

## Contrato de arrendamiento de habitación en vivienda

En .....a .... de... de..... dos mil.....

### REUNIDOS

De una parte Don , mayor de edad, vecino de , con domicilio en la calle , número , C.P. , y provisto de D.N.I. número.

Y de otra, Don, mayor de edad, vecino de , con domicilio en la calle , número , C.P. , y provisto de D.N.I. número.

### INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (*en otro caso indicar la representación legal con la que se actúa*), y reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN**.

### EXPONEN

I.- Que Don , es (propietario, Usufructuario, tutor, arrendatario...) de la vivienda sita en esta ciudad, calle , número , escalera , puerta , C.P. , teniendo plenas facultades para el arrendamiento total o parcial de la misma.

**NOTA:** *en caso de que se arriende la habitación por el ARRENDATARIO de la vivienda, estaríamos ante una cesión parcial del contrato, que, exigiría consentimiento por escrito del ARRENDADOR, salvo que éste ya estuviera manifestado en contrato. El incumplimiento de este requisito conllevaría la Resolución del contrato por incumplimiento.*

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita al Tomo , folio , Libro del Registro de la Propiedad de .

REFERENCIA CATASTRAL:

Finca nº .., unidad urbana .

II.- Que el OBJETO de arrendamiento es la HABITACIÓN nº (*indicar datos precisos de ubicación en la casa* ). La habitación cuyo uso y disfrute se cede es de Uso individual

(indicar otro en caso contrario), tiene una superficie de metros cuadrados, y se encuentra amueblada, con el mobiliario y enseres que se determinan en el inventario que se adjunta como ANEXO al presente contrato.

**Nota:** *en la habitación puede estar incorporado baño, cocina u otros elementos. En ése caso es preciso hacerlo constar en el contrato.*

Además del uso exclusivo y excluyente de la habitación objeto del presente contrato, en ARRENDATARIO tendrá derecho a usar y disfrutar, en las condiciones que se expondrán más adelante, los demás elementos comunes de la vivienda, como cocina, baño y salón, con las limitaciones que el propio uso y respeto a las normas de comunidad y las del resto de habitantes de la vivienda, pudiera imponer.

**NOTA:** *cabe arrendar una Habitación para poner una oficina o negocio, pero en ése caso estaríamos ante un arrendamiento para Uso Distinto de vivienda.*

**NOTA:** *El uso de la habitación debe ser vivienda permanente del ARRENDATARIO, en otro caso podríamos estar ante un contrato de temporada (considerado de Uso Distinto).*

**NOTA:** *En caso de que la habitación se arriende con otros servicios incluidos, como limpieza, desayuno . No sería de aplicación la LAU/94 ni el código civil, sino las normas especiales sobre hospedaje.*

III.- Ambas partes han convenido formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN con mobiliario, con arreglo a los siguientes:

## PACTOS

**PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO.** Don , en lo sucesivo, el ARRENDADOR, cede en arriendo a Don , en lo sucesivo el ARRENDATARIO, la HABITACIÓN descrita en el EXPONENDO I con el mobiliario y enseres detallados en el INVENTARIO que como Anexo queda incorporado al presente contrato.

**SEGUNDO.- DESTINO.** La HABITACIÓN arrendada se destinará exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del ARRENDATARIO, sin que pueda destinarla a otro fin distinto del aquí pactado.

**TERCERO.- DURACIÓN.** El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO comenzando a regir desde la firma del mismo (o de la ocupación efectiva de la vivienda). Transcurrido el plazo inicial, el contrato podrá prorrogarse, potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales hasta completar un máximo de tres años. Cumplido el plazo de tres años, el contrato se prorrogará durante un año más, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a la fecha de vencimiento de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

**CUARTO.- DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO:** El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Dicho desistimiento dará lugar a que el ARRENDATARIO indemnice al ARRENDADOR con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año del contrato que restara para finalizar el contrato. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**NOTA:** *en lo que concierne al deber de indemnizar a cargo del arrendatario, cabe pacto en otro sentido.*

**QUINTO.- RENTA.** El precio o renta anual de este contrato se fija en la cantidad de .- . El ARRENDATARIO abonará dicha renta mediante pagos mensuales de , .- , por adelantado dentro de los primeros siete días de cada mes. El pago se realizará mediante ingreso en la cuenta número , abierta a nombre del ARRENDADOR en la entidad , Oficina Número , de esta ciudad. Sobre dicha cantidad se aplicará el IVA correspondiente en el porcentaje que legalmente proceda. Ambos conceptos se pagarán conjuntamente si bien figuraran diferenciados en el correspondiente recibo.

**OPCIÓN A: GASTOS GENERALES INCLUIDOS EN LA RENTA:**

Dentro de éste importe se incluye la parte proporcional que corresponde a la habitación por los gastos generales, tributos, tasas y servicios del inmueble, a excepción de los consumos con contador individual que se abonarán por el ARRENDATARIO directamente.

