

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

	ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Nombre	D. Fernando Ruiz Castillo	D. Pablo Moreno Vega
DNI	48.723.156-K	51.987.234-H
Domicilio	Calle Gran Via 45, 3o B, Madrid	Calle Serrano 112, 1o A, Madrid
Telefono	654 321 098	612 345 678
Email	f.ruiz.castillo@gmail.com	pablo.moreno.v@gmail.com

## PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO

El arrendador cede en arrendamiento al arrendatario la vivienda situada en **Calle Princesa 23, 4o Izquierda, 28008 Madrid**, inscrita en el Registro de la Propiedad numero 7 de Madrid, Tomo 1.245, Libro 892, Folio 156, Finca 34.567. La vivienda tiene una superficie util de 72 m2, compuesta por salon-comedor, cocina, dos dormitorios, un bano y un aseo. Se arrienda amueblada segun inventario adjunto como Anexo I.

## SEGUNDA. - DURACION

El plazo de duracion del presente contrato se establece en **UN (1) AÑO**, comenzando el dia **1 de septiembre de 2025** y finalizando el **31 de agosto de 2026**. El contrato se prorrogara por plazos anuales hasta alcanzar una duracion minima de cinco anos de acuerdo con el articulo 9 de la LAU, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovar con al menos **treinta dias naturales** de antelacion.

No obstante, transcurridos los primeros seis meses de vigencia, el arrendatario podra desistir del contrato siempre que lo comunique con una antelacion minima de **cuatro (4) meses**. En caso de incumplimiento de dicho plazo de preaviso, debera indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a **una mensualidad de renta por cada mes que falte** hasta completar los cuatro meses de preaviso.

## TERCERA. - RENTA

La renta mensual queda fijada en **MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (1.150,00 EUR)**, pagaderos dentro de los **cinco primeros dias naturales** de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta ES12 0049 1234 5678 9012 3456 (Banco Santander) titularidad del arrendador.

La renta sera actualizada anualmente aplicando la variacion experimentada por el Indice de Precios al Consumo (IPC) general publicado por el INE en los doce meses anteriores a la fecha de actualizacion, **incrementado en un diferencial fijo de 0,5 puntos porcentuales**. En ningun caso la actualizacion resultara en una reduccion de la renta.

## CUARTA. - FIANZA Y GARANTIAS ADICIONALES

A la firma del presente contrato, el arrendatario deposita las siguientes cantidades:

a) **Fianza legal**: una mensualidad de renta (1.150,00 EUR), que sera depositada por el arrendador en el organismo competente de la Comunidad de Madrid (IVIMA).

b) **Garantia adicional**: dos mensualidades de renta (2.300,00 EUR) en concepto de deposito de garantia, que podra aplicarse a la reparacion de desperfectos o impagos.

La fianza y la garantia adicional seran devueltas al arrendatario en el plazo maximo de **sesenta (60) dias naturales** desde la entrega efectiva de llaves, una vez verificado el estado de la vivienda y deducidos, en su caso, los importes pendientes. Durante dicho plazo, el arrendador podra retener las cantidades si existieran suministros pendientes de liquidacion definitiva.

## **QUINTA. - GASTOS Y SUMINISTROS**

Seran de cuenta del arrendatario los gastos de agua, electricidad, gas e internet. Los gastos de comunidad de propietarios, que ascienden actualmente a **85,00 EUR mensuales**, seran abonados por el arrendatario de forma adicional a la renta.

Asimismo, el arrendatario se hara cargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a la vivienda, cuyo importe anual actual es de **487,32 EUR**, que sera prorrateado en doce mensualidades de 40,61 EUR y abonado junto con la renta.

## **SEXTA. - CONSERVACION Y OBRAS**

El arrendatario se obliga a mantener la vivienda en buen estado de conservacion, haciendose cargo de las reparaciones derivadas del desgaste por uso ordinario.

