

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
URBANO DE VIVIENDA**

**ARRENDADOR**

---

**ARRENDATARIO**

---

Vivienda sita en Cáceres, provincia de Cáceres

C/ \_\_\_\_\_, núm. \_\_

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA

En Cáceres, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_

### REUNIDOS

**De una parte.-** D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_ (C.P. \_\_\_\_\_), con domicilio en su Calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, y provisto de D.N.I. número \_\_\_\_\_.

**Y de la otra parte.-** D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_ (C.P. \_\_\_\_\_), con domicilio en su Calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, y provisto de D.N.I. núm. \_\_\_\_\_

### INTERVIENEN

**Don** \_\_\_\_\_ lo hace en su propio nombre y, en calidad de **ARRENDADOR**.

**Don** \_\_\_\_\_ también lo hace en su propio nombre y derecho, en calidad de **ARRENDATARIO**.

**Asistidos.-** Por el Agente de la Propiedad Inmobiliaria **Don** \_\_\_\_\_, Colegiado núm. \_\_\_\_\_ (adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres y su Provincia -COAPI-, bajo el número CC-\_\_\_\_), con domicilio profesional en Cáceres (C.P. 1000\_\_), en su Calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, cuya intervención en este acto ambas partes reconocen.

Todos ellos se reconocen mutua y plena capacidad para actuar en la calidad con que intervienen, y, a efectos de este documento

## EXPONEN

I) Que el ARRENDADOR es propietario en pleno dominio, o tiene la suficiente capacidad de disposición a efectos de éste, de la finca urbana sita en el Término Municipal de Cáceres, provincia de Cáceres, con acceso desde el número de gobierno \_\_\_\_\_, de la C/ \_\_\_\_\_, de la mencionada localidad, destinada a vivienda, de unos \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ metros cuadrados), y cuya distribución es la siguiente:

Está amueblado y dotado de los muebles, útiles, electrodomésticos, utensilios y lencería que se relacionan en el INVENTARIO que a éste documento se incorpora como parte inseparable del mismo.

Está inscrito en el Registro de la Propiedad número \_\_\_\_ de los de Cáceres, al Tomo \_\_\_\_, Libro \_\_\_\_, Folio \_\_\_\_, Finca número \_\_\_\_\_ de Cáceres. Se encuentra libre de cargas y gravámenes, y al corriente de cuantos impuestos, tasas, arbitrios y/o precios públicos pudieren corresponderle.

Su Referencia Catastral es la número \_\_\_\_\_.

II) Que, interesando a las partes arriba identificadas, han suscrito en esta fecha este

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

que habrá de regirse de acuerdo con las siguientes

## CLAUSULAS

### PRIMERA.- Objeto.

Es objeto del presente contrato la finca urbana descrita en el expositivo primero de este documento, con todos sus derechos inherentes y accesorios, cuya posesión recibe en este acto el ARRENDATARIO.

**SEGUNDA.- Plazo.**

Se conviene un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) años/meses, prorrogables automáticamente por sucesivos periodos anuales, mientras ninguna de las partes no comunique fehacientemente a la contraria su intención de rescindir este contrato con una antelación mínima de 1 (UNO) mes al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas.

Del mismo modo, el ARRENDADOR podrá dar por resuelto unilateralmente el contrato en cualquier momento de su vigencia inicial, o de cualquiera de sus prórrogas, en supuesto de que necesite disponer del objeto de este contrato por mor de transmisión por cualquier título de la misma, o porque la misma vaya a ser destinada a domicilio suyo o de cualquiera de sus familiares hasta segundo grado, y siempre cuando se lo comunique fehacientemente al ARRENDATARIO con una antelación mínima de 2 (DOS) meses.

El contrato entra en vigor en el día de hoy.

**TERCERA.- Precio.**

Se conviene como renta la cantidad de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ Euros), pagaderos por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 5 (CINCO) días de cada mes en la cuenta corriente titularidad del ARRENDADOR número \_\_\_\_\_.

Cualquier cambio en el domicilio de pago deberá ser comunicado fehacientemente al ARRENDATARIO con una antelación mínima de 1 (UNO) mes.

**CUARTA.- Gastos asimilados a la renta:**

**Contratos de suministro.**

La vivienda está dotada de contrato de suministro de energía eléctrica, gas y de agua potable corriente, titularidad todos ellos del ARRENDADOR. En este acto, el ARRENDATARIO se obliga a abonar, previa presentación de la factura por parte de aquel, y durante el tiempo de vigencia de este contrato, en un plazo máximo de 2 (DOS) días, los gastos, ya sean de cuota, de consumo, o de mantenimiento, que generen estos contratos.

