

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En PONFERRADA a 11 de ABRIL de 2025

REUNIDOS

De una parte:

Dª LUCIANA SOUSA SILVA, con DNI nº 44102374N, con domicilio en Carracedelo (León) en la Calle Tras Las Airas nº 9 puerta 7.

De otra parte:

Dª LAURA VOCES GONZALVES, con DNI nº 71518369-F, con teléfono: 674 992 019, correo electrónico: lauravoces33@gmail.com y con domicilio en Ponferrada la Calle Almeria, 1 1ºizq.

INTERVIENEN

Dª SORAYA MARTINEZ FOLGUEIRAS, con DNI: 53283511-D y teléfono: **670 684 367** con PODER GENERAL expedido el día 9 de Febrero de 2024, en representación de LUCIANA SOUSA SILVA . En adelante se le denominará también como **ARRENDADOR**.

Dª LAURA VOCES GONZALVES, interviene en su propio nombre y derecho. En adelante, la parte **ARRENDATARIA**.

En la calidad en que intervienen, las partes se reconocen mutuamente con capacidad legal suficiente para obrar y obligarse.

EXPONEN

I.- Que la parte arrendadora es dueña de pleno dominio de la vivienda sita en **24.403 Ponferrada (León), Calle Hulla nº 12 2ºIzda.**

Referencia catastral: **63335211PH91663N0006JJ**

La parte arrendadora declara que el inmueble descrito anteriormente, el cual es objeto del presente contrato de arrendamiento, se encuentra libre de arrendamientos y de ocupantes.

II.- Que la parte arrendadora está interesada en ceder en arrendamiento a la parte arrendataria y ésta en recibir la finca descrita en el Expositivo I, por el precio y demás condiciones que se dirán.

III.- Que, habiendo llegado a un acuerdo al respecto, al objeto de regularlo, las partes perfeccionan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, que se regirá con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - Regulación. El presente arrendamiento se regirá de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato en el marco de lo establecido en el título II de la LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA. - Objeto, contenido y destino. Constituye el objeto del presente contrato la vivienda indicada en el Expositivo I.

La vivienda se cederá en arrendamiento, libre de cargas y de ocupantes y cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conocen y acepta la parte arrendataria.

La vivienda arrendada lo es para ser destinada única y exclusivamente a vivienda habitual, quedando expresamente prohibido el ejercicio en la misma de cualquier género de industria, así como el destino a fin diverso del expresado. La parte arrendataria declara percibir la vivienda a su completa satisfacción y en perfectas condiciones de uso.

Se adjunta un inventario de los bienes muebles con los que se entrega la vivienda, y que igualmente forman parte del objeto del presente contrato, así como fotografías de la vivienda a los efectos de dejar constancia del estado del inmueble en el momento del arriendo, como Anexos al presente contrato.

TERCERA. - Duración. El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de **1 AÑO** y se iniciará el **11 de ABRIL de 2025**.

No obstante, llegado el vencimiento del contrato el mismo se prorrogará por sucesivos períodos anuales, hasta que el arrendamiento alcance 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 las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra (al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador, y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario), su voluntad de no renovarlo, 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. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

CUARTA. - Desistimiento de la parte arrendataria. La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. De producirse el referido desistimiento, las partes pactan expresamente que la parte arrendataria ha de indemnizar a la parte arrendadora 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.

QUINTA – Renta. La renta mensual queda fijada en la cantidad de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (365€)**, dentro de los cinco primeros días de cada mes. La mediación en el cobro de la renta será gestionada por la compañía **GARANTIAYA, S.L.**

La renta se actualizará conforme al índice de referencia que se fije a efectos de actualización de renta conforme a la LAU, en los términos previstos en la Disposición final primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

SEXTA. - Fianza. A la firma del contrato se entregan **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (365€)**, correspondientes al importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago, conforme lo establecido en el artículo 36 de la LAU.

La fianza será devuelta a la arrendataria en el plazo máximo de un mes desde la resolución del contrato y entrega de las llaves, previa la constatación por parte de la arrendadora de que el inmueble se halla en el estado de conservación en que le fue entregado a la parte arrendataria, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual del local, y siempre que no concurra responsabilidad por parte de la parte arrendataria, y una vez satisfechos los gastos, deterioros o faltas, si las hubiere y en ningún caso podrá aplicarse por la parte arrendataria a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

Asimismo hace entrega de la suma correspondiente a la parte proporcional mes del primer mes de renta (ABRIL25) por importe de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (244€).

SÉPTIMA. - Impuestos. El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles es asumido por la parte arrendadora.

OCTAVA. - Obras. La parte arrendataria no podrá realizar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por la parte arrendadora, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la LAU para el caso de realización de obras sin autorización.

En todo caso, las obras que hayan sido debidamente autorizadas serán de cargo y cuenta de la parte arrendataria y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de la parte arrendataria, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda si fuera exigido por la parte arrendadora.

