

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Santiago de Compostela a 09/07/2020

REUNIDOS

De una parte,

Juan De las Nieves Fernández, mayor de edad, con domicilio en Plaza de las Cortes 2 Madrid Madrid 28014 y DNI/PASAPORTE/NIE número 47276749L,
(en adelante, el "**Propietario**").

De otra parte,

Catalina Fuertes Pérez, mayor de edad, con domicilio en Rúa de Entremuros 13 1º Santiago de Compostela A Coruña 15704 y DNI/PASAPORTE/NIE número 70760631G,
(en adelante, el "**Inquilino**").

El Propietario y el Inquilino serán denominados conjuntamente como las "**Partes**".

EXPONEN

- A** Que el Propietario es propietario del siguiente inmueble: **Rúa de Entremuros 13 1º Santiago de Compostela A Coruña 15704**, con cocina equipada y casa sin muebles, que incluye garaje, con la descripción: Plaza nº 2,
(en adelante, la vivienda y sus dependencias descritas, conjuntamente, el "**Inmueble**").
- B** El Inmueble tiene la siguiente referencia catastral 7680208NH3478B0001DS
- C** El Inmueble forma parte de una comunidad de Propietarios.
- D** El Propietario manifiesta expresamente que el Inmueble cumple con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinado a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda del Inquilino.
- E** El Inquilino manifiesta su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble para su uso propio (y, en su caso, el de su familia) como vivienda permanente.
- F** Ambas Partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (el "**Contrato**"), conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la "**LAU**"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO

- El Propietario arrienda al Inquilino, el Inmueble descrito en el Expositivo A, que el Inquilino acepta en este acto.
- El Inquilino se compromete a usar dicho Inmueble exclusivamente como vivienda del Inquilino y de su familia directa, en su caso.
- En relación con el uso del Inmueble, queda estrictamente prohibido:
 - a) Cualquier otro tipo de uso al descrito en el apartado anterior.
 - b) El subarrendamiento, total o parcial.
 - c) La cesión del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.
 - d) El uso del Inmueble para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.
 - e) Destinarla al hospedaje de carácter vacacional.
 El incumplimiento por el Inquilino de esta obligación esencial facultará al Propietario a resolver el presente Contrato.
- Por las dimensiones del Inmueble, el número máximo de personas que podrán ocuparlo es de 1, incluyendo al Inquilino.
- El Inquilino se obliga a cumplir y respetar en todo momento los estatutos y normas internas de la comunidad de Propietarios a la que pertenece el Inmueble, y que declara conocer y aceptar. Además, se compromete a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.
- Se permite de forma expresa al Inquilino tener en el Inmueble cualquier tipo de animal doméstico.

SEGUNDA: PLAZO DE VIGENCIA

- **El Contrato entrará en vigor en la fecha 01/08 con una duración inicial obligatoria de UN (1) AÑO** a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.
- El Contrato se prorrogará **tácitamente (sin necesidad de aviso previo) por cada anualidad hasta un máximo legal de CINCO (5) AÑOS**, salvo que el Inquilino manifieste al Propietario, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.
- Una vez transcurridos como mínimo **CINCO (5) AÑOS** de duración del Contrato, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos cuatro meses de antelación en el caso del Propietario, o con al menos dos meses de antelación en el caso del Inquilino, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el Contrato, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de **TRES (3) AÑOS**, salvo que el Inquilino 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.
- **El Inquilino podrá desistir del Contrato una vez que hayan transcurrido al menos SEIS (6) MESES** a contar desde la fecha de entrada en vigor del Contrato, siempre que notifique por escrito con **TREINTA (30) DÍAS** de antelación al Propietario. El desistimiento dará lugar

a una indemnización equivalente a la parte proporcional de la renta arrendaticia de una mensualidad con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

TERCERA: ENTREGA DEL INMUEBLE

- El Propietario entrega al Inquilino el Inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste.
Ambas Partes confirman que el Inmueble se entrega con cocina equipada y casa sin muebles.
- En este acto el Propietario hace entrega al Inquilino de 1 juegos de llaves completos de acceso al Inmueble.

CUARTA: RENTA

Renta arrendaticia

- Ambas Partes acuerdan fijar una renta mensual de **800 EUROS (€)**, que será pagada por el Inquilino.
- La falta de pago de una (1) mensualidad de renta será causa suficiente para que el Propietario pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.

Inicio del devengo de la renta

- Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. **El Inquilino paga al Propietario el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso**, que el Propietario declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

Pago de la renta

- El Inquilino abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los **CINCO (5) primeros días** laborales de cada mes, mediante **transferencia bancaria** a la siguiente cuenta titularidad del Propietario:

Titular: Juan De las Nieves Fernández
Entidad: Caixabank
Nº de Cuenta/IBAN: ES6621000418401234567891

Actualización de la renta

- **La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada 01/08**, conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo ("**I.P.C.**"), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones de los doce (12) meses inmediatamente anteriores.

- Si la variación experimentada por el I.P.C. fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.
- Dada la demora con que se publica el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las Partes (según corresponda) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Cláusula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituyan.

