MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En …, a .. de …. de 202..

REUNIDOS[1]

De una parte, y como arrendador, persona física, D/Dña. ……., mayor de edad, domiciliado/a en ……, y con NIF nº …….Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico: ……., y número de teléfono:…….

De otra parte, y como arrendatario, D/Dña. ……, mayor de edad, con NIF……., con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de arrendamiento. Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico: ……., y número de teléfono:…..

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento. *(En su caso indicar si se actúa por representación debidamente justificada)*

EXPONEN[2]

Que D/ Dña. ……, arrendador, es propietario/a de una vivienda localizada en la calle…..nº…..piso……con Referencia Catastral……e inscrita en el Registro de la Propiedad…….y de un trastero/plaza de garaje/anexo……*(incluir aquí o en un Anexo, la descripción física de la finca, si está amueblada o no y, en su caso, un inventario de los mismos)*

Se deja constancia de que la vivienda posee el preceptivo certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Que D/Dña……..está interesado/a en arrendar para uso permanente de vivienda suyo y/o de su familia (*incluir el número de personas y su identificación*), el inmueble descrito…….

Ambas partes se comprometen a cumplir con lo pactado en el presente contrato de arrendamiento.

---

[1] Son el arrendador y el arrendatario, que pueden actuar en nombre propio o mediante representación debidamente acreditada. El arrendador, conocido coloquialmente como "casero" es el propietario de una vivienda que cede su uso a otra a cambio de dinero. El arrendatario, también conocido coloquialmente como "inquilino" es la persona que tiene derecho a usar un bien que pertenece a otra pagando una remuneración por ello. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden ser personas naturales o jurídicas. Las dos partes, arrendador y arrendatario, deberán estar perfectamente identificadas en el contrato y, de manera especial en el caso del arrendatario, todos los miembros de la unidad familiar que convivirán en el inmueble arrendado. Esto evitará problemas de interpretación de la existencia de posibles subarriendos de habitaciones no autorizados expresamente y por escrito por el arrendador

[2]: La vivienda que se alquila deberá estar identificada con claridad (dirección completa y superficie) y sus características más específicas, como los anejos (garaje, trastero, etc.), así como dejar claro si éstos se incluyen o no en el contrato. También debe hacerse constar la referencia catastral y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CLAUSULAS

Primera. Regulación[3]

El presente contrato se regulará por lo aquí pactado y en su defecto por lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Segunda. Objeto y entrega de la posesión.

El contenido del contrato es el alquiler de un inmueble con destino a vivienda permanente para……. *(identificar el nº de personas, familia, etc)*.

El arrendador, hace entrega con la firma de este contrato de las llaves de la vivienda alquilada y de su posesión[4]. También entrega en cumplimiento de la normativa vigente el certificado energético de la vivienda.

El arrendatario la recibe con pleno conocimiento de las condiciones en las que se encuentra y se somete al régimen de propiedad horizontal en el que se encuentra el inmueble. Asimismo el arrendatario se compromete a:

- Utilizar la vivienda con la debida diligencia y destinarla al que está destinada.
- Conservarla en las condiciones en las que le fue entregada, sin que sufra mayores deterioros que el propio de su utilización ordinaria y el deterioro producido por el paso del tiempo o por causa inevitable.
- No realizar actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;
- *(Añadir las que se estimen pertinentes de mutuo acuerdo por las partes)*

Tercera. Plazo de duración[5] *(Si el arrendatario es persona física)*

[3] El contrato de arrendamiento de vivienda se regula por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), que entiende por tal el que se destina a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes. No pierde el contrato dicha condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.
Estos contratos, de acuerdo con el art. 4 se rigen por los pactos, cláusulas y condiciones acordadas voluntariamente por las partes, en el marco de lo que establecido en dicha ley y, supletoriamente, por el Código Civil. No obstante, existen algunas reglas que son de aplicación obligatoria, como las relativas al ámbito de aplicación de la Ley (Título I), a la fianza y la formalización del contrato (Título IV). Además, se considerarán nulas y se tendrán por no puestas aquellas cláusulas que, pese a haber sido acordadas por las partes, o en defecto de acuerdo entre ellas, perjudiquen al arrendatario o al subarrendatario, en los términos establecidos por el Título II.