El incumplimiento de la parte arrendataria de las obligaciones derivadas en este pacto dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

NOVENA. - Conservación. La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina. En este sentido son de cuenta y cargo de la parte arrendataria los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en la vivienda como consecuencia del mal uso de la misma. Igualmente, las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la parte arrendataria.

DECIMA. - Gastos. Serán de cuenta de la parte arrendadora las cuotas ordinarias de comunidad.

Los gastos correspondientes al consumo de agua, alcantarillado y basura, gas, electricidad, y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta de la parte arrendataria durante la vigencia del presente contrato.

El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El suministro de agua permanecerá a nombre del arrendador y domiciliado en el nº de cuenta titularidad de la parte arrendataria. Los suministros de luz y gas serán cambiados de titularidad a nombre de la parte arrendataria y domiciliados en el nº de cuenta que señale.

La parte arrendataria se compromete a efectuar el cambio de titularidad de los mismos a su favor ante las respectivas compañías suministradoras en el plazo de siete (7) días desde la firma del presente contrato.

El importe del consumo es de cuenta y cargo exclusivo de la parte arrendataria. Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de pago de cualquier suministro.

En caso de que la parte arrendataria diera de baja alguno de los suministros existentes en la actualidad o no fuera posible el cambio de titularidad por falta de pago, una vez finalizado el contrato se penalizará con una mensualidad de renta a la parte arrendataria a fin de que la propiedad pueda gestionar de nuevo el alta o cambio de titularidad.

UNDÉCIMA - Prohibición de subarriendo. Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada. El incumplimiento por parte de la arrendataria de esta prohibición dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

DUODECIMA. – Obligaciones de la parte arrendataria. Sin perjuicio del resto de obligaciones asumidas en el presente contrato, así como de las legalmente previstas, la parte arrendataria asume expresamente las siguientes obligaciones:

- El pago de la renta en los términos indicados en la estipulación quinta, incluidas sus actualizaciones, así como el pago de las cantidades asimiladas a la renta, tales como suministros.
- Cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
- Sufragar las reparaciones que exija el inmueble tanto por mal uso como por desgaste ordinario.
- Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, y/o a su representante, así como a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, a los únicos efectos de realizar, inspeccionar y comprobar cualquier tipo de obras o reparaciones que afecten al inmueble, o al edificio del que forma parte el mismo, siempre que la necesidad de acceso sea comunicada a la parte arrendataria con la debida antelación. En ningún caso está permitido el acceso a la vivienda sin la presencia de la parte arrendataria.
- **Se prohíbe expresamente la tenencia de animales en el inmueble objeto del presente acuerdo.**

DECIMOTERCERA. - Incumplimiento. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas en el presente documento, dará derecho a la otra a optar por exigir su cumplimiento o por instar la resolución del contrato, con la indemnización correspondiente en ambos casos.

Condiciones resolutorias:

Se considerará causa de resolución del presente contrato cualquier incumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte arrendataria, que se recogen en las estipulaciones contenidas en el presente contrato.

En todo caso, de conformidad con el artículo 27 de la LAU, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la parte. En dicho supuesto, deberá restituirse inmediatamente el inmueble a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización, así como el retraso en el pago de más de 5 días durante al menos dos meses consecutivos.
- c) El subarriendo o la cesión no consentidos.

- d) 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) Cuando en la vivienda tengan lugar 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.
- g) Las demás legalmente previstas.

Igualmente, y a los efectos previstos en el artículo 9.3 de la LAU, la parte arrendadora manifiesta expresamente que será causa de resolución del contrato de arrendamiento, la necesidad de la arrendadora de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que haya transcurrido el primer año de duración del contrato.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, la arrendadora deberá comunicar a la arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMOCUARTA. – Renuncia a 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. A estos efectos, la arrendadora deberá comunicar a la parte arrendataria su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DECIMOQUINTA. - Intereses de demora. En caso de impago de rentas y/o de cualquiera de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo de la parte arrendataria, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales.

DECIMOSEXTA- Jurisdicción. 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 de Ponferrada.

DECIMOSEPTIMA. - Notificaciones. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para la parte arrendadora y para la parte arrendataria.

DECIMOCTAVA. - Información. La parte arrendataria manifiesta expresamente haber recibido con carácter previo a la suscripción del presente contrato, cuanta información y/o documentación ha sido

requerida a la parte arrendadora conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 12/2023, de 25 de mayo, por el Derecho a la vivienda.

Y para constancia de cuanto antecede, conformes las partes, lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA	LA PARTE ARRENDATARIA
 SORAYA MARTINEZ FOLGUEIRAS	 LAURA VOCES GONZALVES

INVENTARIO CALLE HULLA 12 2ºIZQ





Joseph Hirsch

June





fluer

Sophie