**OPCIÓN B: (Artículo 20 de la LAU/94) GASTOS GENERALES INDEPENDIENTES DE LA RENTA.**

Con independencia de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la HABITACIÓN ARRENDADA serán a cargo del ARRENDATARIO.

El coste mensual de dichos gastos en la fecha de celebración del presente contrato, responde a los siguientes conceptos e importes:

Portería .. ...-

Limpieza portal ..-

Cuota propiedad ..-

Tasa basuras -

Luz -

Teléfono ...-

Línea ADSL -

Consumo agua -

Otros ... ..-

A la HABITACIÓN arrendada le corresponde un porcentaje del *(en función del gasto previsible, u otras circunstancias tales como más inquilinos lo habitual es que se comparta entre todos los que habitan la vivienda arrendada)*, por lo que el importe de éstos gastos ascenderá a ..- , que serán abonados en los 7 primeros días de cada mes junto con el recibo de la renta.

Estos gastos se actualizarán anualmente repercutiendo al ARRENDATARIO las variaciones que se experimenten y se consignarán en el recibo de alquiler como concepto distinto al de la renta.

El ARRENDADOR repercutirá al ARRENDATARIO el importe íntegro del IBI de cada año, prorrateando su importe entre los 12 meses del año *(o en la forma que se pacte)*, en el porcentaje de *(Indicar porcentaje de repercusión teniendo en cuenta que lo habitual es repartirlo entre los que comparten la vivienda en caso de varias habitaciones arrendadas, o en supuestos en los que el propio ARRENDADOR vive en la vivienda)*.

Para ello adjuntará en el comienzo de cada anualidad aviso de pago *(o recibo)* emitido por el Ayuntamiento en el que se detalle su importe...

**SEXTO.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.** Conforme establece el Artículo 18 de la LAU/94, la renta podrá ser actualizada por cualquiera de las partes contratantes, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato.

**NOTA:** *Si no se incluye este pacto de actualización de las rentas, no se aplicará revisión de rentas al contrato, de acuerdo con lo establecido en art. 18.1 LAU.*

La actualización de la renta tendrá lugar en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicándole la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, que fije el instituto Nacional de Estadística, u Organismo que lo sustituya, en el periodo de doce meses inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización. Para la primera publicación se tomará como índice de referencia el del mes de... de..., que corresponde al del último índice publicado, y en las sucesivas el correspondiente al último que se haya aplicado.

El porcentaje correspondiente se aplicará, a la primera revisión, sobre la renta pactada en este contrato, y, en las sucesivas, a la que resulte de la revisión anterior.

La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del mes siguiente a aquel en que el ARRENDADOR lo notifique por escrito a la otra parte, indicando el porcentaje de alteración aplicado, y adjuntado, si lo exigiere el ARRENDATARIO, el certificado del Instituto Nacional de Estadística o facilitando la referencia del Boletín Oficial en que haya publicado.

En todo caso, será válida la notificación realizada mediante nota en el recibo de la mensualidad anterior.

El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta, los gastos generales, tributos, tasas o servicios individuales facultará al ARRENDADOR a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

**NOTA:** *Pueden establecerse otros mecanismos de actualización, por ejemplo, que la renta se actualizará aplicando ... puntos a la variación porcentual experimentada por el IPC. En defecto de pacto expreso entre las partes sobre el mecanismo de revisión de las rentas, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato; Art. 18.1, párrafo segundo.*

**SÉPTIMO.- ESTADO Y CARACTERÍSTICAS.** La parte ARRENDATARIA declara conocer las condiciones de habitabilidad, características y estado de conservación de la HABITACIÓN arrendada, así como los servicios comunes a los que tiene derecho, aceptándolo y manifestando que son conformes al destino pactado.

**OCTAVO.- USO DE ELEMENTOS COMUNES:** La HABITACIÓN estará siempre en condiciones de habitabilidad, respetándose en todo momento por el ARRENDATARIO las normas de la Comunidad de Propietarios, las Municipales y las que fueran de aplicación legal, comprometiéndose expresamente a no realizar en la habitación actividades con materiales peligrosos, molestos o nocivos para la salud.

En cuanto al USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES de la vivienda, las partes establecen el siguiente:

**BAÑO:** podrá ser utilizado de forma continuada, siempre con el debido cuidado y respeto al resto de ocupantes de habitaciones de la vivienda.

**SALÓN:** podrá ser utilizado en todo momento, respetando las normas de la comunidad de propietarios y los derechos del resto de inquilinos. (pueden indicarse las normas a seguir en cuanto al uso de éste espacio y los elementos que lo componen, como televisión, vídeo, música)

**COCINA:** cabe la posibilidad de establecer horarios de utilización y normas en cuanto al uso del frigorífico y demás espacios de almacenamiento.