QUINTA: GARANTÍA DEL CONTRATO

Fianza arrendaticia

- El Inquilino entrega en este acto al Propietario, quien declara recibirla, **la cantidad de 800 EUROS (€), equivalente a 1 mensualidad de renta, por concepto de fianza legal**, según lo establecido en el apartado primero del Artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.
- Para aquellas comunidades autónomas en las que sea necesario depositar la fianza: El Propietario se compromete a depositar la fianza en el organismo u oficina pública correspondiente a la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el Inmueble.
- El importe de la fianza servirá para cubrir cualquier desperfecto o daño tanto en el Inmueble como en su mobiliario (según corresponda) así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume el Inquilino en virtud de este Contrato.
- Durante los primeros CINCO (5) AÑOS de duración del Contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, transcurrido dicho plazo, se actualizará en la cuantía que corresponda hasta que aquella sea igual a una mensualidad de la renta vigente en cada momento.

A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del presente Contrato

- El Inquilino entrega en este acto al Propietario, mediante transferencia bancaria, quien declara recibirla, la cantidad de **800 EUROS (€), en concepto de garantía adicional**, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

SEXTA: SERVICIOS Y GASTOS

- El Inquilino se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta el Inmueble y que serán íntegramente asumidos por el Inquilino a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. El Inquilino se obliga a

encargarse del mantenimiento, reparación y sustitución de dichos contadores y cualesquiera otros servicios que contrate o utilice en el Inmueble y que, en general, sean susceptibles de uso individualizado y/o que se contabilicen por contador.

El Inquilino se pondrá en contacto con las diferentes compañías suministradoras para a) que los recibos que emitan se carguen en la cuenta bancaria que el mismo indique, quedando, en consecuencia, obligado a la domiciliación bancaria de dichos recibos; y b) realizando el cambio de titularidad de cada suministro.

Los gastos de Comunidad de Propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I. B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Propietario.

La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta del Inquilino.

- El Propietario no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios comunes o individuales, ni estará obligado a efectuar revisiones de renta por dichas interrupciones.

SÉPTIMA: GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

- El Propietario se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el Inmueble para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del Inmueble por parte del Inquilino o sus ocupantes, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones del Inmueble, que serán responsabilidad del Inquilino. El Inquilino será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su habitabilidad en el Inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al Propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

A efectos aclaratorios, el Inquilino deberá realizar todas aquellas reparaciones necesarias para el mantenimiento y correcto funcionamiento de los electrodomésticos y/o muebles del Inmueble cuando los desperfectos hayan sido ocasionados por el Inquilino o sus ocupantes, ya sea por un uso negligente o por el desgaste derivado del uso habitual y diligente de dichos elementos. En consecuencia, el Inquilino declara conocer el estado de los electrodomésticos y/o muebles en el momento de la entrega del Inmueble.

OCTAVA: OBRAS EN EL INMUEBLE

- Con excepción de las reparaciones previstas en la Cláusula anterior, el Inquilino no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Propietario por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento escrito del Propietario para:
 - a) la instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al Inmueble; y
 - b) realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del Inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).

Que, en todo caso, habrá de cumplir con la normativa de la Comunidad de Propietarios.

- A la terminación del presente Contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del Inmueble, sin derecho del Inquilino a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.
- En el supuesto de que el Inquilino realizase obras sin el permiso previo del Propietario, éste podrá instar la resolución del presente Contrato y exigir al Inquilino la reposición del Inmueble a su estado originario.

NOVENA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

- Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el Inquilino deberá abandonar el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del Propietario.
- El Inquilino se compromete desde ahora y para entonces a devolver el Inmueble y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del Inquilino y totalmente desocupado.
- El Inquilino se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución al Propietario.
- El retraso en el desalojo del Inmueble por parte del Inquilino devengará a favor del Propietario, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación del Inquilino de abandonar el Inmueble de inmediato.

DÉCIMA: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

- El Inquilino renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que por dicha condición pudieren corresponderle.

DÉCIMO PRIMERA: CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

- Serán causas de terminación del Contrato, además de las legalmente establecidas y las previstas en este Contrato, las que se mencionan a continuación:
 - a) A efectos del artículo 14 de la LAU y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, la enajenación del Inmueble extinguirá el arrendamiento.
 - b) Una vez transcurrido el primer año de duración del Contrato, en caso de necesidad del Propietario de ocupar el Inmueble antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial de conformidad con el artículo 9.3 de la LAU. El Propietario deberá

comunicar dicha necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el Inquilino estará obligado a entregar el Inmueble en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DÉCIMO SEGUNDA: PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD

- Los datos personales que el Inquilino facilite durante la relación contractual serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento y sobre la base de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará los datos personales del Inquilino a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales. El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable. El Inquilino podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, el Inquilino tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.
- El Propietario informa al Inquilino que en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U. en base al interés legítimo de prevención del fraude. En caso de incorporación de los datos de impagos del Inquilino en un fichero de solvencia patrimonial negativo, el Inquilino recibirá, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

DÉCIMO TERCERA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

- De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente Contrato se registrará por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la mencionada LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
- La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el Inmueble.

DÉCIMO CUARTA: NOTIFICACIONES

- Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

DÉCIMO QUINTA: FIRMA DEL CONTRATO

- Las Partes acuerdan firmar el Contrato ya sea mediante el uso de una firma electrónica avanzada o en firma manuscrita por duplicado en todas las páginas, en el lugar y fecha arriba indicados . Asimismo, en caso de firma electrónica, las Partes reconocen que la firma electrónica expresa el consentimiento para que este Contrato sea legalmente vinculante para las Partes.

BORRADOR