

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Ponferrada a 28 de junio de 2022

R E U N I D O S

De una parte:

D^a FLORA MARIA ESCUREDO MARTINEZ, con DNI nº 10058315R, teléfono **618263555**, email **escuredoF7@gmail.com** y con domicilio en 24.402 Ponferrada(Leon), en la Avenida de la Puebla nº 36 2º Dcha.

Y de otra:

D. ALEJANDRO CAÑIBANO BARREIRA y D^a SUSANA PORTELA DAS DORES, con DNI nº 71527335A y 44098674S, respectivamente, teléfono **685309087-677149610**, email **joseaugustoportela39@gmail.com** y con domicilio a efecto de notificaciones en 24.402 Ponferrada(Leon), en la Avenida de Compostilla nº 39 2º.

INTERVIENEN

D^a FLORA MARIA ESCUREDO MARTINEZ, en su propio nombre y representación. En adelante se le denominará también como **ARRENDADOR**.

D. ALEJANDRO CAÑIBANO BARREIRA y D^a SUSANA PORTELA DAS DORES en su propio nombre y representación. En adelante se les denominará también como **ARRENDATARIO**.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Que **EL ARRENDADOR**, es propietario de la vivienda sita en 24.402 Ponferrada(Leon), en la Avenida de Compostilla nº 39 2º, y con referencia catastral: 7341503PH9174S0004PZ

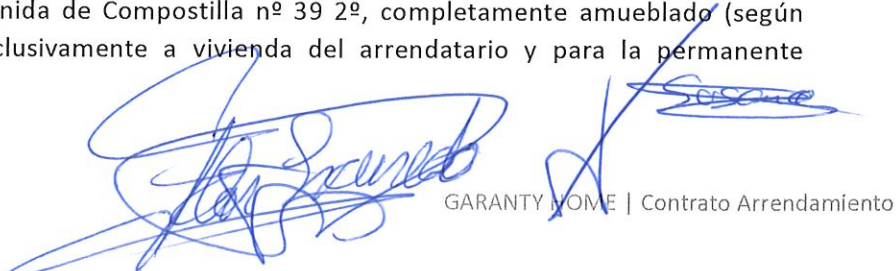
2º.- Que **EL ARRENDATARIO**, está interesado en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual.

3º.- Y para formalizar lo que sobre el particular tienen convenido otorgan el presente contrato con sujeción a los siguientes,

P A C T O S

PRIMERO.- REGULACIÓN.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, 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.

SEGUNDO.- OBJETO.- El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el inmueble sita en 24.402 Ponferrada(Leon), en la Avenida de Compostilla nº 39 2º, completamente amueblado (según inventario anexo) y se destina exclusivamente a vivienda del arrendatario y para la permanente



GARANTY HOME | Contrato Arrendamiento



ocupación de él. Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

TERCERO.- DURACIÓN.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de 1 año y se iniciará el 1 de julio de 2022.

Conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, 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.

En caso de desistimiento antes del plazo pactado, el arrendatario deberá indemnizar 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.

CUARTO.- PRÓRROGA.- 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.

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- La renta inicial pactada es de **TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325€) MENSUALES** durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato y en caso de prórroga por tácita reconducción y al término de cada una de ellas mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente que señala el arrendador: ES42 2103 4266 4100 1317 0520

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y la cuotas de la Comunidad de Propietarios corren a cuenta del arrendador.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-

- El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes.
- A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual del arrendatario y sus familiares.
- Comunicar a la propiedad o al Administrador de Fincas cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad, previo aviso, a su Administrador, y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- A 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.
- No se permite la entrada o tenencia de animales en el inmueble.



- A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- Las reparaciones por el mal uso de la vivienda, así como el deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-

- La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.
- A la reparación y/o sustitución de los servicios que dejaren de funcionar y garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- La falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
- La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- La necesidad del ARRENDADOR de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración del contrato, 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 (art. 9.3 Ley arrendamientos Urbanos). Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- En caso de que el arrendador proceda a la venta del inmueble, debe comunicarlo al arrendatario. Dicha comunicación deberá hacerse con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que el inmueble se vaya a vender y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo, siempre y cuando haya transcurrido el primer año de contrato, si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarla expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del mal uso de la misma.

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- Los servicios de agua, alcantarillado y basura, gas, electricidad, y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores serán de



cuenta del arrendatario durante la vigencia del presente contrato. Dichos suministros permanecerán a nombre del arrendatario y domiciliados en la cuenta que señalen.

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de **FIANZA** por importe de **TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325€)** que responderán de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario, en un plazo máximo de 30 días desde la finalización del contrato, previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.

Asimismo hace entrega de la suma correspondiente al primer mes de renta por importe de **TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325€)**

La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 173 de 7 de septiembre de 2010) regula desde el 8 de noviembre de 2010 la **OBLIGACIÓN** por parte de los arrendadores y subarrendadores de depositar a disposición de la Administración de la Comunidad el importe de las citadas fianzas.

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y/o el subarriendo parcial y/o total de la vivienda arrendada.

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.- El arrendatario hace expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU. A estos efectos, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de sesenta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DECIMOSÉPTIMO. - Certificación de eficiencia energética

GARANTY HOME advierte expresamente a las partes que el inmueble objeto del presente arrendamiento no dispone de la preceptiva certificación energética en los términos previstos en 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, dándose las partes por informadas sobre dicho extremo y eximiendo a GARANTY HOME de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de dicha omisión.

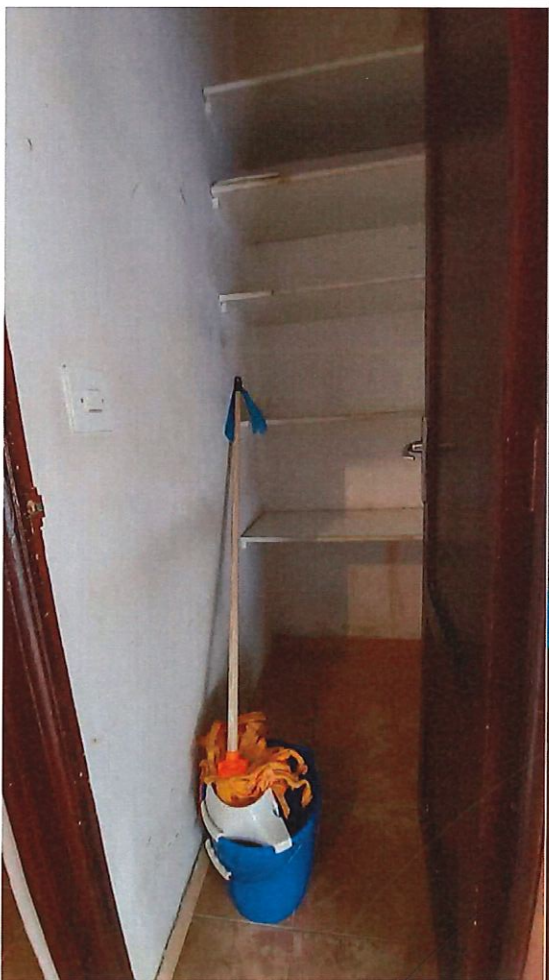
En relación con el Certificado de Eficiencia Energética a que alude el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, la parte arrendataria exonera de su aportación por la arrendadora, dándose por satisfecha y conforme con la información suministrada en tal sentido por ésta, por lo que no es necesario ni exige mayor justificación. Todo ello en atención a la consideración de documento de carácter puramente informativo que el citado Real Decreto atribuye al reseñado certificado, al carácter renunciante del derecho a exigir el citado documento, y a que la finalidad de la norma no es la de la protección de los derechos de consumidores y usuarios sino la de aumentar la eficiencia energética de los edificios, de acuerdo a la Directiva Europea 2002/91/CE de la que es trasposición

Las partes aceptan el presente contrato así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

Para cualquier cuestión derivada del presente contrato, interpretativa o por incumplimiento del mismo, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Ponferrada.

EL ARRENDADOR:

EL ARRENDATARIO:



Sasara

*Sa
Sasara*



6 Sosana

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]