*(En su caso: Así mismo, la vivienda está provista de instalación de gas mediante botellas de gas butano, mediante contrato firmado con la compañía Repsol Butano, también titularidad del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO, en este acto, exime al ARRENDADOR de cualquier obligación respecto de este suministro, y se compromete a realizar a*

su cuenta y cargo todas las tareas necesarias a fin de mantener en perfecto estado de uso esta instalación).

**QUINTA.- Destino y uso: obligaciones del ARRENDATARIO**

La finca urbana objeto de este contrato se arrienda con destino vivienda y lugar de residencia del ARRENDATARIO y su familia, prohibiéndose expresamente cualquier otro tipo de uso o destino.

El ARRENDATARIO quedará obligado, durante toda la vigencia de este contrato, a usar de acuerdo con la costumbre, correctamente la vivienda, así como el mobiliario y enseres descritos en el expositivo primero.

De otro lado, serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO los gastos ocasionados por desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraderas, y/o demás útiles y utensilios de las instalaciones, y su adecuado mantenimiento.

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad al ARRENDADOR, por los daños que pueda causar a personas, o a cosas, o al propio inmueble, y que sean derivados del uso de las instalaciones con que cuenta la vivienda arrendada.

Además, el ARRENDATARIO se obliga:

- a) A conservar lo arrendado en perfecto estado, y efectuar a su costa las reparaciones domésticas que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, haciéndose responsable de los deterioros que en la misma, sus muebles, enseres, electrodomésticos e instalaciones se produzcan.
- b) A no destinar la vivienda objeto de este contrato, total o parcialmente, al hospedaje.
- c) A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- d) A notificar por escrito al ARRENDADOR en el plazo más breve posible la necesidad de llevar a cabo obras de reparación necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, siendo responsable el ARRENDATARIO de los daños derivados de su negligencia al realizar dicha notificación.
- e) A permitir el acceso a la vivienda al ARRENDADOR, y a los operarios o industriales mandados por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

**SEXTA.- Estado de la vivienda.**

El ARRENDATARIO declara conocer y aceptar las características y estado de conservación de la vivienda, que ha examinado previamente, y, en especial, sus condiciones de habitabilidad e idoneidad para servir al destino pactado.

El ARRENDATARIO dispondrá del primer mes hábil de arrendamiento para reclamar al ARRENDADOR la subsanación sobre cualquier desperfecto mobiliario o inmobiliario de la vivienda, siendo responsable aquella a partir de este primer mes de cualquier desperfecto, rotura o menoscabo que se ocasionase, salvo los vicios ocultos.

**SÉPTIMA.- Obras.**

Dado el destino para el que se arrienda la finca, quedarán prohibidas cualquier obras que el ARRENDATARIO desee realizar en la misma; no obstante lo anterior, se podrán realizar aquellas obras que sean absolutamente imprescindibles, ya sea por afectar a la estructura del inmueble, ya lo sea en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa firme y eficaz, las cuales correrán a cuenta y cargo del ARRENDADOR, siempre y cuando éstas no sean a causa del mal uso de la vivienda durante la vigencia del contrato.

**OCTAVA.- Gastos.**

Todos los gastos originados por los contratos e instalaciones descritos en la cláusula 4ª de este documento, serán a cuenta y cargo del ARRENDATARIO.

Sin embargo, los gastos en impuestos propios de la titularidad dominical serán en todo caso de cargo del ARRENDADOR.

También serán de cuenta y cargo del ARRENDADOR las tasas, arbitrios o precios públicos en concepto de basura y alcantarillado durante la vigencia de este contrato.

**NOVENA.- Cesión.**

Dado el destino señalado en la cláusula 5ª de este contrato, queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO ceder, en los términos del art. 32 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, ya sea a título oneroso o gratuito, la posesión de la vivienda objeto de este contrato. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución automática de este arrendamiento, sin que el ARRENDATARIO pueda exigir indemnización ni contraprestación alguna.

**DÉCIMA.- Fianza.**

El ARRENDATARIO abona en este acto al ARRENDADOR la cantidad de \_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ Euros), equivalente a una mensualidad, para darle el destino de Ley. La citada fianza nunca podrá ser compensada con rentas mensuales pendientes de pagar.

Habiéndose realizado consulta a la Consejería de Economía e Infraestructuras de la Junta de Extremadura, no existe a la fecha Organismo perteneciente, adscrito o dependiente de la citada Comunidad Autónoma dotado de competencias al respecto de lo dispuesto en la Disposición Adicional 3ª de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En caso de que, durante la vigencia de este contrato de arrendamiento, el citado Organismo fuere creado, o alguno de los ya existentes fuere dotado con competencias al respecto, el ARRENDADOR vendrá obligado a depositar la cantidad entregada en concepto de fianza, según lo expuesto en el párrafo anterior, en el plazo máximo de 1 (UNO) mes, ante el citado Organismo; y, de no acreditarlo así, el ARRENDATARIO, a los solos efectos de eludir su responsabilidad, informará de ello a las autoridades competentes de la Junta de Extremadura.

