



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

En Málaga, a 1 de Abril de 2025.

### R E U N I O N E S

De una parte, **Dña. María José Gómez Rivero**, mayor de edad, con DNI: 74822243-T actuando en nombre propio y como propietario y arrendador del inmueble objeto de este contrato, con número de teléfono: 696258056 y corre electrónico para comunicaciones: magoriva77@gmail.com

Y de otra, **D. Luis Miguel Pacheco Paredes** con NIE: Y5474517-W y **Dña. Jainet Quiroz Peredo** con NIE: Y5474514-E, mayores de edad con domicilio en la vivienda objeto de este contrato, actuando como arrendatarios del inmueble, con números de teléfono: 635562396/ 674352319, y correos electrónicos para las comunicaciones: quirozperezdojainet@gmail.com / checo1995pacheco@gmail.com

Y de otra, **Dña. Lucero Jhasmin Herrera Melendres** con NIE: Y8400054-P, mayor de edad, actuando como avalista solidario de los arrendatarios del presente contrato y haciéndose máxima responsable en caso de incumplimiento de contrato de los mismos. Con número de teléfono y correo electrónico para las comunicaciones: 617313048/ Jhasminherrera96@gmail.com

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

### E X P O N E N

**PRIMERO.** - Que **Dña. María José Gómez Rivero** es propietaria del inmueble sito en Málaga, Calle Manrique, 21- 2º4 código postal: 29013 y con referencia catastral: 3660202UF7636S0018SJ.

**SEGUNDO.** - Que los interesados, **D. Luis Miguel Pacheco Paredes** con NIE: Y5474517-W y **Dña. Jainet Quiroz Peredo** con NIE: Y5474514-E, desean arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas dichas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE, de conformidad con las siguientes:

### C L A U S U L A S

**PRIMERA.** -Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

#### **SEGUNDA. - Objeto.**

Es objeto de este arrendamiento del inmueble sito en Málaga, Calle Manrique, 21- 2º4 código postal: 29013.

La parte arrendataria declara conocer y aceptar el estado del inmueble, recibiéndolo con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino permanente pactado en el presente contrato, en el que se entrega a la parte arrendataria.

#### **TERCERA. - Destino.**

El inmueble objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

#### **CUARTA. - Duración del contrato.**

El plazo de duración de este contrato es de un año (1 año), a contar desde el día 1 de Abril de 2025, prorrogable hasta cumplir 5 años conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU. En caso de que la parte arrendadora necesitará la vivienda para ella o un familiar, la parte arrendadora deberá notificar con dos meses de antelación a la parte arrendataria, la cual estará obligada a abandonar la vivienda.

En caso de que la parte arrendataria necesite o quiera abandonar la vivienda, tendrá que comunicarlo con la agencia, para que se encargue de realizar el contrato de finalización y la pertinente visita al inmueble para confirmar que este todo como se le entregó, confirmándolo con el correspondiente inventario.

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, para el caso de desistimiento, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

No procederá la prórroga si, una vez transcurrido el primer año, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinárla a vivienda permanente para sí o sus familiares en los términos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la LAU.

Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de

antelación por parte del arrendador o de dos meses por parte del arrendatario, su voluntad de no renovar el contrato, el mismo se prorrogará durante tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada anualidad, su voluntad de no renovarlo.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

#### **QUINTA. - Renta.**

La renta anual será de 13.200€ a pagar en 12 meses a razón de 1.100€ entre el día 1 y 5 de cada mes. En este acto el arrendatario entrega la cantidad de 1.100€ en transferencia bancaria parte proporcional del mes de Abril.

En lo sucesivo el abono de la renta se deberá pagar por la parte arrendataria mediante transferencia bancaria al siguiente número de cuenta:

- Titular: María José Gómez Rivero.
- IBAN: - ES64 2103 2069 7000 1003 6813.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de procurador y abogado, aunque ellos no fuesen preceptivos.

