

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Tarragona, a 06 de Enero de 2025

REUNIDOS

De una parte, **Doña** Eva Frances Crespo mayor de edad, con DNI 47762823B, domiciliada en calle Talavera, 17, P02, Tarragona. A efectos de notificaciones y comunicaciones, se indica como correo electrónico evitamonegal28@hotmail.com y el siguiente número de teléfono +34 669510761 (en adelante "**el Arrendador**").

Y de otra **Don** Juan Carlos Bernabé Muixi mayor de edad, con DNI 39925603H, domiciliado en calle Sant Elies, 31, 001, 001, Reus, Tarragona. A efectos de notificaciones y comunicaciones, se indica el siguiente número de teléfono +34 622771476 (en adelante "**el Arrendatario**").

El arrendador y el arrendatario se denominarán conjuntamente como "**Las partes**" y de forma individual como "**La parte**".

EXPONEN

1. Que el Arrendador es propietario del siguiente bien inmueble que pasamos a detallar a continuación (en adelante "**el Inmueble**"):

1. DIRECCIÓN: Calle Mas Dels Cups, Bloc 9, 1-4, 43130, Sant Ramón, Tarragona.

2. REFERENCIA CATASTRAL: 2775905CF5527N0006TD.

3. FINCA REGISTRAL: 83042.

4. Especificar si se alquila con plaza de garaje o trastero: **Plaza de Parking N°29.**

II. El Inmueble posee el preceptivo certificado de eficiencia energética, así como la correspondiente cédula de habitabilidad y se arrienda con el mobiliario que se indica en el inventario que se adjunta como **anexo n° 1** al presente documento.

III. El Arrendador, en concepto de propietario, tiene facultades legales para el arrendamiento del Inmueble ya descrito en el expositivo primero, y así mismo el Arrendatario, manifiesta su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble para uso como vivienda habitual.

IV. Ambas partes reconocen y aceptan suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (en adelante "la LAU"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para su formalización, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Arrendador cede en arrendamiento el Inmueble descrito en el expositivo primero de este contrato. Siendo aceptado por el Arrendatario desde este mismo momento, comprometiéndose a usar el ya citado Inmueble exclusivamente como vivienda. Quedando totalmente prohibido los siguientes puntos que detallamos a continuación:

1. Cualquier otro uso distinto al ya descrito. Es decir, para comercio, industria, oficina o despacho profesional.
2. El subarriendo total o parcial.
3. La cesión del contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.

4. Destinarla a hospedaje de carácter vacacional.

El incumplimiento de esta obligación facultaría al Arrendador a rescindir el presente contrato.

El Arrendador manifiesta que prohíbe expresamente al Arrendatario tener en el Inmueble objeto de arrendamiento algún animal doméstico. En consecuencia, en el caso de que se hubiera establecido dicha prohibición, y el Arrendatario procediera a incumplir, esto sería causa suficiente para la resolución del contrato tal como se establece en el artículo 27.1 de la LAU.

SEGUNDA.- El presente arrendamiento se establece en un plazo de un año (1 año), con una duración obligatoria de un (1) año a contar desde el día 06 de Enero del 2025. Así mismo, el presente contrato de arrendamiento se prorrogará tácitamente (sin necesidad de previo aviso) en cada anualidad, hasta el plazo mínimo legal de CINCO (5) años. No obstante, no habrá lugar a dicha renovación si el Arrendatario notificase por escrito al Arrendador su voluntad de no renovarlo con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo estipulado o cualquiera de sus prórrogas anuales.

Una vez hubieran transcurridos como mínimo cinco (5) años de duración del presente contrato, si ninguna de las Partes hubiese notificado a la otra, con al menos tres meses de antelación en el caso del Arrendador el cual es persona física, o con al menos con dos meses de antelación en el caso del Arrendatario, a la fecha de finalización su voluntad de no renovar el contrato, este se prorrogará obligatoriamente por anualidades hasta un máximo de tres (3) años, salvo que el Arrendatario manifestara al Arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

No obstante lo anterior, el arrendatario tendrá el derecho de desistir del presente contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato, siempre que notificara por escrito con treinta (30) días de antelación al arrendador.

Las partes No pactan que dicho desistimiento dará lugar a una indemnización equivalente a una

mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, tal como se establece en el artículo 11 de la LAU. Si se hubiese pactado por tanto, una duración de un año, la indemnización será equivalente a la parte proporcional de la renta arrendaticia de una mensualidad con relación a los meses que falten por cumplir de un año.