[4] No es obligatorio, pero es aconsejable recoger en el contrato cuando empieza a contar el plazo del contrato de alquiler: desde el día de la fecha del contrato (firma), o desde la ocupación de la vivienda si ésta fuese posterior a dicho día

[5] La duración será la que libremente pacten las partes de acuerdo con sus necesidades. De no decirse nada en el contrato, se entenderá que la duración es de un año (art. 9.2 LAU). No obstante, el RDL 7/2019 estableció que, si el plazo inicialmente pactado fuera inferior a cinco años – cuando el arrendatario sea persona física- o a siete –si fuera persona jurídica- el contrato se prorrogará automática y obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta llegar a esos 5 o 7 años, respectivamente.

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha del otorgamiento de este contrato.

El arrendamiento se prorrogará de manera automática por períodos anuales hasta un plazo de 5 años[6], salvo que el arrendatario comunique por escrito al arrendador su intención de no renovarlo con treinta días de antelación al cumplimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador[7]. *(La inclusión de esta cláusula está sujeta al libre acuerdo de las partes)*

El arrendador deja constancia que no procederá la prórroga obligatoria de este contrato en el caso de que, trascurrido el primer año de contrato, comunique que va a necesitar ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Dicha comunicación se hará por escrito y con dos meses de antelación a la fecha en la que se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario[8]. *(La inclusión de esta cláusula está sujeta al libre acuerdo de las partes)*

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido seis meses desde su firma, siempre que avise con treinta días de antelación.

En este caso el arrendatario deberá indemnizar al arrendado con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir o a una parte proporcional a la indemnización si el período es inferior a un año.

Sexta. Prórroga tácita y prórrogas extraordinarias[9]

Una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del contrato, si el arrendatario no ha notificado al arrendador su intención de no renovarlo con un plazo de 2 meses de antelación, ni el arrendador al arrendatario con un plazo de 4 meses, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Asimismo, el contrato de arrendamiento estará sujeto, en su caso, previa solicitud del arrendatario, a las prórrogas extraordinarias establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo

[6] La referencia a la duración mínima de 5 años se refiere a contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea persona física. Si el arrendador es una persona jurídica, todas las referencias a la duración mínima deben recoger el plazo de 7 años en lugar del de 5.
[7] La inclusión de esta cláusula no es obligatoria, pero es aconsejable si el arrendador, persona física, prevé que va a necesitar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado durante los siguientes 5 años.
[8] La inclusión de esta cláusula no es obligatoria, pero es aconsejable para equilibrar la situación de ambas partes.
[9] Aunque no se pacte expresamente, la prórroga tácita resultará de aplicación en los términos establecidos en la ley, pero es aconsejable que se incluya en el contrato como una cláusula específica.

10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en caso de que se cumplan las condiciones legalmente previstas para su aplicación[10].

Séptima. Renta

Se fija como renta mensual la cantidad de …… euros[11].

(En caso de que la vivienda se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado) De conformidad con lo previsto en el artículo 31.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se informa de que la cuantía de la última renta mensual del contrato de arrendamiento, vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, es de ……. euros y el valor que resulta del índice de referencia de precios de alquiler de vivienda es de ……. euros[12].

Se pagará mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria[13] a favor del Arrendador en la cuenta que a nombre de este último y con el nº ..... existe en el Banco (Caja) ....., sucursal nº ..... .

El pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados o, si se paga en metálico, mediante el correspondiente recibo expedido por el arrendador[14].

Octava. Actualización de la renta. *(La inclusión de esta cláusula está sujeta al libre acuerdo de las partes. Si no se incluye la renta no se actualizará.)*

La renta solo podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato.

Se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

El incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda publicado por el Instituto Nacional de Estadística,

---

[10] Los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prevén la aplicación al término de la prórroga obligatoria o tácita de una prórroga extraordinaria en supuestos de vulnerabilidad social y económica, así como en caso de encontrarse vigente una zona de mercado residencial tensionado que hubiesen sido declaradas de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

[11] Será la que libremente acuerden las partes. Debe tenerse en cuenta que bajo la vigencia de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta inicial podrá estar sujeta a las limitaciones que procedan en virtud de los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

[12] Más información en: https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/informacion-sobre-la-regulacion-de-los-contratos-de-arrendamiento

[13] De acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada. En tal caso, debería indicarse tales circunstancias en el contrato.

