

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Madrid, a 1 de mayo de 2024

REUNIDOS

De una parte, Doña Sonsoles Izquierdo Muñoz con N.I.F. número NIF 06579859L, mayor de edad, domiciliada en la calle de las Angustias 35 – 2, planta 3ª, puerta A, código postal 05005 de Ávila - propietaria de la siguiente finca por lo que actúa como arrendadora.

Y de otra, Don Yosvany de Armas Martínez con NIE Z0599465K, Doña María Ludy Carrascal Franco con pasaporte número Y9819347V y Doña Miraidy Batista Reyes con D.N.I. 54906478G y domiciliados la calle Torrelaguna número 51 -3ºB y Calle Marcelino Roa Vázquez, 20 respectivamente en Madrid, actuando en nombre propio y solidariamente como arrendatarios, que serán quienes ocupen la vivienda.

Se adjunta fotocopia de los documentos de identificación de los intervinientes.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de alquiler, en el que respectivamente intervienen y a cuyo efecto

EXPONEN

PRIMERO. - Que, Doña Sonsoles Izquierdo Muñoz es propietaria de la finca urbana sita en la Calle Monte Albillo, numero 21, planta 1, puerta 3, C.P. 28110 – Algete (Madrid).

REFERENCIA CATASTRAL 7345006VK5974N0003DS

SEGUNDO. -Que la propiedad manifiesta expresamente que, la vivienda descrita en el apartado anterior cumple las condiciones y requisitos pertinentes de habitabilidad, para satisfacer las necesidades permanentes de vivienda de los arrendatarios.

TERCERO. - Que siendo del interés de la propiedad proceder al alquiler de la citada vivienda, la cual han visto los arrendatarios y aceptan como cuerpo cierto para su uso como vivienda permanente, ambas partes han decidido formalizar el presente contrato con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), adaptada 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 por lo pactado en el presente contrato. En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil y, en su caso, la de la ley de Enjuiciamiento Civil.

SEGUNDA. - Objeto.

Es objeto de este arrendamiento, la finca urbana sita en la calle Monte Albillo número 21, planta 1ª, letra 3. Cuenta con una superficie de 90 m2 construidos. Consta de vestíbulo, salón comedor vestido con estores y salida a la terraza, cocina amueblada y con los siguientes electrodomésticos, horno marca Balay, vitrocerámica marca Balay lavadora marca Siemens, lavavajillas marca Whirlpool y frigorífico marca blanca. En el tendedero está ubicada la caldera marca Baxi cuya revisión fue realizada el 24 de julio del 2023 y la lavadora. Tres dormitorios y un baño completo con ducha y mampara y totalmente equipado. Algunos de los dormitorios tienen estores, otras cortinas. Al tratarse de un alquiler con muebles, al final del contrato se anexará una relación de todo el mobiliario de la vivienda.

Se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declaran la arrendadora bajo su personal responsabilidad.

La propietaria entrega a los inquilinos el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad y en perfecto estado de uso y funcionando todos sus servicios, y a la entera satisfacción de estos.

Los arrendatarios dispondrán de 30 días a partir de la entrada en vigor del presente contrato, para revisar el estado del inmueble.

TERCERA. - Destino.

La finca objeto del presente contrato, se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de los arrendatarios, 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. No podrán residir en la vivienda más de 5 personas, que es la capacidad para ese tipo de vivienda. En el caso de que la vivienda este sobre ocupada, la arrendadora procederá a la rescisión del contrato de inmediato.

La propiedad prohíbe la tenencia de mascotas.

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

Se entrega 1 juego completo de llaves el día 1 de mayo de 2024, que es cuando entra en vigor este contrato.