**NOTA:** *es importante regular la utilización de espacios comunes, tanto en supuestos de alquiler de todas las habitaciones de la vivienda, como en supuestos en los que el ARRENDADOR vive en la vivienda y alquila una o varias dependencias. Lo mismo se aconseja en el caso de que sea el ARRENDATARIO quien subarriende una HABITACIÓN de la casa.*

**NOVENO - OBRAS.** La realización de cualquier tipo de obras por el ARRENDATARIO requerirá la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR, estándose a lo establecido en los Artículos 21, 22, 23, 2 y 26 de la LAU/94.

Autorizadas las obras, serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a exigir indemnización o reclamación alguna por su realización.

**DÉCIMO.- SUMINISTROS Y CONSUMOS.** Son de cuenta del ARRENDATARIO los gastos derivados de la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe de sus consumos. La vivienda se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble. Se autoriza al ARRENDATARIO para contratar con las respectivas compañías suministradoras cualesquiera suministros de los que está actualmente dotada la vivienda arrendada, siendo de su cargo el coste de los mismos y sin que dicha facultad genere obligación o perjuicio alguno para el ARRENDADOR.

**NOTA:** *este supuesto se aplicaría en casos en los que todas las habitaciones de la vivienda estuvieran ARRENDADAS a distintos inquilinos. Cabe pacto diferente, prohibiendo la instalación de otros servicios o suministros que no se encontraran en la vivienda al tempo de la forma del contrato, como por ejemplo la televisión digital de pago, la línea ADSL, calefacción, aire acondicionado .*

**UNDECIMO.- DESPERFECTOS.** Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan tanto en la HABITACIÓN arrendada o en los elementos comunes de la vivienda, y en concreto en las instalaciones de agua, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, antena de televisión, y en cualesquiera de que está dotada la vivienda, y en particular los provocados por el mal uso en los desagües, tuberías y demás conducciones.

**DÉCIMO PRIMERO.- DAÑOS.** El ARRENDATARIO responderá directa y exclusivamente por los daños que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del uso de las instalaciones para servicios y suministros de la HABITACIÓN arrendada, eximiendo al ARRENDADOR y, en su caso, al Administrador de toda responsabilidad.

**DÉCIMO SEGUNDO.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

1.- Con independencia de la facultad resolutoria que le asista al ARRENDADOR, el retraso en el pago de la renta, incrementos legales o contractuales y gastos de cualesquiera naturaleza en los términos pactados, devengará desde que fueren exigibles y hasta el momento de su pago efectivo, un interés de demora a favor del ARRENDADOR calculado en base al interés de legal del dinero incrementado en dos puntos, veinte al tiempo de iniciarse la demora.

2.- En caso de suprimirse la cuenta designada para pago de la renta, se entenderá que el lugar de pago de la renta es el del domicilio del ARRENDADOR o el del Sr.

Administrador, salvo que el ARRENDADOR facilite otra domiciliación en Banco o Caja de Ahorros.

3.- El ARRENDATARIO asume exclusivamente y en su propio nombre el coste de las pequeñas reparaciones producidas por el desgaste ordinario de la HABITACIÓN, sus instalaciones y el uso de los elementos comunes de la vivienda.

Respecto de las obras necesarias, el ARRENDATARIO se obliga a comunicar al ARRENDADOR a la mayor brevedad posible la existencia y ejecución de las mismas en aras de conservar la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.

4.- El ARRENDATARIO se obliga a no ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la HABITACIÓN objeto de este contrato, que destinará exclusivamente al destino pactado.

5.- El ARRENDATARIO autoriza el acceso a la vivienda al ARRENDADOR, Administrador y a las personas por éstos designadas, para que puedan inspeccionar el estado de conservación de la vivienda arrendada, así como de las obras, de todo tipo, que pudieran realizarse en el inmueble, previo aviso.

6.- El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento de la normas estatutarias y reglamentarias por las que se rija la Comunidad de propietarios a la que pertenece la vivienda arrendada, y las que establezca para un futuro.

7.- El ARRENDATARIO admite y acepta como válidas comunicaciones consignadas al dorso del recibo de las actualizaciones y demás repercusiones que procedan, siempre que conste dicha notificación con un mes anterior a la exigencia de tales incrementos.

8.- El ARRENDATARIO se compromete a dejar vacía, en las mismas condiciones que cuando se le entregó y a libre disposición del ARRENDADOR la HABITACIÓN objeto de este contrato, haciendo entrega de las llaves de la misma en el domicilio del propietario o en el del Sr. Administrador, en el momento de la resolución del presente contrato.

