria la posesión material de la vivienda arrendada el día __ de _____ de 20 __, comenzando a contar a partir de aquella fecha el plazo del contrato)

Durante el arrendamiento, conforme al artículo 21 de la Ley 29/1994:

a.- La arrendataria vendrá obligada a utilizar la vivienda conforme a su destino; las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo de la arrendataria.

b.- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

6ª.- Gastos generales e IBI (art. 20 Ley 29/1994).

6.1.- Gastos generales art. 9-1, apartados e) y f), Ley Propiedad Horizontal.

La vivienda arrendada (y sus anejos) está integrada en la propiedad horizontal del edificio o conjunto inmobiliario del que forma parte, y su propietario está obligado a pagar a la Comunidad de Propietarios, conforme preceptúa el art. 9-1-, apartados e) y f) de la LPH, la parte correspondiente a la vivienda arrendada (y sus anejos) para el adecuado sostenimiento del edificio (o conjunto inmobiliario), sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no son susceptibles de individualización, incluido el fondo de reserva, en proporción a la cuota de participación o porcentaje que tiene asignado; la cuota preventiva establecida por la Comunidad de Propietarios es de ____ €/mensuales, o sea _____ € anuales.

Las partes pactan al respecto lo siguiente:

Opción A: La arrendataria pagará puntualmente a la Comunidad de Propietarios la antedicha cuota mensual preventiva; su impago se asimilará al impago de la renta.

Opción B: Una vez el arrendador pague a la Comunidad de Propietarios la antedicha cuota mensual preventiva, tendrá derecho a repercutir su importe a la arrendataria; su impago se asimilará al impago de la renta.

A tenor del art. 20-2 de la LAU de 1994, las partes pactan que DURANTE EL PLAZO MÍNIMO DE VIGENCIA DE ESTE CONTRATO establecido en el artículo 9 de dicha LAU, la suma que la arrendataria haya de abonar por el concepto de gastos generales podrá incrementarse anualmente, pero nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme al procedimiento de actualización anual pactado expresamente en el contrato.

Opción C: La participación correspondiente al inmueble arrendado en los antedichos gastos generales de la Comunidad de Propietarios, incluido el fondo de reserva, será de cuenta y cargo exclusivo del arrendador.

6.2.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La vivienda arrendada (y sus anejos) está sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, vieniendo obligado a su pago el propietario arrendador.

(Alternativa al párrafo anterior: La vivienda arrendada (y sus anejos) está sujeta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, vieniendo obligado a su pago el propietario arrendador. La última cuota anual del IBI, correspondiente al ejercicio anual de 20__, ascendió a _____ €. Las partes pactan que el arrendador podrá repercutir a la arrendataria, a partir del 1 de enero de 20__, la cuota de IBI Urbana de la vivienda arrendada (y sus anejos), incluidos sus aumentos, y que su impago se asimilará al impago de la renta)

7ª.- Suministros y servicios a la vivienda arrendada.

Durante el arrendamiento la arrendataria doña Alba _____ contratará y satisfará directamente a las empresas suministradoras, conforme prevé el art. 20-3 de la LAU, los servicios y suministros de que disfruten la vivienda y sus anejos, tales como: agua, energía eléctrica, gas, teléfono, internet, etc., sin ninguna intervención ni responsabilidad del arrendador.

8ª.- Prohibición de obras que alteren la configuración o afecten a la seguridad o resistencia (art. 23-1).

La arrendataria doña Alba _____ NO podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda arrendada (ni de sus accesorios o anejos), a no ser que obtenga previamente y por escrito la autorización del arrendador.

9ª.- Renuncia al derecho de adquisición preferente, conforme al art. 25-8 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. (ESTA ESTIPULACIÓN ES OPCIONAL. La Ley 29/1994 permite que se pacte).

La arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente de la vivienda (y sus anejos) en caso de su venta durante la vigencia de este contrato, tanto en su forma de tanteo como en la de retracto. Pero en tal caso:

- a) El arrendador deberá comunicar a la arrendataria su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.
- b) Y una vez formalizada la compraventa, continuará la vigencia del arrendamiento hasta alcanzar la duración mínima legal establecida en el artículo 9 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador enajenante; todo ello conforme a lo preceptuado en el artículo 25-8 y en el párrafo tercero del artículo 14 de la LAU de 1994, y a lo pactado al apartado 2.4 de la estipulación 2ª de este contrato.

10ª.- Causas de resolución del contrato por incumplimiento.

10.1.- Conforme al artículo 27-1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación pendiente o a promover la resolución del contrato.

10.2.- Además, el arrendador don Eugenio _____ podrá resolver de pleno derecho el contrato, por las siguientes causas enumeradas en el art. 27-2 de la repetida Ley de Arrendamientos Urbanos:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la arrendataria.

- b) La falta de pago de la actualización de la fianza –en su caso-.
- c) El subarriendo o la cesión no consentidos por el arrendador.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o sus anejos, o de obras no consentidas por los arrendadores cuando fuere necesario su consentimiento.
- e) Cuando en la vivienda o sus anejos tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria.

10.3.- Asimismo la arrendataria podrá resolver el contrato por las siguientes causas enumeradas en el art. 27-3 de la L.A.U. de 1994:

- a) No realizar el arrendador las reparaciones a su cargo.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realicen el arrendador en la utilización de la vivienda (o en sus anejos).

11ª.- Otras causas de extinción del contrato (art. 28).

El contrato se extinguirá, además de por las causas de resolución de la estipulación 10ª, por las siguientes:

- a) Por la pérdida de la vivienda arrendada por causa NO imputable al arrendador.
- b) Por la declaración firme de ruina de la vivienda arrendada por la autoridad competente.

12ª.- Elevación a público e inscripción del contrato.

Ambas partes se facultan respectivamente para instar el alta de la vivienda en el censo o registro administrativo de alquileres, y para instar elevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad, siendo todos los gastos e impuestos que con tal motivo se originen a cargo exclusivo de la parte que los promoviera.

13ª.- Jurisdicción. Los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de todos los litigios relacionados con el presente contrato son los que tienen competencia territorial en el partido judicial de _____, por pertenecer a dicho partido el término municipal donde se halla la vivienda arrendada.

14ª.- Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Este contrato de arrendamiento de vivienda del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos está exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo que preceptúa el art. 45-I-B-26 del Texto Refundido de la Ley de dicho Impuesto, en la redacción introducida por el art. 5º del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Leído este documento por los comparecientes es hallado conforme, y lo aprueban y ratifican con su firma, por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio indicados.

El arrendador
Eugenio _____

La arrendataria
Alba _____