CUARTA. -Duración del contrato, vigencia

El plazo mínimo pactado de duración de este contrato es de DOCE MESES, 1 año, a contar desde el 1 de mayo de 2024 prorrogable, a voluntad de los arrendatarios, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo máximo de cinco años en total, o siete si es persona jurídica, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

Ambas partes acuerdan que, a lo largo de este primer año, ninguna de las partes podrá resolver el presente contrato a su voluntad. Si los arrendatarios desean dar por terminado el arriendo antes de transcurrido dicho periodo, tendrán que abonar la renta correspondiente a los meses que faltare para completar el primer año. A partir del segundo año, es decir, del 30 de abril de 2025, los arrendatarios podrán resolver el contrato previo aviso a la arrendadora, comunicándolo por escrito con UN MES DE ANTELACIÓN a la fecha de salida del inmueble.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato. Finalizada la duración pactada, y en su caso, la de las prórrogas sucesivas, los arrendatarios deberán abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso de la arrendadora, dejándolo limpio y en el mismo buen estado que tenía cuando lo ocuparon.

Finalizados esos cinco años de contrato, si la arrendadora y los arrendatarios están de acuerdo, el contrato se prorrogará por plazos anuales, hasta un máximo de tres años. Una vez agotada la prórroga, las partes pactaran un nuevo contrato si ambos están conformes.

QUINTA. - Renta.

Los inquilinos satisfarán a la arrendadora como precio del arrendamiento la cantidad de DOCE MIL SEISCIENTOS EUROS (12.600,00€) ANUALES, es decir, MIL CINCUENTA EUROS (1.050,00€) MENSUALES. El pago se realizará con cargo a la cuenta bancaria cuyo número es, ES74-2100-2379-2201-0025-7242 dentro de los primeros 5 días de cada mes. Debido a que la propietaria contrata con

GARANTÍA YA el servicio de garantía con renta garantizada, serán ellos quienes le abonen el importe del alquiler. Dicha empresa cargará en cuenta al inquilino el importe del alquiler.

La falta de pago del precio pactado en el tiempo establecido será causa suficiente para incoar expediente de desahucio. Todos los gastos y costes judiciales que por este motivo u otro análogo de incumplimiento se causen, serán abonados y de cuenta de los inquilinos, incluso los honorarios y derechos de abogados y procuradores de la propiedad, aunque su intervención no sea preceptiva.

SEXTA. - Revisión de la renta.

Durante los cinco primeros años del presente contrato la renta se actualizará anualmente según el Índice de Precios al Consumo (IPC), en la fecha que se cumpla cada año de vigencia de este contrato, a tenor de lo establecido en el artículo 18 de la vigente LAU. El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario. Si la adaptación no pudiera realizarse en la fecha prevista por no haber sido publicado el dato por parte del INE, se girará notificación por la diferencia desde el mes que procediera. En ningún caso, la demora en practicar la revisión supondrá renuncia a la misma.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, la arrendadora comunicará a los arrendatarios de forma fehaciente, por telegrama, burofax, WhatsApp o correo electrónico, su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

SÉPTIMA. - Gastos

Serán de cuenta de la arrendadora los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios e IBI.

Los gastos de agua, gas y electricidad correrán a cargo de los arrendatarios. Los recibos de las empresas suministradoras estarán a su nombre y domiciliados en su cuenta bancaria.

El impago de algunos de los suministros en todo o en parte, será causa de resolución, corriendo los arrendatarios con cualesquiera de los gastos judiciales, aunque no sean preceptivos. Los tributos, arbitrios y demás gastos que en el futuro puedan crearse, serán por cuenta de la arrendadora si afectan a la propiedad de la

vivienda, y correrán a cargo de los arrendatarios, si están relacionados con el uso y disfrute de la misma.

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, teléfono, alarma e internet) contratados por ellos, 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 contraten o utilicen en el inmueble y que, en general, sean susceptibles de uso individualizado y/o que se contabilicen por contador.

En caso de que las compañías suministradoras, carguen a la cuenta de la arrendadora los importes correspondientes a los suministros posteriores a la fecha de efecto de este contrato, los arrendatarios autorizan a la arrendadora a cobrar estas cantidades, haciéndoles llegar los recibos girados por las empresas que en ese momento estuvieran contratadas. Siempre mediante una transferencia distinta a la del mes de alquiler.

Los arrendatarios se comprometen a no dar de baja los contadores de los suministros a la finalización de este contrato, sin perjuicio del correspondiente cambio de nombre para el abono de los gastos por parte de los arrendadores.