TERCERA.- El Arrendador manifiesta entregar al Arrendatario el Inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste. Entregando desde este mismo momento el juego de las llaves para el acceso al Inmueble objeto de arrendamiento.

CUARTA.- Las partes acuerdan fijar mediante la presente cláusula, que la renta anual que se establecerá en el presente arrendamiento será de ocho mil cuatrocientos euros (8400€), que se pagará por el arrendatario en doce (12) mensualidades de seiscientos dos euros (602€), más los gastos correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y Comunidad de Propietarios, que serán abonados de manera adicional y recaudados junto con el importe de la renta. Estableciéndose que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. Estipulándose que el Arrendatario paga al Arrendador el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso.

El pago de la correspondiente renta mensual, se realizará por el Arrendatario mediante transferencia bancaria, durante los cinco (5) primeros días de cada mes a la siguiente cuenta bancaria titularidad del Arrendador:

1. TITULAR: EVA Frances Crespo

2. NÚMERO DE CUENTA: ES71 2100 0272 3101 0112 9960.

Las partes acuerdan que la renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de

actualización del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la LAU. Respetándose no obstante, el límite y las condiciones establecidas en el artículo 46.2 del Real Decreto Ley 6-2022 de 29 de marzo y la Disposición adicional undécima de la LAU.

Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizará sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada por tanto, será exigible al Arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

QUINTA.- Se pacta expresamente, que el Arrendatario entrega desde este momento en concepto de fianza legal la cantidad de mil cuatrocientos euros (1400€), equivalente a dos mensualidades de renta, según lo estipulado en el artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato.

Las partes NO pactan una garantía complementaria, consistente en que el arrendatario hace entrega igualmente a la firma de este contrato, del importe de otras dos mensualidades de renta.

SEXTA.- El Arrendatario se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuente el Inmueble. Pactándose el cambio de titularidad en relación a estos, comprometiéndose el Arrendatario a ponerse en contacto con las diferentes compañías suministradoras para realizar el respectivo cambio.

No obstante, los gastos de Comunidad de Propietarios, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Arrendatario y serán recaudados mensualmente junto con el importe de la renta.

SÉPTIMA.- El Arrendador, 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 al desgaste ocasionado por el uso ordinario del Inmueble por parte del Arrendatario, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones del Inmueble. El Arrendatario por tanto, será el único responsable 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 al Arrendador.

OCTAVA.- El Arrendatario no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Arrendador por escrito. Es decir, no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin dicho permiso. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el Arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del Arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las reparaciones y obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la misma serán por cuenta del Arrendatario salvo las que legalmente le correspondan al Arrendador. Este está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el Inmueble en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al Arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

De acuerdo con el artículo 19.4 de la LAU, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre Arrendador y Arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la LAU.

NOVENA.- Llegada la fecha de vencimiento del presente contrato y por tanto, cualquiera de sus prórrogas, el Arrendatario se compromete desde este momento a devolver el Inmueble y las llaves del mismo, entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario.

DÉCIMA.- En relación al derecho de tanteo y retracto que viene reconocido al Arrendatario en el artículo 25 de la vigente LAU, este reconoce expresamente que SI renuncia a dicho derecho.

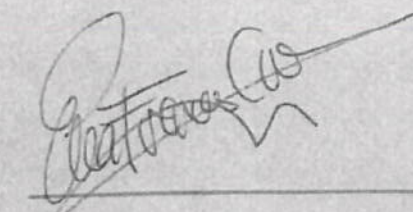
DECIMOPRIMERA.- Serán causas de terminación del contrato, las legalmente establecidas y las previstas en este contrato.

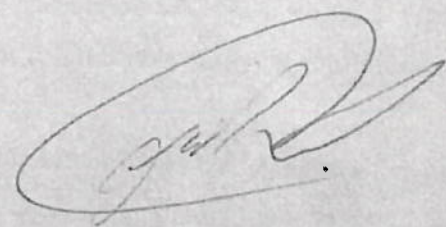
Las partes pactan la siguiente causa de resolución del contrato consistente en que una vez que haya transcurrido el primer año de duración del contrato, el Arrendador necesitara ocupar el Inmueble antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer 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 Arrendador deberá comunicar dicha necesidad con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que el Inmueble se vaya a necesitar y el Arrendatario estará obligado a entregar el Inmueble en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

DECIMOSEGUNDA.- De conformidad con el artículo 4 apartado 2 de la 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.

DECIMOTERCERA.- 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.

DECIMOCUARTA.- Las partes aceptan el presente contrato y sus efectos jurídicos, comprometiéndose así mismo, a su cumplimiento.



EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO