

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Benimàmet a 23/08/2023

REUNIDOS

De una parte,

D./Dña. Juan Soler Alcaraz, mayor de edad, con domicilio en C/Dr. Marañón 10, Bw39 Alicante Alicante 03005 y DNI/PASAPORTE/NIE número 48362420K,
(en adelante, el "**Propietario**").

De otra parte,

D./Dña. Patrice Tavares, mayor de edad, con domicilio en Calle Campamento, 50, 2ª planta, Puerta 3 Benimàmet València 46035 y DNI/PASAPORTE/NIE número 19FA36058,
D./Dña. Mélanie Micheline Diop Duhamel ep. Sadio, mayor de edad, con domicilio en Calle Campamento, 50, 2ª planta, Puerta 3 Benimàmet València 46035 y DNI/PASAPORTE/NIE número 14CT09784,
(en adelante, los "**Inquilinos**").

El Propietario y los Inquilinos serán denominados conjuntamente como las "**Partes**"

EXPONEN

- A** Que el Propietario es propietario del siguiente inmueble: Calle Campamento, 50, 2ª planta, Puerta 3 Benimàmet València 46035, con cocina equipada y casa amueblada, que incluye garaje, con la descripción: Plaza número 6, que incluye trastero, con la descripción: Trastero número 6, junto a plaza de garaje,
(en adelante, la vivienda y sus dependencias descritas, conjuntamente, el "**Inmueble**").
- B** El Inmueble tiene la siguiente referencia catastral 1758135YJ2715H0003XZ
- C** El Inmueble forma parte de una comunidad de Propietarios.
- D** El Propietario manifiesta expresamente que el Inmueble cumple con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinado a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda de los Inquilinos.
- E** Los Inquilinos manifiestan su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble para su uso propio (y, en su caso, el de su familia) como vivienda permanente.
- F** Ambas Partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (el "**Contrato**"), conforme a las disposiciones de la Ley 29 /1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la "**LAU**"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS



PRIMERA: OBJETO

1.1 El Propietario arrienda a los Inquilinos, el Inmueble descrito en el Expositivo A, que los Inquilinos aceptan en este acto.

1.2 Los Inquilinos se comprometen a usar dicho Inmueble exclusivamente como vivienda de los Inquilinos y de su familia directa, en su caso.

1.3 En relación con el uso del Inmueble, queda estrictamente prohibido:

- a) Cualquier otro tipo de uso al descrito en el apartado anterior.
- b) El subarrendamiento, total o parcial.
- c) La cesión del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.
- d) El uso del Inmueble para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.
- e) Destinarla al hospedaje de carácter vacacional.

El incumplimiento por el Inquilino de esta obligación esencial facultará al Propietario a resolver el presente Contrato.

1.4 Por las dimensiones del Inmueble, el número máximo de personas que podrán ocuparlo es de 5, incluyendo a los Inquilinos.

1.5 Los Inquilinos se obligan a cumplir y respetar en todo momento los estatutos y normas internas de la comunidad de Propietarios a la que pertenece el Inmueble, y que declaran conocer y aceptar. Además, se comprometen a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.

1.6 Se prohíbe de forma expresa a los Inquilinos tener en el Inmueble cualquier tipo de animal doméstico, salvo consentimiento expreso por escrito del Propietario. El incumplimiento de la presente obligación será considerado causa suficiente para la resolución del Contrato de alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 de la vigente LAU.

SEGUNDA: PLAZO DE VIGENCIA

2.1 El Contrato entrará en vigor en la fecha **01/09/2023** con una duración inicial obligatoria de **UN (1) AÑO** a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

2.2 El Contrato se prorrogará **tácitamente (sin necesidad de aviso previo) por cada anualidad hasta un máximo legal de CINCO (5) AÑOS**, salvo que los Inquilinos manifiesten al Propietario, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.

2.3 Una vez transcurridos como mínimo **CINCO (5) AÑOS** de duración del Contrato, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos cuatro meses de antelación en el caso del Propietario, o con al menos dos meses de antelación en el caso de los Inquilinos, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el Contrato, el Contrato se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de **TRES (3) AÑOS**, salvo que los Inquilinos manifiesten al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el Contrato.

2.4 Los Inquilinos podrán desistir del Contrato en cualquier momento una vez hayan transcurrido al menos **SEIS (6) MESES** a contar desde la fecha de entrada en vigor del Contrato, siempre que

notifiquen por escrito al Propietario con al menos **TREINTA (30) DÍAS** de antelación. El desistimiento dará lugar a una indemnización a favor del Propietario, equivalente a la parte proporcional de una mensualidad de renta con relación a los meses que falten por cumplir del primer año o de sus respectivas prórrogas automáticas, en su caso. Para el cálculo de dicha indemnización, se dividirá una mensualidad de renta entre 12 cuotas, y se multiplicará el resultado por el número de meses o fracción de meses que falten por cumplir hasta una anualidad.

TERCERA: ENTREGA DEL INMUEBLE

3.1 El Propietario entrega a los Inquilinos el Inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste.

Ambas Partes confirman que el Inmueble se entrega con cocina equipada y casa amueblada. Se adjunta como Anexo el inventario recogiendo el detalle del mobiliario del Inmueble.

3.2 En este acto el Propietario hace entrega a los Inquilinos de 2 juegos de llaves completos de acceso al Inmueble.

CUARTA: RENTA

Renta arrendaticia

4.1 Ambas Partes acuerdan fijar una renta mensual de **1.480 EUROS (€)**, que será pagada por los Inquilinos en doce (12) mensualidades iguales de 1.480 EUROS (€) cada una de ellas.

Los Inquilinos quedan obligados con carácter solidario al pago de la renta establecida en la presente cláusula.

4.2 La falta de pago de una (1) mensualidad de renta será causa suficiente para que el Propietario pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.

Inicio del devengo de la renta

4.3 Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. **Los Inquilinos pagan al Propietario el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso**, que el Propietario declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

Pago de la renta

4.4 Los Inquilinos abonarán la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los **CINCO (5) primeros días** laborales de cada mes, mediante **transferencia bancaria** a la siguiente cuenta titularidad del Propietario:

Titular: Juan Soler Alcaraz

Entidad: Caixabank

Nº de Cuenta/IBAN: ES7721005326800100131537

Actualización de la renta

4.5 La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada 01/09, conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo ("I.P.C."), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones de los doce (12) meses inmediatamente anteriores.

4.6 Si la variación experimentada por el I.P.C. fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.

4.7 Dada la demora con que se publica el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las Partes (según corresponda) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Cláusula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituyan.

4.8 Sin perjuicio de todo lo anterior, si la legislación aplicable sustituye de forma imperativa el I.P.C. por otro índice de referencia que deba ser de aplicación, se calculará la actualización de la renta de conformidad con el índice de referencia que sea de obligado cumplimiento en cada momento.

QUINTA: GARANTÍA DEL CONTRATO

Fianza arrendaticia

5.1 Los Inquilinos entregan en la entrega de llaves al Propietario, quien declara recibirla, la cantidad de **1.480 EUROS (€), equivalente a 1 mensualidad de renta, por concepto de fianza legal**, según lo establecido en el apartado primero del Artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

5.2 Para aquellas comunidades autónomas en las que sea necesario depositar la fianza: El Propietario se compromete a depositar la fianza en el organismo u oficina pública correspondiente a la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el Inmueble.

5.3 El importe de la fianza servirá para cubrir cualquier desperfecto o daño tanto en el Inmueble como en su mobiliario (según corresponda) así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asumen los Inquilinos en virtud de este Contrato.

5.4 Durante los primeros CINCO (5) AÑOS de duración del Contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, transcurrido dicho plazo, se actualizará en la cuantía que corresponda hasta que aquella sea igual a una mensualidad de la renta vigente en cada momento.

A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del presente Contrato

5.5 Los Inquilinos entregan en la entrega de llaves al Propietario, mediante pago en metálico, quien declara recibirla, la cantidad de **2.960 EUROS (€), en concepto de garantía adicional**, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

SEXTA: SERVICIOS Y GASTOS

6.1 Los Inquilinos se obligan a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta el Inmueble y que serán íntegramente asumidos por los Inquilinos a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. Los Inquilinos se obligan a encargarse del mantenimiento, reparación y sustitución de dichos contadores y cualesquiera otros servicios que contrate o utilice en el Inmueble y que, en general, sean susceptibles de uso individualizado y/o que se contabilicen por contador. Los Inquilinos se pondrán en contacto con las diferentes compañías suministradoras para

- a) que los recibos que emitan se carguen en la cuenta bancaria que el mismo indique, quedando, en consecuencia, obligado a la domiciliación bancaria de dichos recibos; y
- b) realizando el cambio de titularidad de cada suministro.

Los gastos de Comunidad de Propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Propietario.

La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta de los Inquilinos.

6.2 El Propietario no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios comunes o individuales, ni estará obligado a efectuar revisiones de renta por dichas interrupciones.

SÉPTIMA: GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

7.1 El Propietario estará obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias en el Inmueble a fin de conservarlo en condiciones óptimas para ser habitado y destinado al uso de vivienda. Sin embargo, el Propietario no estará obligado a realizar las reparaciones en el Inmueble que se hayan originado por negligencia o culpa de los Inquilinos, ni por el uso ordinario del Inmueble por parte de los Inquilinos y demás ocupantes de la vivienda. Los Inquilinos serán los únicos responsables de todos los daños, ya sean físicos o materiales, que puedan ocasionarse a terceros como consecuencia directa o indirecta del uso del Inmueble por parte de los Inquilinos. En este sentido, los Inquilinos liberan al Propietario de toda responsabilidad, incluso por los daños que se originen de las instalaciones para servicios o suministros.

A efectos aclaratorios, los Inquilinos deberán realizar todas aquellas reparaciones necesarias para el mantenimiento y correcto funcionamiento de los electrodomésticos y/o muebles del Inmueble cuando los desperfectos hayan sido ocasionados por los Inquilinos o sus ocupantes, ya sea por un uso negligente o por el desgaste derivado del uso habitual y diligente de dichos elementos. En consecuencia, los Inquilinos declaran conocer el estado de los electrodomésticos y/o muebles en el momento de la entrega del Inmueble.

OCTAVA: OBRAS EN EL INMUEBLE

8.1 Con excepción de las reparaciones previstas en la Cláusula anterior, los Inquilinos no podrán realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Propietario por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento escrito del Propietario para:

- a) la instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al Inmueble; y
- b) realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del Inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).

Que, en todo caso, habrá de cumplir con la normativa de la Comunidad de Propietarios.



8.2 A la terminación del presente Contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del Inmueble, sin derecho de los Inquilinos a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.

8.3 En el supuesto de que los Inquilinos realizasen obras sin el permiso previo del Propietario, éste podrá instar la resolución del presente Contrato y exigir a los Inquilinos la reposición del Inmueble a su estado originario.

NOVENA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

9.1 Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, los Inquilinos deberán abandonar el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del Propietario.

9.2 Los Inquilinos se comprometen desde ahora y para entonces a devolver el Inmueble y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales de los Inquilinos y totalmente desocupado.

9.3 Los Inquilinos se obligan expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución al Propietario.

9.4 El retraso en el desalojo del Inmueble por parte de los Inquilinos devengará a favor del Propietario, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de los Inquilinos de abandonar el Inmueble de inmediato.

DÉCIMA: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

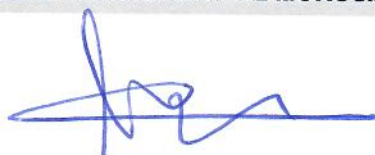
10.1 Los Inquilinos renuncian expresamente a los derechos de tanteo y retracto que por dicha condición pudieren corresponderles.

DÉCIMO PRIMERA: CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

11.1 Serán causas de terminación del Contrato, además de las legalmente establecidas y las previstas en este Contrato, las que se mencionan a continuación:

- a) A efectos del artículo 14 de la LAU y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, la enajenación del Inmueble extinguirá el arrendamiento.
- b) Una vez transcurrido el primer año de duración del Contrato, en caso de necesidad del Propietario de ocupar el Inmueble 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 de conformidad con el artículo 9.3 de la LAU. El Propietario deberá comunicar dicha necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y los Inquilinos estarán obligados a entregar el Inmueble en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DÉCIMO SEGUNDA: PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD



12.1 Los datos personales que los Inquilinos faciliten durante la relación contractual serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento y sobre la base de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará los datos personales de los Inquilinos a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales. El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable. Los Inquilinos podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, los Inquilinos tienen derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

12.2 El Propietario informa a los Inquilinos que en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U. (<https://www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/>) en base al interés legítimo de prevención del fraude mediante el proceso de [<https://www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/como-incluir-inquilino-en-lista-de-moroso>] o el envío de la documentación a la siguiente dirección de email incluir@datosmorosos.com. En caso de incorporación de los datos de impagos de los Inquilinos en un fichero de solvencia patrimonial negativo, los Inquilinos recibirán, en el plazo máximo de un mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

DÉCIMO TERCERA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

13.1 De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente Contrato se regirá por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la mencionada LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

13.2 La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el Inmueble.

DÉCIMO CUARTA: NOTIFICACIONES

14.1 Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo postal, correo electrónico, sms telefónico, u otros medios análogos certificados a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, a los correos electrónicos y teléfonos móviles que figuran en la cláusula 14.2 o a las direcciones, correos electrónicos y/o teléfonos móviles que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

14.2 Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico y número de teléfono, que se considerarán medios de comunicación válidos a los efectos de este contrato, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras.

Por el inquilino Patrice Tavares:



- Mail: tavares.patrice@gmail.com
- Número de teléfono: +34610821275

Por el inquilino Mélanie Micheline Diop Duhamel ep. Sadio:

- Mail: mai22176@gmail.com
- Número de teléfono: +33786463524

Por el propietario Juan Soler Alcaraz:

- Mail: mariannaminkina@gmail.com
- Número de teléfono: +34604340828

DÉCIMO QUINTA: FIRMA DEL CONTRATO

15.1 Las Partes acuerdan firmar el Contrato ya sea mediante el uso de una firma electrónica avanzada o en firma manuscrita por duplicado en todas las páginas, en el lugar y fecha arriba indicados . Asimismo, en caso de firma electrónica, las Partes reconocen que la firma electrónica expresa el consentimiento para que este Contrato sea legalmente vinculante para las Partes.



HOJA DE FIRMAS

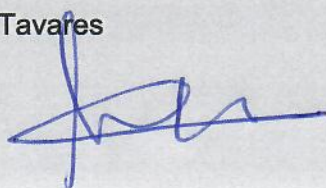
El Propietario

Juan Soler Alcaraz

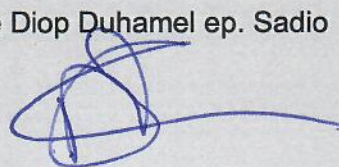
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Los Inquilinos

Patrice Tavares

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'P' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Mélanie Micheline Diop Duhamel ep. Sadio

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by several loops and a long horizontal stroke.

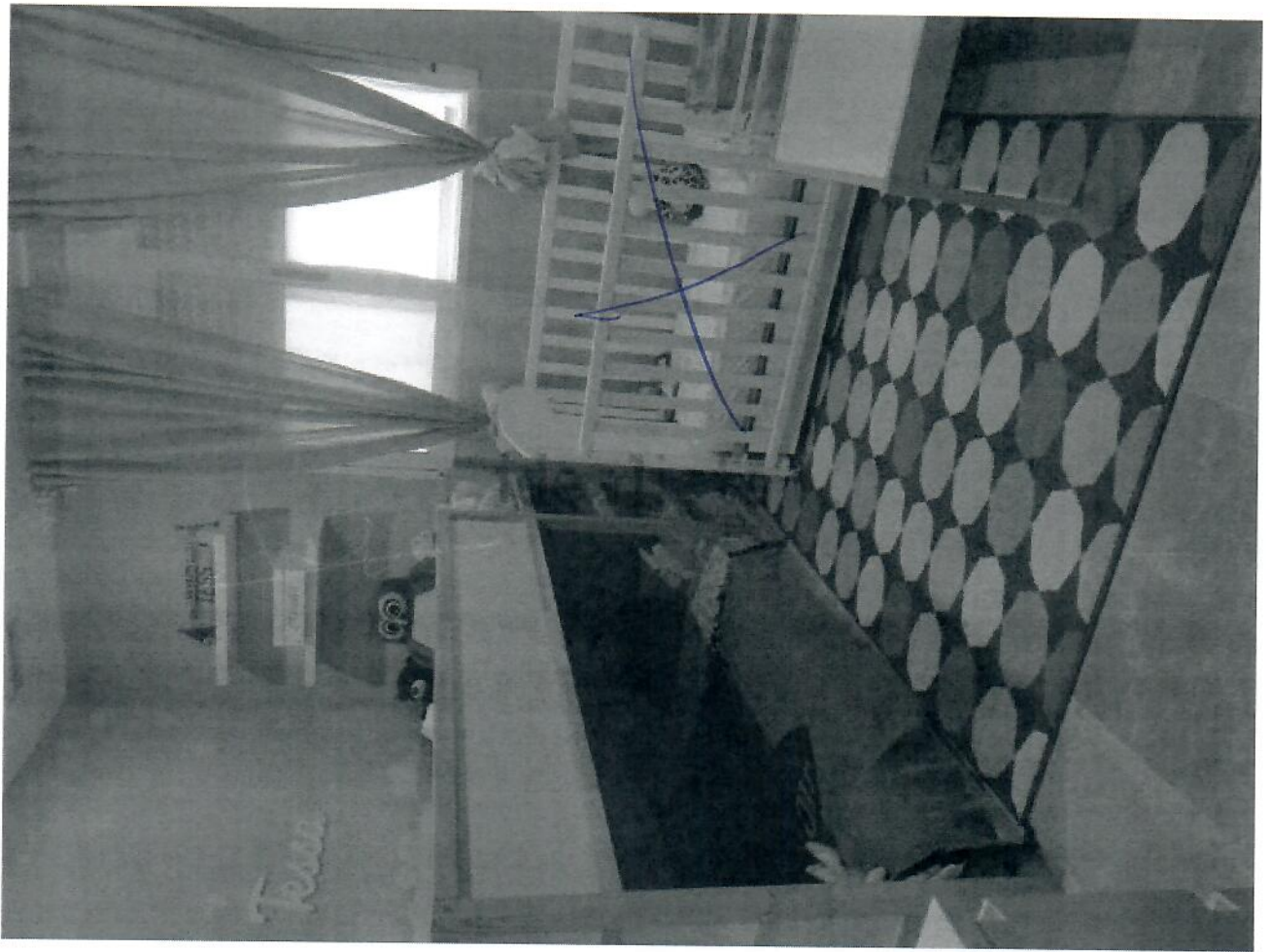
INVENTARIO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

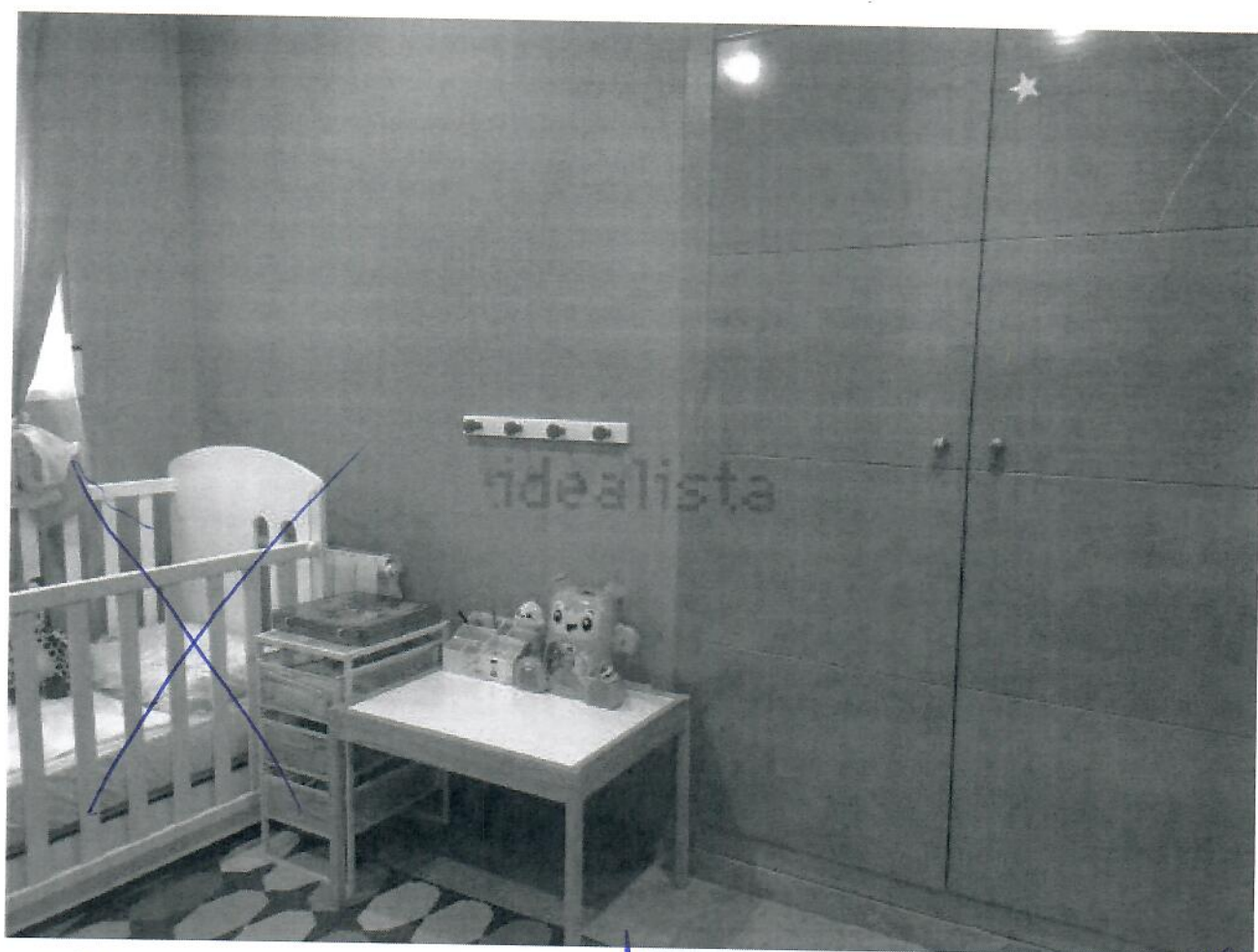
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

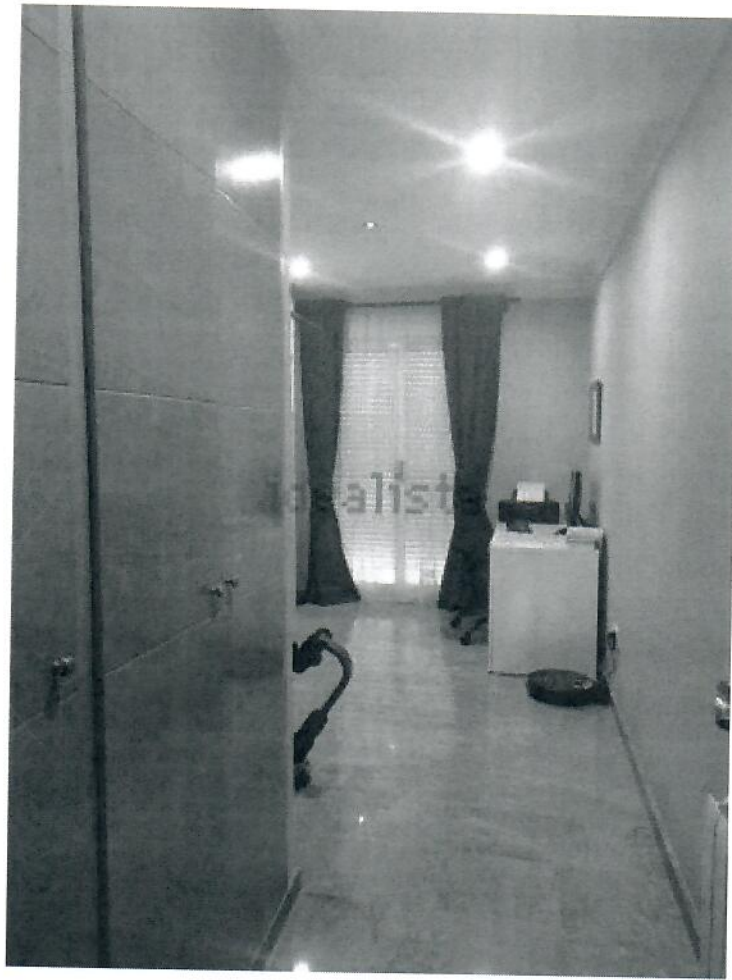




[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

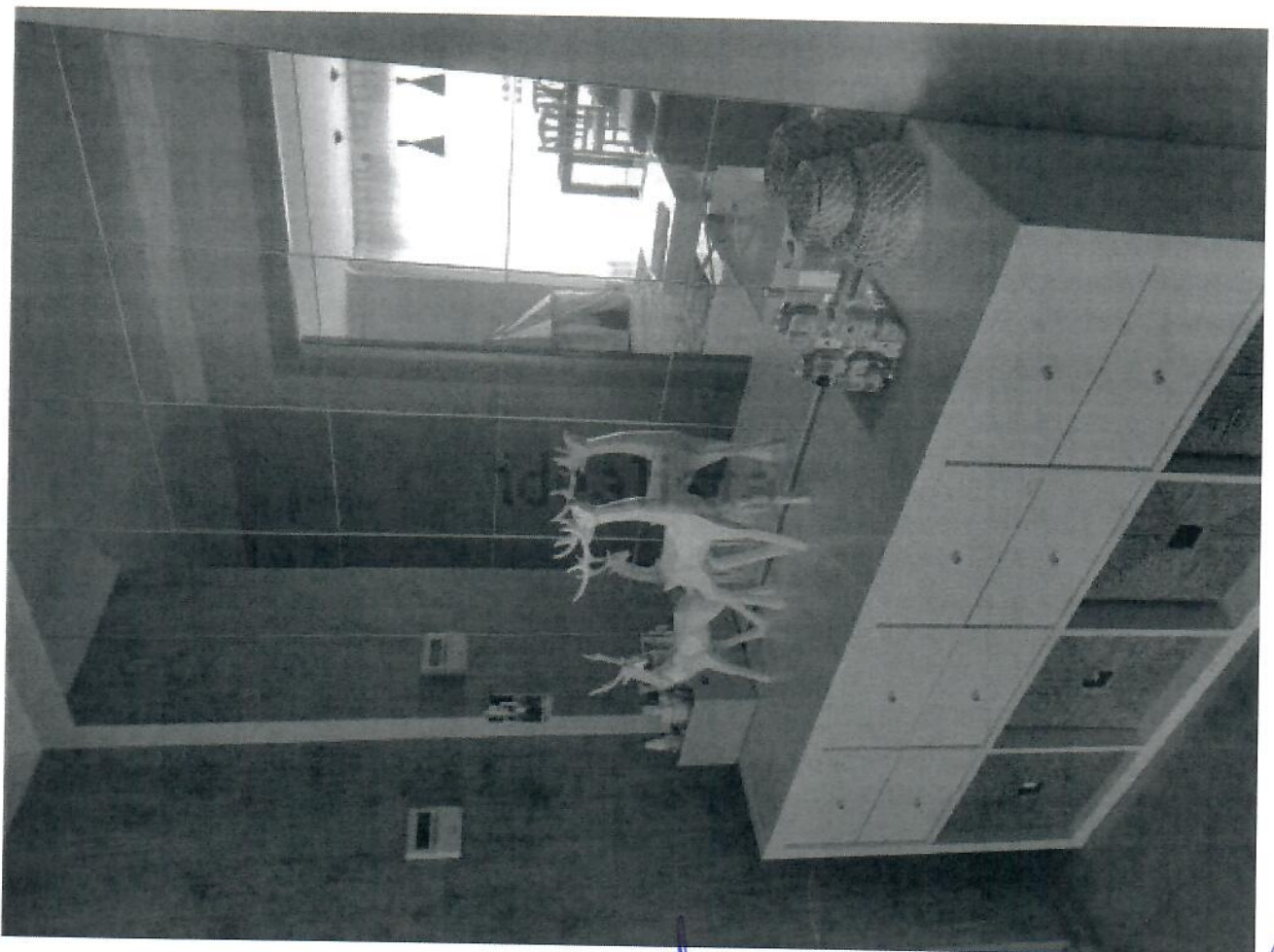
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