OCTAVA. –Fianza

A la firma del presente contrato, los arrendatarios habrán realizado a la arrendadora una transferencia en la cuenta bancaria ES74-2100-2379-2201-0025-7242 correspondiente a un mes de renta, es decir, MIL CINCUENTA EUROS (1.050,00€), en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU. Se adjunta comprobante.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que puedan incurrir los arrendatarios con la arrendadora por falta de pago de suministros o deterioros que se produzcan, tanto en el inmueble, como en el mobiliario.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos, ni podrá cubrir el último mes de renta a la finalización del contrato.

La fianza les será devuelta a los arrendatarios, previa la constatación por parte de la arrendadora, de que la finca se halla en buen estado de conservación y limpia, y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

La propietaria solicita asimismo, una garantía adicional de una mensualidad, es decir, MIL CINCUENTA EUROS (1.050,00 euros) que será ingresada en la cuenta bancaria ES74-2100-2379-2201-0025-7242. Garantía que le será devuelta previa constatación del inmueble, y que los inquilinos habrán realizado antes de la firma de este contrato, al igual que la fianza. El importe de la garantía adicional de alquiler lo recibe y lo custodia el propietario y la devolución se efectuará cuando finalice el contrato de alquiler y siempre y cuando se hayan cumplido todas las cláusulas acordadas.

Si hubiere algún tipo de litigio por conceptos y cantidades entre la arrendadora y los arrendatarios estos, aceptan expresamente que se retenga la cantidad en litigio hasta la resolución final y definitiva.

NOVENA. – Acceso

Los arrendatarios permitirán el acceso a la arrendadora o persona designada por ellos, para inspeccionar el funcionamiento de cualquier servicio, o para comprobar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, permitiendo también el paso y entrada de operarios y materiales para realizar cualquier obra en la finca, tanto si se refiere a la casa arrendada, como al resto de la finca. Siempre consensuando día y hora.

La propietaria tiene contratado un seguro de alquiler de vivienda. Si los inquilinos quisieran asegurar sus pertenencias, como muebles, ropa, joyas, ordenadores, etc..., tendrán que suscribir ellos, un seguro de contenido.

DECIMA. - Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

La propietaria se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el inmueble, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido a desgaste ocasionado por el uso indebido del inmueble, que serán responsabilidad de los inquilinos. Estos serán los únicos responsables de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia directa e indirecta de su habitabilidad en el inmueble, eximiendo de toda responsabilidad a la propietaria incluso por daños derivados de 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 uso 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.

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

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. Asimismo, queda prohibido la realización de taladros o agujeros en paredes de baños y cocina o donde haya cualquier tipo de azulejo, para ello se entregan con espejo en baños, portarrollos, toalleros y electrodomésticos en cocina. Queda prohibido hacer taladros en puertas, ventanas, jambas o marcos, así como la instalación de elementos adheridos como pegatinas o colgadores...etc. en las mismas. Queda prohibido cortar los cables eléctricos en los puntos de luz de techos, la conexión de cualquier tipo de lámpara deberá hacerse utilizando los ya existentes colocados con esa finalidad.

En el supuesto de que los inquilinos realizasen obras sin el permiso previo de la propietaria, ésta podrá instar la resolución del presente contrato y exigir a los inquilinos la reposición del inmueble a su estado original.

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

Serán de cuenta de los arrendatarios las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en buen estado de uso al que se destina.

Los arrendatarios declaran que la vivienda ha de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación y mantenimiento.

UNDECIMA. - Devolución del inmueble

Llegada la fecha de terminación del presente contrato en su caso la de cualquiera de sus prorrogas, los inquilinos deberán abandonar el inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte de los propietarios.

Los inquilinos se comprometen desde ahora y para entonces a devolver el inmueble y las llaves de este, en la fecha de terminación del presente contrato, entregándolo en perfecto estado, libre de los enseres personales de los inquilinos y totalmente desocupado.

Los inquilinos se obligan expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o

sanitarios, taladros en paredes etc...rotos por ellos) antes de su devolución a la propietaria.


El retraso en el desalojo del inmueble por parte de los inquilinos devengará a favor de la propietaria, 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.

DUODÉCIMA. - Cesión y subarriendo y renuncia a los derechos de tanteo y retracto.

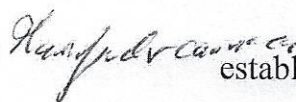
No se admitirá la cesión ni el subarriendo ya sean totales o parciales bajo ningún concepto.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

Asimismo, los arrendatarios hacen expresa renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la LAU.

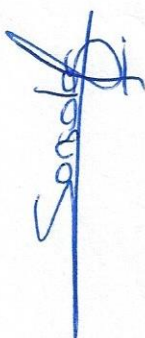


DECIMOTERCERA. - Causas de terminación del contrato



Serán causas de terminación del contrato, además de las legalmente establecida 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 de la propietaria, 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, la propietaria 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.



DÉCIMOCUARTA. - Comunidad de Propietarios.

Los arrendatarios se comprometen a cumplir y respetar las normas de convivencia para con los vecinos.

DECIMOQUINTA. -Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 el Código Civil, se considerará incumplimiento todo aquello que los arrendatarios hagan en contra de lo dispuesto en las normas de convivencia. Los arrendatarios serán responsables tanto de sus propios actos, como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aun siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de estos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOSEXTA. - Formalización.

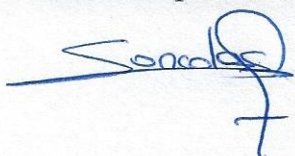
A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato, las partes acuerdan someterse a la Jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

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.

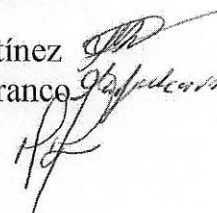
La arrendadora

Sonsoles Izquierdo Muñoz



Los arrendatarios

Yosvany de Armas Martínez
María Ludy Carrascal Franco
Miraidy Batista Reyes





ANEXO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CL MONTE ALBILLO 21 Es:1 Pl:01 Pt:03 28110 ALGETE (MADRID)

CLAUSULA ESPECIAL CONTRATACION DE RENTA GARANTIZADA A GARANTIAYA S.L.

A. El Arrendador/s Sonsoles Izquierdo Muñoz DNI 06579859L, encarga a GarantíaYa S.L. NIF B10521540I.F la gestión del cobro mensual de la renta pactada al arrendatario.

B. El Arrendatario/s Yosvany De Armas Martínez, NIE Z0599465K, con correo electrónico **yosvanydearmasmartinez@gmail.com** y teléfono **747480301** se obliga, con carácter solidario entre sus integrantes, a efectuar el pago de la renta establecida en el presente contrato de arrendamiento, por mensualidades anticipadas entre los días uno (1) y cinco (5) de cada mes, mediante abono a **GARANTIAYA S.L.** (exclusivamente durante la vigencia del contratado de garantía con renta garantizada contratado por el Arrendador) mediante domiciliación bancaria en la cuenta **ES69 2100 3901 9020 0003 1249**

Fuera de la vigencia del contrato de garantía con renta garantizada con la compañía **GarantíaYa S.L.** el abono de la renta mensual se realizará en la cuenta corriente que el Arrendador determine tras la finalización de los servicios mencionados. El Arrendador se responsabiliza de facilitar dicha cuenta al Arrendatario.

C.PROTECCIÓN DE DATOS: Además, las partes autorizan a **GARANTIAYA SL**, NIF B10521540I.F, con domicilio en C/ Claudio Coello 46, 2º Izquierda Madrid (28001), al uso de los datos reflejados en el presente contrato con fines comerciales y de análisis estadístico, así como a compartir dichos datos con tales fines con las filiales de GarantíaYa S.L.al que pertenece la mercantil, así como a servicios de mediación, entidades de requerimiento de pago y recobro, ficheros de morosidad, entidades financieras, despachos jurídicos, abogados, procuradores, peritos y juzgados, realizando comunicaciones a través de whatsapp, sms, correo electrónico y correo postal.

ARRENDADOR/S

ARRENDATARIO/S

Marcia Ambrosini