(En su caso, y sólo previo pacto expreso: *Aparte de ello, y conforme a lo dispuesto en el art. 36.5. de la vigente Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el ARRENDATARIO hace entrega en este acto al ARRENDADOR de de garantía en forma de aval bancario, ingreso en cuenta corriente, otros \_\_\_\_\_ por la cantidad de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ Euros), equivalente a \_\_ (\_\_\_\_) mensualidades iniciales, en concepto de penalidad e indemnización para el caso de la resolución anticipada de este contrato a instancias del ARRENDATARIO prevista en la cláusula SEGUNDA de este contrato, y para garantizar el cumplimiento íntegro de las obligaciones dimanantes de este contrato. Esta garantía será de obligatoria devolución por parte del ARRENDADOR a favor del ARRENDATARIO en el supuesto de íntegro cumplimiento por parte de éste de tales obligaciones.*)

**UNDÉCIMA.- Certificado de Eficiencia Energética.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, el ARRENDATARIO expresamente manifiesta que el ARRENDADOR le ha exhibido y puesto a su disposición el pertinente Certificado de

Eficiencia Energética de la vivienda objeto de este contrato, copia del cual a éste se acompaña como parte inseparable del mismo.

**DUODÉCIMA.- Pactos complementarios.**

Se convienen los siguientes:

1º) Para el supuesto que este contrato se convierta, por voluntad de ambas partes, en otro de duración superior a tres años, el ARRENDATARIO manifiesta expresamente su renuncia a los derechos de tanteo, retracto, adquisición preferente, o cualesquiera otros que pudieran corresponderle conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2º) Las indemnizaciones que se devenguen en caso de siniestro de la finca, serán íntegramente percibidas por el ARRENDADOR.

3º) A la expiración del contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO está obligado a desalojar la vivienda arrendada, dejándola libre, vacua, expedita y a disposición de la propiedad, entregando las llaves en señal de desalojo.

4º) El presente contrato podrá ser elevado a público a instancias de cualquiera de las dos partes, siempre y cuando lo comunique fehacientemente, junto con la identidad del fedatario autorizante, a la contraria y al Agente de la Propiedad Inmobiliaria interviniente con una antelación mínima de 30 (TREINTA) días; los gastos e impuestos propios del otorgamiento de la Escritura serán de cuenta y cargo de la parte que la promueva.

5º) Una vez elevado a público, este contrato podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, a instancias de cualquiera de las dos partes, siendo los gastos e impuestos propios de tal inscripción de la parte que la promueva.

6º) Las partes designan, como domicilio para notificaciones, para el ARRENDADOR el descrito en el encabezamiento de este documento; y para el ARRENDATARIO la vivienda objeto de este contrato, y en su defecto, la descrita para éste en el encabezamiento.

7º) En lo no previsto en las precedentes cláusulas, será de aplicación a este contrato lo dispuesto en la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



8º) Las partes, haciendo expresa renuncia a su fuero propio, si lo tuvieran, para la interpretación de este contrato y resolución de cualquier litigio que de él pudiere originarse, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Cáceres.

El Agente de la Propiedad Inmobiliaria que interviene hace a las partes advertencia expresa del deber que tienen de poner en conocimiento de la Dirección General de Financiación Autonómica del Gobierno de Extremadura, así como a la Agencia Estatal de Administración Tributaria del Gobierno de España, el presente contrato, a los efectos de la respectiva liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el plazo de un mes desde su celebración, y de las posibles responsabilidades al respecto de este incumplimiento.

Los datos personales contenidos en este documento serán tratados por todos los intervinientes conforme a lo dispuesto en la L.O. 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

El presente documento está redactado en el anverso de 9 (NUEVE) folios ordinarios, ambos inclusive, y al mismo se incorpora como parte inseparable el inventario de muebles, útiles, electrodomésticos, utensilios y lencería con que está dotado el objeto de este contrato; lo que, leído por ambas partes, y siendo de su conformidad; manifestando los intervinientes que este documento es fiel prueba de su voluntad, y que el mismo tiene fuerza de obligar lo firman por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**EL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**

**INVENTARIO**

Vivienda de Cáceres, provincia de Cáceres,

C/ \_\_\_\_\_, núm. \_\_\_\_\_

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**EL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**