[14] Como regla especial, las partes podrán acordar que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones que ambos acuerden.

tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que se haya notificado por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Novena. Gastos y servicios[15]

El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas que consistan en……, así como las demás responsabilidades no susceptibles de individualización *(Tanto los gastos (individualizados o no) como las forma en la que se repercuten al inquilino, quedará sujeta al libre acuerdo de las partes)*[16]

Décima. Fianza

En el momento de la firma de este contrato, el arrendatario hace entrega al arrendador del importe de una mensualidad de renta, ... euros, en concepto de fianza legal. *(En el caso de que la normativa así lo exija el arrendador se comprometerá a su depósito legal*)

(Las partes podrán pactar una garantía adicional o complementaria[17] *que no es obligatoria y que en ningún caso podrá exceder de dos mensualidades de renta.)*

La fianza legal *(y en su caso, la garantía complementaria*) quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales del arrendatario. En ningún caso su importe podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos.

La devolución de la fianza *(y, en su caso, de la garantía complementaria)* se hará en el momento de resolución del contrato, contando intereses legales de demora si dicha devolución se retrasa en más de un mes.

---

[15] Las partes decidirán que gastos se incluyen en la renta y en qué condiciones se repercuten al inquilino. Es aconsejable que queden identificados en esta cláusula del contrato. En especial, es importante especificar si son a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, así como a quién corresponderán los gatos de comunidad.

[16] Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato estos gastos sólo podrán incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta. En todo caso, debe tenerse en cuenta que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

[17] No es obligatorio pactar garantías complementarias pero, de hacerse, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica (art. 36 LAU). Dentro de este concepto podrían incluirse los llamados "**seguros de alquiler**", que son productos pensados para que los propietarios y arrendadores queden cubiertos en caso de impago y que suelen incluir también asesoramiento jurídico y/o cobertura contra daños por vandalismo y/o robo. Aunque pueden ser pagados, tanto por el propietario como por el inquilino, es importante recordar que, en el caso de que lo sufrague el arrendatario, la normativa derivada del RDL 7/2019 limita a dos mensualidades el coste máximo de las garantías adicionales al mes de fianza. Este límite también resulta aplicable **al "aval bancario**" que ha venido siendo habitual en muchos contratos de arrendamiento. A través de ellos existe un compromiso de pago adquirido por una entidad financiera, en el caso de que el inquilino no satisfaga la mensualidad acordada.

Undécima. Conservación de la vivienda

El arrendador se compromete a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

Transcurrido los cinco primeros años de duración del contrato [18]el arrendador podrá realizar obras de mejora[19], lo que le dará derecho a elevar las renta con las limitaciones previstas por la Ley de arrendamientos urbanos. *(La inclusión de esta cláusula está sujeta al libre acuerdo de las partes)*

Duodécima. Obras del arrendatario

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna.

(Como regla especial, las partes pactar que el arrendatario realice obras de reforma o rehabilitación del inmueble, en las condiciones que ambos acuerden, reemplazando total o parcialmente el pago de la renta, durante un plazo determinado)

Décimo tercera. Cesión y subarriendo

El contrato no se podrá ceder o subarrendar por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En el caso de tener dicho consentimiento se regulará por lo pactado entre las partes.

En todo caso, se extinguirá cuando lo haga el del arrendatario y el precio no podrá exceder del establecido para el arrendamiento.

Décimo cuarta. Resolución del contrato[20]

[18] 7 años si es persona jurídica.

[19] La realización por el arrendador de obras de mejora, -transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica-, le dará derecho, salvo pacto en contrario**,** a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.
La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas

[20] **.** La regla general es que 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 artículo 1.124 del Código Civil. No obstante, existen también otras causas, como las dos que se señalan a continuación:
- Cuando se realicen obras de conservación u obras acordadas por una autoridad competente que hagan la vivienda inhabitable. En tal caso el arrendatario tiene el derecho de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna a favor del arrendador (art. 26 LAU) y

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación, será causa de resolución del contrato para cualquiera de las partes.

Décimo quinta. Resolución de conflictos[21].

Para la resolución de cualquier conflicto que pudiera derivarse de la interpretación del presente las partes se someten a la jurisdicción ordinaria.

- Cuando se produzca la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador o por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

La LAU habla también de supuestos en los que puede resolverse el contrato, los cuales son igualmente una forma de desaparición o extinción del mismo. **En el caso del arrendador,** éste tiene derecho a resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) Por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) Por la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) Por el subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) En los casos en los que tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

Por su parte, **también puede el arrendatario resolver el contrato** por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

[21] Está cláusula no es obligatoria pero es aconsejable. También es posible pactar que en caso de discrepancias las partes se sometan al sistema arbitral extrajudicial de conflictos.