

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

Actualizado con la Ley 12/2023 de Derecho a la Vivienda · LAU 29/1994 Título II

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

## REUNIDOS

De una parte, D./Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI/NIF n.º \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_ (en adelante, LA PARTE ARRENDADORA).

De otra parte, D./Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI/NIF n.º \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_ (en adelante, LA PARTE ARRENDATARIA).

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato, al efecto

## EXPONEN

PRIMERO. — Que LA PARTE ARRENDADORA es propietaria en pleno dominio de la vivienda ubicada en \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_, Folio \_\_\_\_\_. Se aporta como Anexo: (a) Certificación catastral/Nota simple registral; (b) Certificado de eficiencia energética (calificación energética: \_\_\_\_\_).

SEGUNDO. — Que LA PARTE ARRENDATARIA está interesada en tomar en arrendamiento como vivienda habitual la descrita en el expositivo anterior, y LA PARTE ARRENDADORA en arrendársela, por lo que acuerdan celebrar el presente contrato con sujeción a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA. — OBJETO Y DESTINO

LA PARTE ARRENDADORA arrienda a LA PARTE ARRENDATARIA la vivienda descrita en el expositivo primero. La vivienda se arrienda como cuerpo cierto para ser destinada exclusivamente a vivienda habitual propia de LA PARTE ARRENDATARIA y de su unidad familiar, no pudiendo variarse dicho uso sin consentimiento escrito de LA PARTE ARRENDADORA. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato. La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma, manifestando ésta conocer su estado y recibirla en condiciones adecuadas al fin al que se destina.

### SEGUNDA. — DURACIÓN Y PRÓRROGAS

El arrendamiento se pacta por un plazo inicial de \_\_\_\_\_ año/s. Llegado el día del vencimiento, se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total un máximo de CINCO AÑOS (o SIETE si LA PARTE ARRENDADORA es persona jurídica), salvo que LA PARTE ARRENDATARIA notifique al arrendador, con al menos treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo. Conforme al art. 11 LAU, LA PARTE ARRENDATARIA podrá desistir del contrato una vez transcurridos seis meses, con preaviso mínimo de treinta días, abonando una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada anualidad restante (prorrateada por períodos inferiores al año).

### TERCERA. — PRÓRROGA OBLIGATORIA

Alcanzado el quinto año de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES AÑOS MÁS, salvo que las partes notifiquen su voluntad de no renovarlo: LA PARTE ARRENDADORA con al menos CUATRO MESES de antelación; LA PARTE ARRENDATARIA con al menos DOS MESES. [ZONA TENSIONADA: Si la vivienda está en zona de mercado residencial tensionado, LA PARTE ARRENDATARIA podrá solicitar prórroga extraordinaria anual por un máximo de tres años adicionales, que LA PARTE ARRENDADORA deberá aceptar obligatoriamente, salvo los supuestos legalmente previstos de necesidad de uso propio.]

### CUARTA. — RENTA Y ACTUALIZACIÓN

La renta mensual se fija en \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ €), pagadera por meses anticipados dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta n.º \_\_\_\_\_ de LA PARTE ARRENDADORA. La renta se actualizará anualmente en el mes de \_\_\_\_\_, aplicando el índice aprobado por el INE conforme a la normativa vigente en cada momento. La renta actualizada será exigible al mes siguiente de la notificación escrita del porcentaje de variación aplicado. [ZONA TENSIONADA: La renta no podrá exceder la última renta vigente en el mismo inmueble en los últimos cinco años, actualizada conforme al contrato anterior.]

#### **QUINTA. — FIANZA LEGAL**

LA PARTE ARRENDATARIA entrega en este acto \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ €) en concepto de fianza legal equivalente a UNA mensualidad de renta, que LA PARTE ARRENDADORA declara haber recibido. Esta fianza será depositada en el organismo público correspondiente de la Comunidad Autónoma en el plazo legalmente establecido. No podrá ser descontada del pago de rentas. A la extinción del contrato, si no existen deudas ni daños atribuibles a LA PARTE ARRENDATARIA, la fianza se devolverá íntegramente en el plazo de un mes.

#### **SEXTA. — OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA**

LA PARTE ARRENDADORA está obligada a realizar, sin elevar la renta, todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad (arts. 1563 y 1564 CC), salvo que el deterioro sea imputable a LA PARTE ARRENDATARIA. Las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por uso ordinario serán a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA. LA PARTE ARRENDATARIA no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin consentimiento escrito de LA PARTE ARRENDADORA. En ningún caso podrá realizar obras que provoquen disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

#### **SÉPTIMA. — SUMINISTROS Y GASTOS**

Los suministros individualizados mediante contador (agua, electricidad, gas, teléfono, internet, etc.) correrán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y los gastos ordinarios de comunidad de propietarios corresponden a LA PARTE ARRENDADORA, salvo pacto escrito en contrario. Las tasas municipales de basuras y residuos serán abonadas por \_\_\_\_\_.

#### **OCTAVA. — CESIÓN Y SUBARRIENDO**

Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial de la vivienda sin consentimiento previo y por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

#### **NOVENA. — NORMAS DE CONVIVENCIA**

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a cumplir en todo momento las normas estatutarias y reglamentarias de la comunidad de propietarios en que se integra la vivienda, especialmente las relativas a la convivencia, el uso de elementos comunes y las prohibiciones de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

#### **DÉCIMA. — LEY APLICABLE**

El presente contrato se regirá, de forma imperativa, por los Títulos I y IV de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU), por la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda; por los pactos acordados por las partes en el marco del Título II LAU; y supletoriamente por el Código Civil.

---

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes suscriben el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

PRIMERA PARTE

Nombre y apellidos / Razón social:

\_\_\_\_\_

DNI / NIF / CIF:

SEGUNDA PARTE

Nombre y apellidos / Razón social:

\_\_\_\_\_

DNI / NIF / CIF:

\_\_\_\_\_

Domicilio:

\_\_\_\_\_

Firma:

\_\_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Domicilio:

\_\_\_\_\_

Firma:

\_\_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_\_

---

*Legislación básica de referencia:*

- LAU 29/1994 (Ley de Arrendamientos Urbanos)
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- Código Civil: arts. 1563 y 1564
- RDL 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda