CONTRATO I

En [.....], a [.....] de [.....] de 20[...]

REUNIDOS

De una parte: D. _____, mayor de edad, _____ (estado civil), _____ (profesión), con domicilio en _____ (ciudad), C/ _____, n.º ____, piso [.....] y DNI/NIF n.º ____, como arrendador.

De otra parte: D. _____, mayor de edad, _____ (estado civil), _____ (profesión), con domicilio en _____ (ciudad), C/ _____, n.º ___, piso _____ y DNI/NIF n.º ___, como arrendatario.

MANIFIESTAN

I

Que D. _____ (Arrendador) comparece _____ ("en nombre propio como propietario", "comparece en nombre y representación del propietario D. _____ , en calidad de _____ (-administrador, representante legal, etc.-) según consta en _____ (-poder notarial otorgado por el Notario de _____ (ciudad), D. _____, de fecha" _____, o "en resolución judicial de fecha _____, dictada por el Juzgado n.º [.....] de _____")-, y tiene por tanto capacidad legal para disponer de la finca urbana inscrita en el Registro de la Propiedad de _____ al Tomo _____, Libro ____, Folio ____, Finca _____ descrita como sigue: _____ (descripción física recogida en los Libros del Registro).

Referencia catastral _____.

(En su caso.) Igualmente consta en la inscripción registral la titularidad sobre _____ (trastero, plaza de garaje u otras dependencias, espacios o servicios) que se cede en arrendamiento como anejo inseparable de la vivienda descrita y con las mismas condiciones que ésta.

II

Que D. _____ (Arrendatario) comparece _____ ("en nombre propio", "en el de su representado D. _____ ", etc.).

III

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento que pactan libremente con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.-D. _____ (Arrendador) cede en arrendamiento a D. _____ (Arrendatario) la vivienda _____ (con sus anejos), descrita en el punto I, libre de cargas y ocupantes.

El arrendatario utilizará el inmueble como vivienda, estableciendo en ella su domicilio, y declara conocer desde este momento su uso, extensión, características y servicios comunes y privados.

DURACION DEL CONTRATO

SEGUNDA.-El contrato de arrendamiento tendrá una duración de _____(años) a contar desde _____ ("la fecha de este escrito", "la inscripción en el Registro de la Propiedad", "la entrega del inmueble _____ que se documentará fehacientemente", etc.).

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, si ninguna de las partes notifica a la otra con _____ (tiempo) de antelación la voluntad de no renovarlo, se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de _____ anualidades, salvo que el arrendatario manifieste de forma fehaciente al arrendador con una antelación de _____ (tiempo) su voluntad de no renovar.

Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en este contrato, salvo lo referido a _____ (actualización de la renta, que se actualizará según lo previsto en el último inciso del párrafo segundo de la cláusula sexta).

TERCERA.-(**Para contratos de duración pactada superior a cinco años**.) Si el arrendatario pretendiera desistir del contrato antes de haberse cumplido cinco años de vigencia del mismo, deberá comunicarlo al arrendador con una antelación mínima de _____ (tiempo), e indemnizarle con una cantidad resultante de multiplicar una mensualidad de renta en vigor por cada año de contrato que reste de cumplir según pacto. Los períodos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de indemnización.

CUARTA.-Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas, el arrendatario deberá dejar el inmueble en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, salvo el desgaste de uso habitual y sin necesidad de requerimiento expreso por el propietario.

RENTA

QUINTA.-El arrendatario abonará al arrendador en concepto de renta la cantidad de _____ euros mensuales.

El pago se practicará dentro de los _____ primeros días de cada mes en _____ ("la vivienda objeto del contrato", "el domicilio del arrendador", "la entidad bancaria _____ de _____ (Población) ") y se efectuará _____ ("en metálico", "mediante cheque nominativo", "mediante ingreso en la cuenta corriente del arrendador n.º _____ ").

El pago se acreditará mensualmente mediante _____ ("recibo que entregará el arrendador a la recepción de la renta", "resguardo de ingreso emitido por la Entidad bancaria _____"). Tal documento debe contener debidamente individualizadas las cantidades referidas a la renta en vigor y el resto de conceptos sujetos a pago.

SEXTA.-Al cumplimiento de cada año de vigencia del contrato la renta será actualizada previo _____ ("requerimiento fehaciente en el mes anterior", "notificación efectuada por nota en el recibo precedente").

(**Según duración del contrato**.) En los primeros cinco años, el índice actualizador consistirá en aplicar a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Indice de Precios al Consumo del período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. A partir del sexto año de duración la renta experimentará una modificación anual de _____ (euros, %, o lo que pacten las partes).

SEPTIMA.-Correrán por cuenta del arrendador los gastos generales y de servicios individuales relativos a _____ (sostenimiento del inmueble, responsabilidades no individualizables, _____ que correspondan al mismo según _____ - "cuota de participación" en edificios que se encuentren en régimen de propiedad horizontal, o "por superficie de ____ m " en edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal). En todo caso, los gastos de _____ (agua, electricidad, gas, etc.) individualizables mediante aparato contador, serán abonados directamente por el arrendatario, a cuyo fin se procederá en las respectivas entidades a dar de alta tales servicios a nombre de D. _____ (Arrendatario), que deberá determinar la forma de pago de los mismos.

A la fecha de la firma de este contrato aquellos gastos ascienden anualmente a _____ euros según anexo de individualización de los mismos que se acompaña al presente documento. (Nota: esta cláusula no es necesaria si los gastos generales corren a cargo del arrendador)

FIANZA

OCTAVA.-El arrendador declara en este documento haber recibido del arrendatario en concepto de fianza _____ euros en metálico, cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la fianza sólo podrá actualizarse en el mismo porcentaje que lo haga el IPC. Dicha cifra se someterá a actualización, previo requerimiento fehaciente, una vez transcurran cinco años de vigencia del contrato. El índice de actualización será _____, hasta alcanzar la cuantía de la mensualidad de renta vigente al tiempo de dicha actualización.

La fianza se depositará en _____ (Organismo Público que corresponda), y será devuelta al que la prestó al finalizar el contrato dentro del mes siguiente al día en que se devuelvan las llaves al propietario, si la misma no tuviera que aplicarse a los desperfectos que haya ocasionado el arrendatario.

Como garantía adicional de cumplimiento de obligaciones por el arrendatario se establece la de _____. (Nota: no es obligatorio establecer ninguna garantía adicional).

OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DEL ARRENDADOR Y OBRAS DEL ARRENDATARIO

NOVENA.-El arrendatario declara recibir todos los bienes en perfecto estado de utilidad. No obstante puede exigir, y deberá permitir hacer al arrendador, las obras de reparación necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

A este fin el arrendatario pondrá en conocimiento del propietario la necesidad de la obra y, en su caso, facilitará la verificación directa de la vivienda. Si en el plazo de _____ días no se hubiera comenzado, podrá el arrendatario directamente encargar el arreglo y exigir el reintegro inmediato al propietario.

Si el deterioro es imputable al arrendatario será éste el obligado a realizar y pagar la reparación, al igual que serán de su cuenta las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por uso ordinario relativas a _____.

DECIMA.-Cuando el arrendador se proponga realizar obras de mejora cuya ejecución no pueda diferirse hasta la terminación del contrato, deberá comunicarlo al arrendatario con al menos tres meses de antelación, acreditando su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

El arrendatario está obligado a soportarlas, salvo que prefiera desistir del contrato. Durante su ejecución, la renta se reducirá en proporción al tiempo de duración y superficie afectada en _____ (porcentaje) y, (en su caso), tendrá derecho a una indemnización de _____ euros por día.

Una vez concluidas, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta anual en _____ (%) previa notificación al arrendatario. (**Cabe pacto en contrario**).

DECIMOPRIMERA.-El arrendatario podrá realizar en la vivienda las obras necesarias para su instalación y uso, pero no podrá alterar la configuración de la vivienda ni afectar a su estabilidad, seguridad o aspecto exterior. Para las segundas requerirá consentimiento expreso y escrito del arrendador, así como las licencias municipales oportunas.

Caso de no solicitar esta autorización, el propietario podrá exigir al concluir el contrato la reposición de las cosas a su estado anterior o que conserve la modificación sin derecho a indemnización, todo ello sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato.

TANTEO Y RETRACTO

DECIMOSEGUNDA.-El derecho de adquisición preferente se regulará conforme a lo previsto en el art. 25 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. (O en la forma que se especifique. En los contratos de duración pactada superior a cinco años el arrendatario puede renunciar a este derecho).

CESION Y SUBARRIENDO

DECIMOTERCERA.-Se prohíbe expresamente la cesión del contrato o el subarriendo total o parcial de la vivienda. (O "se autoriza una única cesión o subarriendo parcial. De practicarse la cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. Al subarrendatario de parte de la vivienda le serán de aplicación las normas del presente contrato salvo la relativa a renta, que será determinada por _____ "-tener en cuenta que el precio del subarriendo no puede exceder del que corresponda al arrendamiento-).

FORMALIZACION

DECIMOCUARTA.-A instancia de cualquiera de los contratantes este documento podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán abonados por _____ (el arrendador, el arrendatario, a medias entre ambos, etc).

REGULACION

DECIMOQUINTA.-En todo lo no expresamente regulado en este contrato será de aplicación la LAU de 24 de noviembre de 1994 y, subsidiariamente, el Código Civil.

JURISDICCION Y ARBITRAJE

DECIMOSEXTA.-Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato por las partes _____ ("se acuerda el sometimiento a los Tribunales Arbitrales de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre", o "se someten los contratantes a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar en que se halla la finca").

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firman arrendador y arrendatario el presente contrato que consta de _____ folios, y que se suscribe en cada hoja de los dos ejemplares idénticos que se otorgan mutuamente, en el lugar y fecha del encabezamiento.

ARRENDADOR ARRENDATARIO

CONTRATO II

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA
OBJETO DEL CONTRATO

Calle: ..... núm. .....
Piso: .....
Ciudad: ..... Provincia: VALENCIA

En Valencia, a ..... de ..... de dos mil cinco

Reunidos, de una parte, D. ....., mayor de edad, natural de ....., provincia de ....., con documento nacional de identidad número ..... y Dña. ....., mayor de edad, natural de ....., provincia de ..... con documento nacional de identidad número ....., veci.... de ....., provincia de ....., C/ ....., número ....., propietari.... del inmueble urbano que ha sido identificado encabezando este contrato, como parte ARRENDADORA, por tiempo de UN AÑO y precio de ..... EUROS CON .....CÉNTIMOS (.....€) cada año, pagaderos por MESES ANTICIPADOS, con las demás condiciones que se estamparán al dorso.

Formalizando así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo

LA ARRENDATARIA LA ARRENDADORA

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- El presente contrato de arrendamiento quedará sometido a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEGUNDA.- El inmueble se alquila para ser destinado exclusivamente a vivienda, no pudiendo desarrollar o instalar en él ninguna actividad profesional, industrial o cualesquiera otras de las enumeradas en el art. 3.2 de la L.A.U. Tampoco se podrán desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

TERCERA.- La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar parcialmente la vivienda objeto de contrato, sin contar expresamente con la autorización escrita de la arrendadora. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la arrendadora a rescindir el presente contrato.

CUARTA.- El plazo de duración del presente contrato será de UN AÑO, surtiendo efectos a partir del día ..... de ..... de 2005, y hasta el día ..... de ..... de 2006.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que la arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación, como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

También estará obligada la arrendataria a respetar el citado plazo de preaviso, si pretendiere desalojar la vivienda antes de que se produzca el vencimiento de un periodo anual, y siempre con posterioridad al cumplimiento del primer año de vigencia del contrato. En cualquier caso, la arrendadora no tendrá derecho a percibir ninguna cantidad en concepto de indemnización por resolución anticipada.

La arrendadora manifiesta expresamente en este acto, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada destinándola a domicilio permanente para sí, antes del transcurso de cinco años. Para hacer efectiva esta denegación de prórroga, se preavisará a la arrendataria con 3 meses de antelación a la fecha de la necesaria ocupación.

QUINTA.- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél y ninguna de las parte hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con un mes de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

La arrendataria renuncia expresamente a la tácita reconducción.

SEXTA.- La renta estipulada será de .....EUROS CON .....CÉNTIMOS (.....€), pagaderos durante los 7 primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta corriente que designe la arrendadora; en su defecto, el pago se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada. En todo caso, la arrendadora está obligada a entregar a la arrendataria recibo del pago, incluso cuando éste se efectúe mediante procedimientos que acrediten el cumplimiento de la obligación del pago por la arrendataria.

SÉPTIMA.- La renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Indice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviere publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

OCTAVA.- Si vigente el presente contrato, la arrendadora realizase obras de mejoras, ello no afectará a la renta pactada y que a la fecha de su realización se viniere abonando, que no podrá elevarse por esta circunstancia, aún cuando el contrato tuviere una duración superior a cinco años.

NOVENA.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo de la arrendadora, incluyendo en este concepto el pago de la cuota por Comunidad de Propietarios, así como el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán, en todo caso, de cuenta de la arrendataria.

DÉCIMA.-La arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la arrendataria, de conformidad con lo establecido en el art. 1563 y 1564 del Código Civil.

La arrendataria deberá poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos, deberá facilitar a la arrendadora la verificación directa por si mismo o por técnicos que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación a la arrendadora, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán de cargo de la arrendataria.

UNDÉCIMA.- La arrendataria no podrá realizar sin el consentimiento de la arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras, y más particularmente aquéllas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Asimismo, tampoco podrá reclamar la arrendataria indemnización alguna por las obras que hubiese realizado con consentimiento de la arrendadora, quedando éstas, en todo caso, en beneficio de la propiedad.

La falta de autorización, faculta a la arrendadora o bien a resolver el contrato, o bien a exigir a la arrendataria a que reponga las cosas al estado anterior o a conservar la modificación efectuada, sin que ésta pueda reclamar indemnización alguna.

DECIMOSEGUNDA.- En caso de venta de la vivienda arrendada, la arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, ejercitando el derecho de tanteo o retracto, en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, en cuyo caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

DECIMOTERCERA.- El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, la arrendadora y la arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley.

DECIMOCUARTA.- A la celebración del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria en este acto deposita en poder de la arrendadora, la cantidad de ..... EUROS CON .....CENTIMOS (.....€), en concepto de fianza. Ésta no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la arrendataria, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

DECIMOQUINTA.- Asimismo, garantizando el cumplimiento íntegro de todas las obligaciones legales o pactadas derivadas del presente contrato de arrendamiento, y que corren a cargo de la arrendataria se ha suscrito un contrato de fianza personal, cuyo período de cobertura se extiendo desde la fecha de inicio de la relación arrendaticia y hasta la finalización del mismo, incluidas sus prórrogas obligatorias, quedando excluido por aplicación del artículo 1567 del Código Civil, el período de tácita reconducción, con las demás condiciones y pactos que lo integran.

DECIMOSEXTA.- Si alguno de los inquilinos, durante el tiempo de duración de este contrato, decidiese renunciar al mismo, viene obligado a comunicárselo a la

arrendadora, debiendo constar en el contrato, tanto la baja como el alta del nuevo arrendatario, renovándose los deberes y derechos en los nuevos arrendatarios, sin variar por este motivo el plazo de duración del mismo.

DECIMOSÉPTIMA.- Para la resolución de cualquier problema que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la finca.

LA ARRENDATARIA LA ARRENDADORA