**DÉCIMO TERCERO.-** Resolución del contrato. El ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por:

- a) Falta de pago de la renta y, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiere asumido o corresponda al ARRENDATARIO.
- b) El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato y, singularmente, las que han sido configuradas como obligaciones específicas del ARRENDATARIO, así como la ejecución por parte de éste de obras no consentidas.

**DÉCIMO CUARTO.-** Además de las causas recogidas en los Artículos 27 y 28 de la LAU/94, de conformidad con el Artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que el ARRENDATARIO NO podrá (indicar las prohibiciones que correspondan), pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del ARRENDADOR. Se considera incumplimiento cualquier actuación llevada a cabo por el ARRENDATARIO contraria a lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios donde radique la vivienda.

**DÉCIMO QUINTO.- CLAUSULA PENAL.** Al término del presente contrato el ARRENDATARIO dejará libre y a plena disposición del ARRENDADOR la HABITACIÓN arrendada, obligándose a entregar las llaves de ésta en el domicilio del Sr. Administrador o del ARRENDADOR.

El incumplimiento de esta obligación determinará que la parte arrendataria incurre en la pena consistente en abonar al ARRENDADOR una cantidad equivalente al 10% del importe correspondiente a la última renta mensual devengada, por cada día que transcurra desde el inicio de la mora y la entrega efectiva de llaves. Todo ello, con independencia de las acciones judiciales que le asistan al ARRENDADOR y del interés de demora pactado por retraso en el pago de la renta, determinará que la parte ARRENDATARIA.

**DÉCIMO SEXTO.- GASTOS CONTRATO.** Todos los gastos derivados de la formalización, tramitación y ejecución del presente contrato serán satisfechos por mitades partes entre los contratantes (*o en la forma que se pacte*).

**DÉCIMO SÉPTIMO.- COMUNICACIONES.** Las partes contratantes señalan a efectos de comunicaciones, notificaciones y requerimientos que hubieran de practicarse consecuencia de este contrato los consignados en el encabezamiento de éste, si bien el ARRENDATARIO podrá, con los mismos efectos y validez, dirigirlos al domicilio profesional del Sr. Administrador.

**DÉCIMO OCTAVO.- FIANZA:** En cumplimiento del Artículo 36.1 de la LAU/94, en este acto el ARRENDADOR recibe del ARRENDATARIO la cantidad de .- , correspondiente a una mensualidad de la renta, en concepto de fianza. El importe de la fianza, en ningún caso, ni total ni parcialmente, se aplicará al pago de la renta, en el bien entendido que todo el importe de la fianza o parte de ésta, se reserva para pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, al término del contrato, todos aquellos gastos pendientes que hubieran, como son los de agua, luz, teléfono, así como arreglo de desperfectos, roturas, pintura, etc. y la limpieza total de la vivienda.

Tal fianza, en caso de que el arrendatario no cumpliera este contrato, la perdería a favor del ARRENDADOR, como parte de pago del importe que le correspondiera en concepto de daños y perjuicios.

**DECIMO NOVENO.- AFIANZAMIENTO:**

OPCION A: AVAL BANCARIO: Además de la fianza legal depositada, conforme a las previsiones del Artículo 36.5 de la LAU/94, las partes convienen en que se preste AVAL BANCARIO para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas del arrendatario hasta la entrega definitiva de la vivienda en las condiciones entregadas, por importe de - . El importe del AVAL responderá de los daños y perjuicios que el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de sus obligaciones legales y contractuales pudiera causar.

**OPCIÓN B: AVAL PERSONAL:** D. , en su propio nombre y derecho, constituye garantía personal a favor del ARRENDATARIO, afianzando junto a éste de forma solidaria cuantas obligaciones contrae y contraiga en lo sucesivo frente al ARRENDADOR en virtud del presente contrato, de cuyo contenido queda enterado.

La presente fianza, personal y solidaria, queda constituida sin limitación alguna y por el plazo de duración de este contrato, permaneciendo vigente en el supuesto de que a la finalización del contrato todavía quedaren obligaciones de pago u otras responsabilidades pendientes hasta que el ARRENDADOR no otorgue al deudor carta de pago o finiquito de todas las obligaciones afianzadas.

**OPCIÓN C: OTRAS GARANTÍAS:** cabe pactar otras garantías, como puede ser la pérdida de derechos reconocidos legalmente al ARRENDATARIO (adquisición preferente, fianza.)

**VIGÉSIMO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.**

El presente contrato se registrará por lo dispuesto en el presente documento, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbano de 1994 y, en lo no previsto, por las Disposiciones del Código Civil que le resulten aplicables.

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de (lugar donde radique la finca).

Y en prueba de conformidad, con cuanto antecede firman las partes y el fiador el presente contrato por triplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo: ARRENDADOR

Fdo: ARRENDATARIO

Fdo. AVALISTA