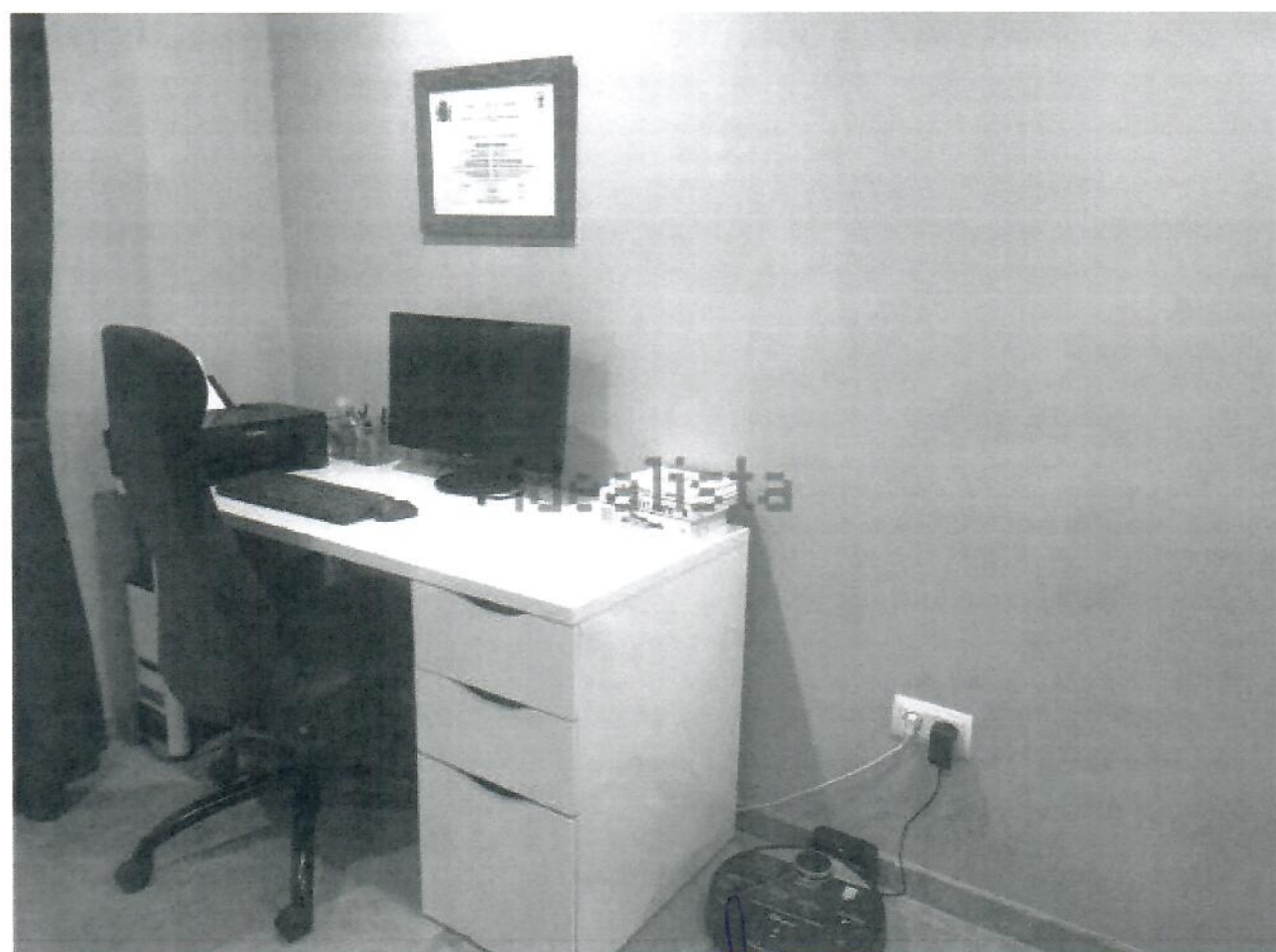
[Handwritten signature]



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

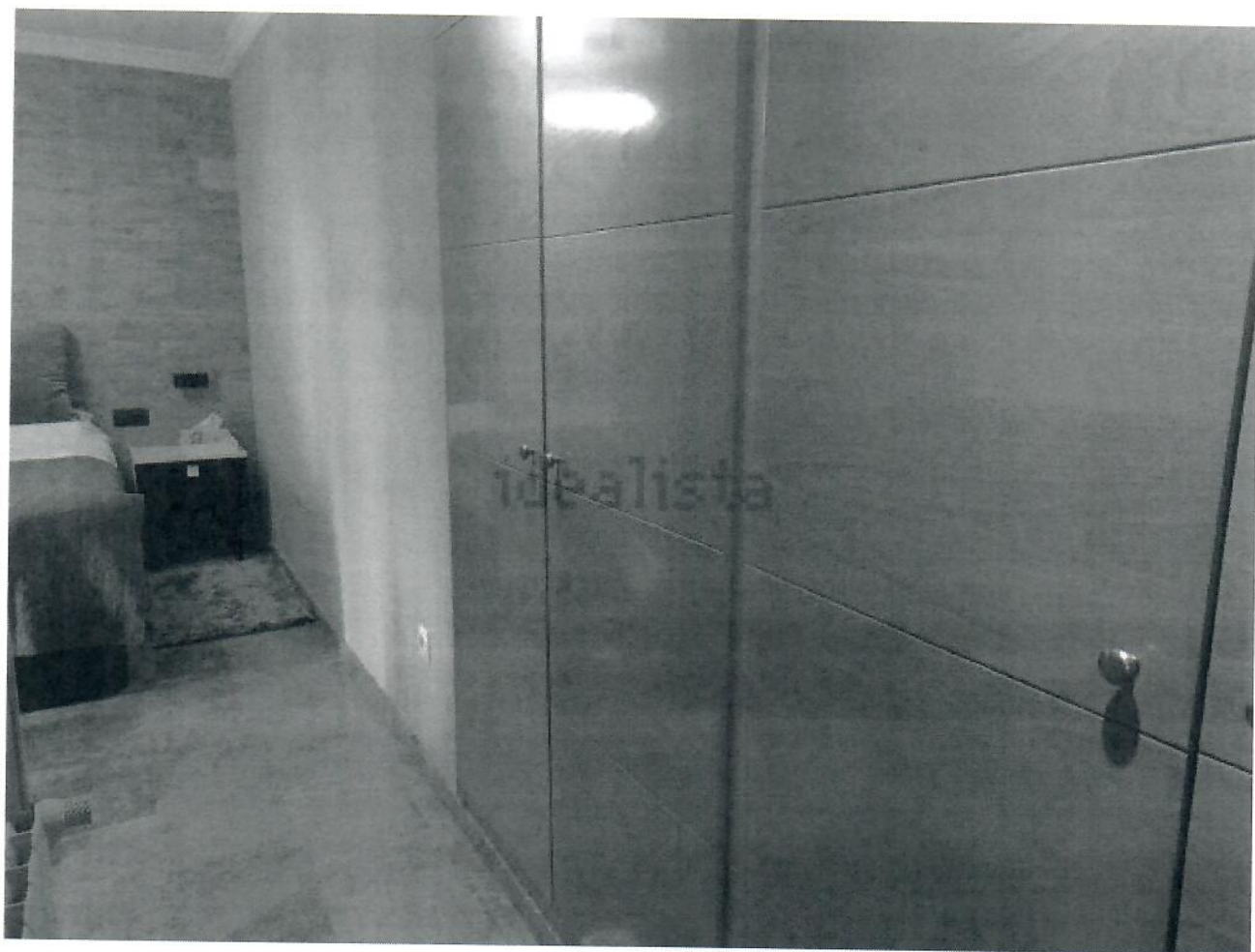
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

