

Contrato De Arrendamiento De Fincas Urbanas.

EL PRESENTE DOCUMENTO ACTÚA COMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OTORGADO EN ZARAGOZA EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20\_\_ POR D./DÑA. \_\_\_\_\_ EN REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA \_\_\_\_\_ CON N.I.F. NÚMERO \_\_\_\_\_ A FAVOR DE D./DÑA. \_\_\_\_\_ CON D.N.I. NÚMERO \_\_\_\_\_ CUYA FOTOCOPIA QUEDA INCORPORADA COMO ANEXO AL FINAL DE ESTE CONTRATO COMO INQUILINO RELATIVO AL PISO SITO EN CALLE \_\_\_\_\_ DE ZARAGOZA CON REFERENCIA CATASTRAL \_\_\_\_\_, Y QUE CONTIENE AQUÍ LAS CONDICIONES POR LAS QUE SE RIGE DICHO CONTRATO, SIENDO LAS SIGUIENTES:

**PRIMERA.**- El contrato de arrendamiento incluye el mobiliario existente en la vivienda en el momento de la firma de este contrato. Se incorpora a este contrato un anexo firmado por las partes contratantes, en el que se hace un inventario del mobiliario existente en la vivienda, declarando por su parte el arrendatario que todos los elementos integrantes de dicho mobiliario se encuentran en buen estado de conservación y en estado de servir al uso que les es propio.

Este contrato se regirá por lo establecido en la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1.994, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de Junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas y por lo pactado en el presente contrato en tanto no se oponga a lo establecido por la citada Ley. Supletoriamente, se aplicará el Código Civil.

**SEGUNDA.**- El arrendamiento tendrá una duración de UN AÑO, contado desde la fecha en que el arrendador ponga la vivienda arrendada a disposición del arrendatario.

Vencido el plazo inicial, el arrendamiento se prorrogará necesariamente por periodos anuales hasta completar un total de TRES AÑOS desde la fecha de su celebración. No habrá lugar a la prórroga del contrato si el arrendatario renuncia a renovar el arrendamiento notificándolo al arrendador con treinta días de antelación a la fecha inicial de vencimiento del contrato o de vencimiento de cualquiera de las prórrogas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de cinco 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.

**TERCERA**. - El precio de este arrendamiento es de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (## \_\_\_\_\_ € ##) mensuales que el inquilino se obliga a pagar por adelantado antes del día séptimo de cada mes en el domicilio del arrendador, transferencia bancaria o mediante recibo bancario contra el número de cuenta bancaria con C.C.C. \_\_\_\_\_.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula primera de este contrato, la renta se revisará anualmente para adaptarla a las variaciones que experimenten el índice General de Precios al Consumo Nacional, con objeto de mantener la equivalencia de las recíprocas prestaciones. Será válido y suficiente el índice que se publique provisionalmente, girándose recibo complementario por la diferencia de atrasos sin que el mismo pueda considerarse legalmente como de efecto retroactivo. La base de aplicación será siempre la renta actualizada. El índice de partida para la primera revisión será el que se publique referente a la fecha más cercana con anterioridad a la celebración del contrato.

**CUARTA**. - Serán por cuenta del inquilino todos los aumentos de los impuestos, contribuciones, tasas y arbitrios que graven el objeto arrendado o su uso. También irán por su cuenta los que se establezcan en el futuro.

Así mismo, irán a su cargo los costes de los servicios o suministros y, en general, si existieran de todos los gastos ordinarios tales como gastos de comunidad imputables a la vivienda arrendada dentro del edificio del que forma parte.

Por todo ello, el inquilino de la vivienda se hará cargo de los pagos en materia de suministro eléctrico, agua, basura, vertido, gas o teléfono así como de los cambios de titularidad en contadores. Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

**QUINTA**. - En el caso de que las compañías suministradoras de fluido eléctrico o gas, obligasen a algún cambio en la instalación o en la colocación de algún aparato limitador, éstos serán por cuenta del inquilino, quedando en beneficio de la finca sin derecho de indemnización a la terminación del arriendo.

**SEXTA**. - El inquilino declara recibir la vivienda en perfecto estado y en normal funcionamiento todos los utensilios, enseres y servicios inherentes a la misma; tales como cerraduras, manillas, cristales, desagües, instalación eléctrica, grifería y sanitarios, quedando obligado a devolverlo en la misma forma al finalizar el arriendo, salvo el deterioro natural producido por el normal uso y transcurso del tiempo.

La conservación, reparación y, en su caso, reposición de dichos enseres, electrodomésticos, instalaciones y servicios serán por cuenta del inquilino.

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras sin el expreso y escrito consentimiento del arrendador, y aún en caso de obtenerlo no deberán afectar a la estabilidad y seguridad de la vivienda ni del edificio del que forma parte; obras que en cualquier caso quedarán en beneficio de la vivienda a la finalización del arrendamiento. El arrendatario se obliga a recabar las licencias y autorizaciones que administrativamente sean preceptivas

**SÉPTIMA.**- El inquilino dedicará el piso única y exclusivamente a hogar familiar, quedando prohibido el subarriendo, la cesión total o parcial del mismo o el alojamiento de más personas de las previamente pactadas que, en el caso de la vivienda que nos ocupa, viene fijado en \_\_\_\_\_ personas como máximo.

Si entrare a convivir con el arrendatario persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

**OCTAVA.**- El inquilino entrega en este acto en concepto de fianza legal, la suma de \_\_\_\_\_ Euros que le serán devueltas a la terminación del arriendo, salvo que hubiera lugar a su retención o pérdida por parte de la posible indemnización por daños o entrega de la vivienda y sus instalaciones en mal estado.

Asimismo, el arrendador se compromete a devolver la fianza depositada a la firma del contrato ante el Dpto. de Fianzas de Arrendamientos del Gobierno de Aragón que, a efectos de quedar debidamente documentada y como única fórmula de devolución admitida, se hará efectiva mediante transferencia bancaria a través del C.C.C. señalado anteriormente tan pronto como este Organismo ejecute la solicitud de cese de contrato procediendo a la devolución de la fianza y se reciban desde las compañías suministradoras las facturas correspondientes a los consumos generados en el periodo en el que el inquilino habitó la vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior y para el supuesto de demora en la desocupación y entrega de llaves al finalizar el plazo pactado y, habiendo mediado preaviso del arrendador, el inquilino se compromete a satisfacer en concepto de indemnización una cantidad equivalente al doble de la renta que hubiere venido satisfaciéndose al finalizar el contrato y, calculándose proporcionalmente al número de días de demora en la entrega de llaves, siendo el cálculo por treinta. No obstante, queda a salvo el derecho del arrendador a reclamar otra cantidad si acredita que el perjuicio causado fuere mayor.

**NOVENA.**- El inquilino renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que pudieran corresponderle en el futuro como consecuencia de la enajenación del inmueble.

**DÉCIMA.**- Queda obligado el inquilino a observar los usos de buena vecindad; igualmente, de no existir el servicio de portería, el inquilino se compromete a realizar a su cargo y expensas, la limpieza del rellano y tramo de las escaleras hasta la planta inmediata inferior, alternando con los otros inquilinos

de la misma planta y sujetándose a lo que en su caso dispongan sobre el particular las Ordenanzas Municipales y las normas particulares de la comunidad.

Asimismo, por la propia seguridad de la finca y de las personas que en ella habitan el inquilino se compromete a mantener cerrada la puerta exterior de acceso al descansillo de su vivienda, estando obligado a notificar cualquier uso indebido de la misma por personas ajenas a la propiedad.

Asimismo, el inquilino queda obligado a designar una persona de contacto a través del Presidente de la Comunidad de Propietarios para que, en caso de urgencia y siempre que ésta última considere que existe riesgo para la salubridad, seguridad o integridad de la finca, facilite el acceso a la vivienda. En caso de incumplimiento, el arrendatario se hará cargo de todos los costes originados al propietario en el proceso de localización así como de los daños y reparaciones que la demora en el cumplimiento de esta obligación pudiera ocasionar a la vivienda (cambio de bombines en puerta, rotura de cristales, etc...).

**UNDÉCIMA.**- Con carácter general, la tenencia de animales de compañía en el domicilio se autorizará siempre que sus alojamientos cuenten con un ambiente cómodo e higiénico, que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o para el propio animal y que la tenencia del animal no suponga ningún riesgo probado para el mobiliario de la vivienda, pudiendo el arrendador revocar tal autorización ante la menor prueba de daño.

El cumplimiento de esta cláusula recaerá tanto sobre el propietario o poseedor del animal como sobre la persona que, en ausencia de los anteriores, asuma la responsabilidad temporal del mismo siendo por cuenta del inquilino la conservación, reparación y, en su caso, reposición del mobiliario y los enseres dañados por el animal de compañía así como la responsabilidad legal ante denuncias o daños a terceros.

**DUODÉCIMA.**- El arrendador se reserva el derecho de visitar la vivienda, por sí o por persona que designe o le represente, cuando lo considere conveniente o necesario, para comprobar si se cumplen las condiciones estipuladas en este contrato.

**DECIMOTERCERA.**- Llegado el caso, ambas partes aceptan voluntariamente ante cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente Contrato, someterse al arbitraje de la Corte Española de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad, de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este Contrato como anexo II, corriendo por cuenta del arrendatario la adquisición del documento timbrado citado anteriormente.

**DECIMOCUARTA.**- En caso de desistimiento, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor siempre y cuando no sea notificado al arrendador con una antelación mínima de quince días naturales.

**DECIMOQUINTA.**- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

a) La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.

d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.

e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

g) El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas, en caso de haberse pactado entre las partes el reemplazo total o parcial de la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. A este respecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**DECIMOSEXTA.**- Consecuencia de la relación contractual establecida a partir de este Contrato, los datos del arrendatario estarán incluidos en un fichero debidamente inscrito en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos con la finalidad de realizar la gestión administrativa, contable y fiscal y realizar el envío de información comercial sobre nuestros productos y servicios.

\_\_\_\_\_ se compromete a cumplir con lo dispuesto por la normativa sobre protección de datos anteriormente mencionada, así como a hacer cumplir las medidas de seguridad técnicas y organizativas implantadas al personal a su servicio que trate datos de carácter personal, evitando de esta forma, la pérdida alteración y acceso no autorizado a los mismos. Dicho personal se halla sujeto al deber de secreto y confidencialidad

respecto a los datos que trata en los mismos términos que \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

El arrendatario podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos dirigiéndose a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sito en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**DECIMOSÉPTIMA.**- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario.

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el arrendatario: \_\_\_\_\_

Por el arrendador: \_\_\_\_\_

**DECIMO OCTAVA.**- Para todas las reclamaciones que puedan surgir con motivo de este contrato, o como consecuencia del mismo, quedan sometidas las dos partes a los Tribunales y Juzgados de Zaragoza con renuncia expresa a su fuero personal.

Conformes las dos partes lo firman por duplicado a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en el comienzo del presente documento.

**EL/LA INQUILINO/A.**

**LOS PROPIETARIOS.**