Las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad seran a cargo del arrendador, excepto aquellas cuyo coste individual sea inferior a **CIENTO CINCUENTA EUROS (150,00 EUR)**, que se consideraran como pequenas reparaciones por desgaste y seran asumidas por el arrendatario. Queda prohibida cualquier obra o modificacion sin autorizacion previa y por escrito del arrendador.

## **SEPTIMA. - CESION Y SUBARRIENDO**

Queda expresamente prohibida la cesion total o parcial del contrato, asi como el subarriendo total o parcial de la vivienda, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta clausula sera causa de resolucion inmediata del contrato.

## **OCTAVA. - USO DE LA VIVIENDA**

La vivienda se destinara exclusivamente a residencia habitual y permanente del arrendatario. Queda prohibido el uso para actividades profesionales, comerciales o industriales, asi como el alojamiento turistico o de corta estancia.

El numero maximo de personas que podran residir de forma habitual en la vivienda sera de **dos (2) personas**. Cualquier modificacion del numero de ocupantes debera ser comunicada y autorizada por escrito por el arrendador.

## **NOVENA. - ANIMALES DOMESTICOS**

No se permite la tenencia de animales domesticos en la vivienda. No obstante, el arrendador podra autorizar excepciones a esta prohibicion de forma individualizada, en cuyo caso se incrementara la garantia adicional en una mensualidad de renta (1.150,00 EUR) y el arrendatario contratara un seguro de responsabilidad civil que cubra danos a terceros con un capital minimo de 150.000 EUR.

## **DECIMA. - ACCESO A LA VIVIENDA**

El arrendador o la persona que este designe podra acceder a la vivienda, previo aviso al arrendatario con una antelacion minima de **veinticuatro (24) horas**, para la realizacion de inspecciones periodicas del estado de conservacion, comprobacion de suministros, o para mostrar la vivienda a potenciales compradores o futuros arrendatarios. Se realizaran un maximo de **dos (2) visitas mensuales** durante el ultimo trimestre de vigencia del contrato o del periodo de prorroga correspondiente.

## **UNDECIMA. - SEGURO**

El arrendatario se obliga a contratar y mantener vigente durante toda la duracion del contrato un seguro de hogar que cubra, como minimo, los riesgos de incendio, danos por agua, robo y responsabilidad civil frente a terceros, con un capital asegurado minimo de **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 EUR)**. Debera presentar copia de la poliza al arrendador dentro de los treinta dias siguientes a la firma del contrato.

## **DUODECIMA. - PENALIZACIONES**

El retraso en el pago de la renta o de cualquier cantidad debida en virtud del presente contrato devengara, sin necesidad de requerimiento previo, un interes de demora equivalente al **interes legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales**. Adicionalmente, si el retraso supera los diez dias naturales, el arrendatario abonara una penalizacion fija de **CINCUENTA EUROS (50,00 EUR)** por cada periodo de quince dias de demora o fraccion.

## **DECIMOTERCERA. - RESOLUCION**

Seran causas de resolucio n del contrato, ademas de las previstas en el articulo 27 de la LAU:

- a) El impago de la renta o de cualquier cantidad debida por un periodo superior a un mes.
- b) El incumplimiento de la prohibicio n de cesio n o subarriendo.
- c) La realizacion de obras no autorizadas.
- d) La realizacion de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilicitas.
- e) El incumplimiento del numero maximo de ocupantes.
- f) El incumplimiento de la obligacion de contratar seguro de hogar.

## **DECIMOCUARTA. - JURISDICCION**

Para cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse del presente contrato, ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, en Madrid, a 25 de agosto de 2025.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

---

---

Fdo.: D. Fernando Ruiz Castillo

Fdo.: D. Pablo Moreno Vega

NOTA: El presente contrato incluye como documentacion anexa: Inventario de mobiliario y enseres (Anexo I), Reportaje fotografico del estado de la vivienda (Anexo II) y Certificado de eficiencia energetica (Anexo III).