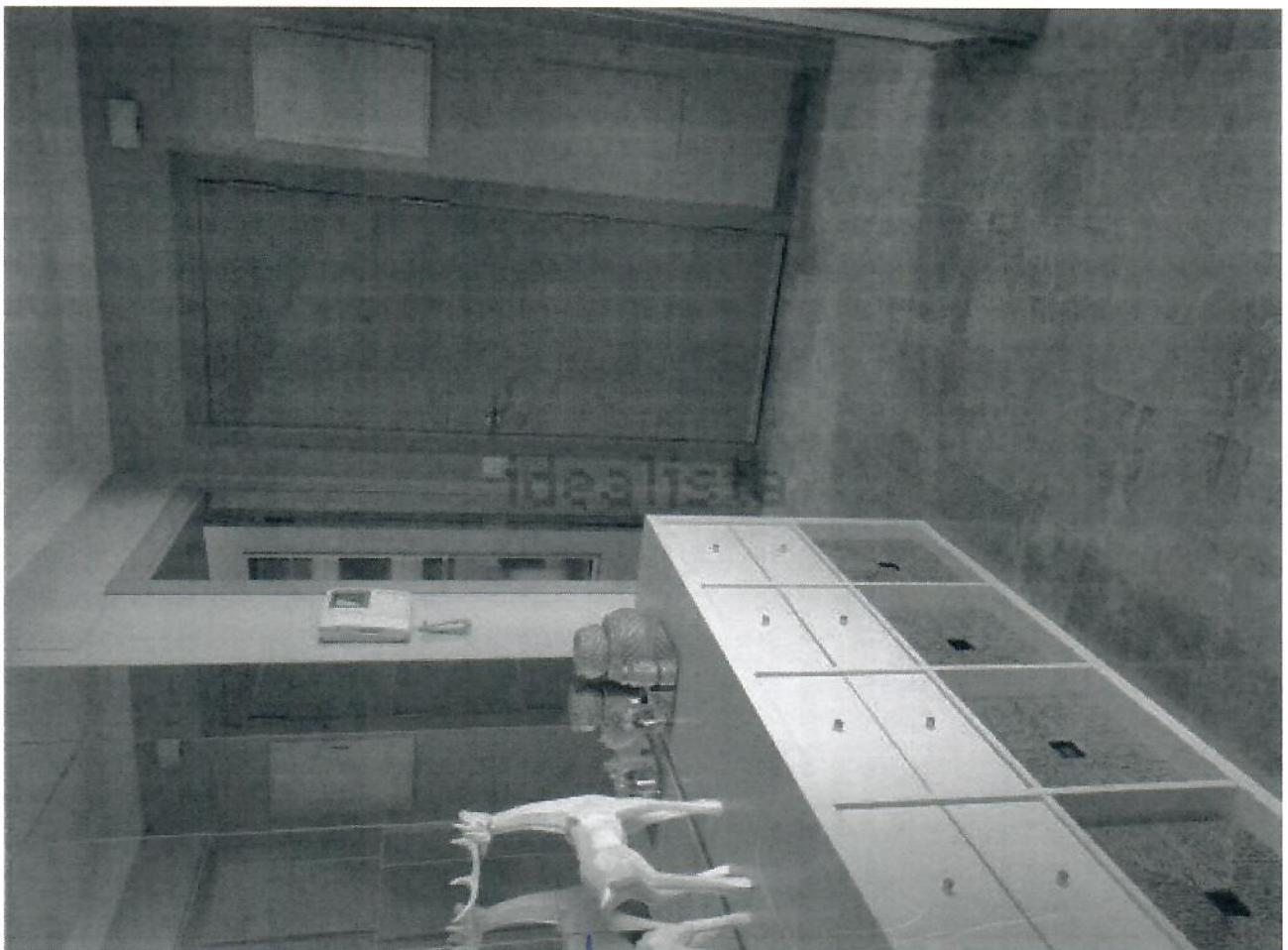
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