#### **SEXTA. - Revisión de la renta.**

#### **franquicia inmobiliaria**

A partir del 31 de diciembre de 2024, de conformidad con lo previsto en la DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA de la Ley 12/2023 de 24 de mayo del Derecho a la vivienda, el Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 LAU, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que el arrendador o la persona que lo represente lo notifique al arrendatario por escrito, con indicación del porcentaje de alteración aplicado, resultando válida la notificación consignada en el recibo de la mensualidad del pago precedente. La demora en aplicar la revisión que corresponda no supone renuncia, prescripción o caducidad. No obstante, no podrán reclamarse los atrasos producidos cuando hayan transcurrido más de tres meses desde que la revisión pudo ser practicada y no se hizo.



## SÉPTIMA. – Gastos.

Será de cuenta del arrendador, los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, consumo de agua y eventuales derramas derivadas de gastos extraordinarios de la finca (derramas, rehabilitaciones de la finca, etc.).

Serán de cuenta de la arrendataria los gastos por consumo, instalación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de luz, teléfono e Internet, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador.

Los suministros que figuren contratados con las compañías suministradoras a nombre del arrendador, se cambiarán o domiciliarán a nombre del arrendatario quien se hará cargo de sus pagos directamente a partir de la firma de este contrato.

A requerimiento del arrendador y al finalizar el contrato, el arrendatario deberá acreditar fehacientemente el pago de los suministros y encontrarse al corriente de estos, autorizando en caso contrario, al pago de las deudas pendientes y de los gastos de la nueva contratación que fueran necesarios para re establecer el suministro con cargo a la fianza depositada.

## OCTAVA. – Fianza.

A la firma del presente contrato los arrendatarios hacen entrega al arrendador la cantidad de 1.100€ mediante transferencia bancaria, importe de UNA mensualidad de la renta, en concepto de fianza, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU, sirviendo este documento como carta de pago.

Además de entregar mediante transferencia bancaria la cantidad de 1.100€ en concepto de depósito como garantía adicional, sirviendo el presente documento como la carta más fiel de pago.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir la parte arrendataria con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que se establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario en un plazo de treinta días desde la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la vivienda se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior. La existencia de esta fianza no será obstáculo para que la arrendadora pueda instar el correspondiente desahucio por falta de pago de la renta, al no servir en ningún caso para el abono de mensualidades pendientes.

## NOVENA - Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

- **Tenencia de Animales Domésticos.** La parte arrendadora acepta y reconoce la tenencia de un gato en el inmueble y la parte arrendataria se hará responsable de cualquier desperfecto que pudiera ocasionar.

- **Comunidad de Propietarios.** La parte arrendataria se compromete a cumplir lo dispuesto por los estatutos y normas de funcionamiento interno, si los hubiera, de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la parte arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La parte arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación, así como la del mobiliario detallado en el Anexo I.

La parte arrendataria asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

Cualquier tipo de atasco en tuberías o desagüe corre a cargo de la parte arrendataria, siempre y cuando sea por un mal uso.

La vivienda se tiene que devolver en las mismas condiciones de limpieza en la que se ha entregado, en caso contrario se descontará de la fianza el servicio correspondiente.

#### DÉCIMA. – Renuncia al derecho de adquisición preferente.

La parte arrendataria hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

#### DECIMOPRIMERA. - Cesión y subarriendo.

Queda prohibido expresamente el subarriendo total o parcial del inmueble arrendado, así como la cesión del contrato.

El incumplimiento por parte de los arrendatarios de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

#### DECIMOSEGUNDA. -Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato 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 de cuenta de las partes que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

#### DECIMOTERCERA. – Jurisdicción de los Tribunales.

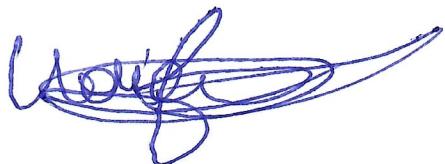
Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Málaga, lugar donde radica la finca.

**DECIMOCUARTA. - .Seguros y daños.**

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable tanto de los daños que el produzca en la vivienda arrendada, como de los causados a terceros, y que sean ocasionados por él o por las personas que ocuparen también el inmueble.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

**ARRENDADOR.**



**ARRENDATARIO.**