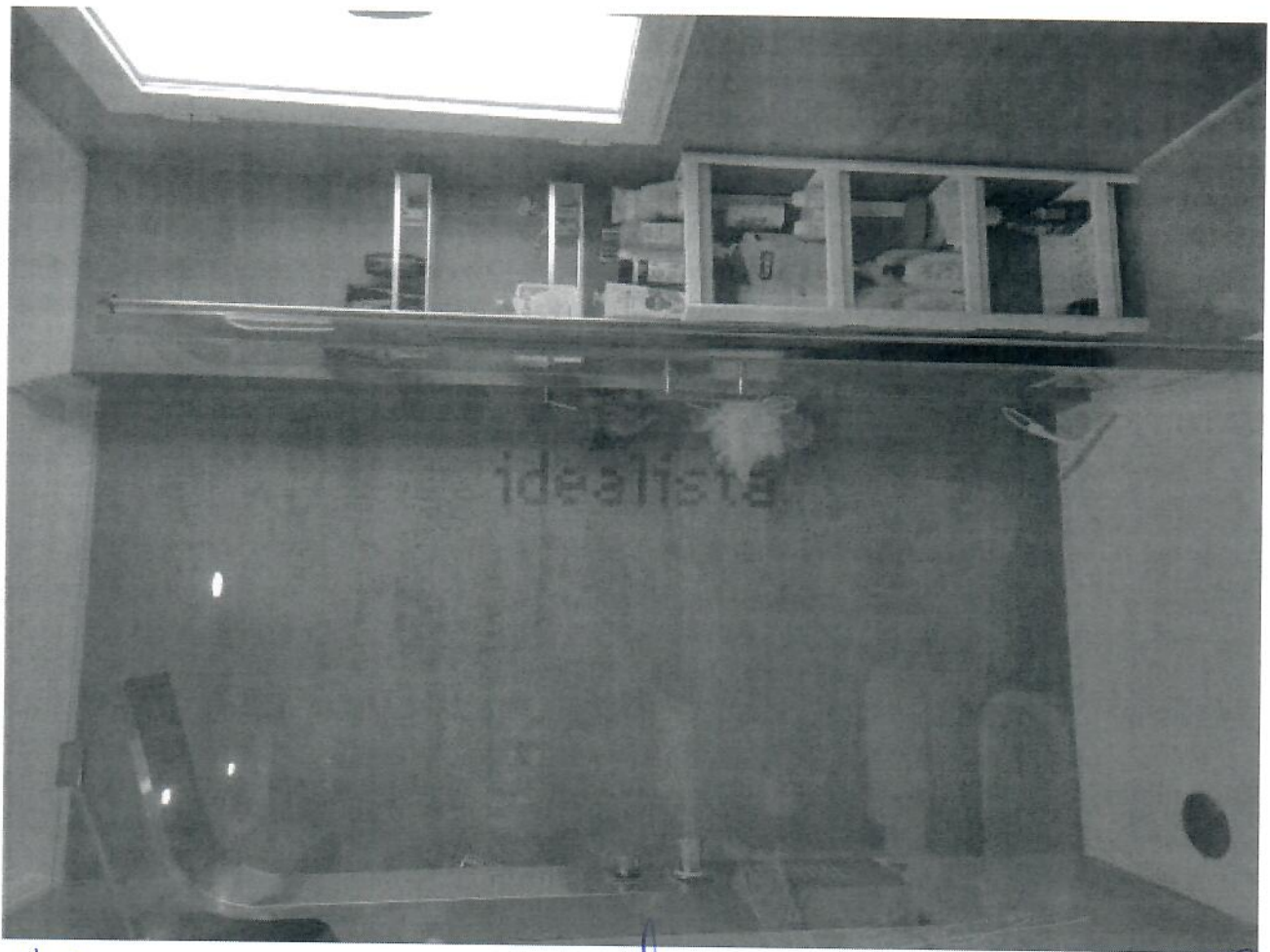
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

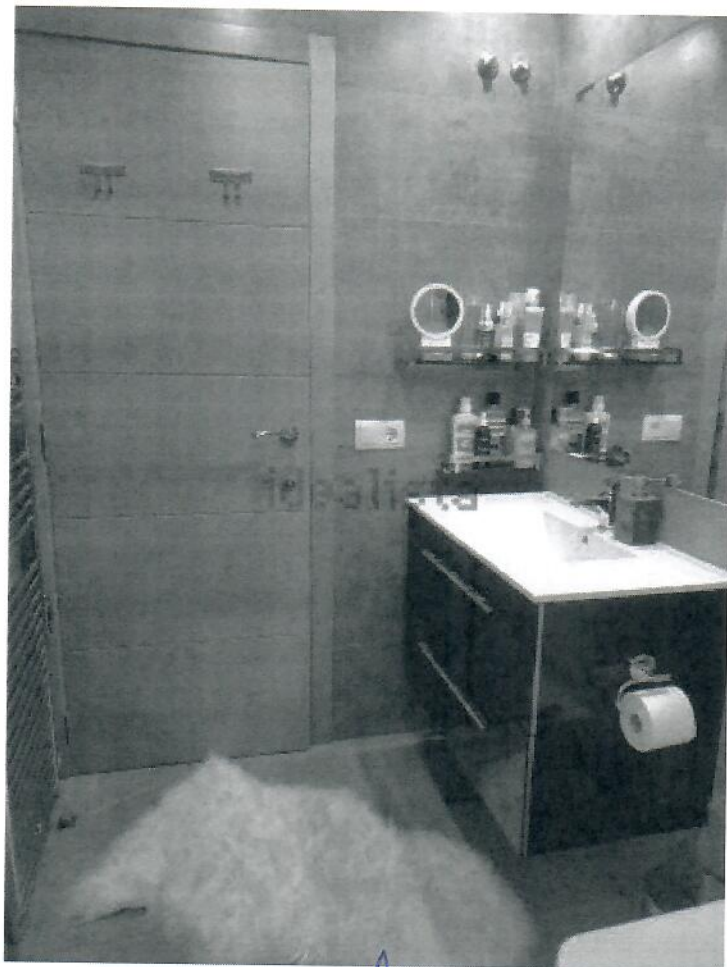
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]