

---

---

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE  
VIVIENDAS**

---

---

como Arrendador

y

como Arrendatarios

En Marbella (Málaga), a 16 de noviembre de 2021

**REUNIDOS**

**(A) DE UNA PARTE:**

En adelante, el "**Arrendador**".

**(B) Y DE OTRA PARTE:**

En adelante, "**Los Arrendatarios**".

En lo sucesivo, el Arrendador y Los Arrendatarios podrán ser denominados conjuntamente como las "**Partes**" y cada uno de ellos, individualmente, como una "**Parte**".

Las Partes se reconocen, según intervienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y en su virtud.

## EXPONEN

I. Que el Arrendador es propietario del 100% del pleno dominio de la finca indicada a continuación (la "**Vivienda**") situada en la urbanización **Montebello Hills en Calle Lago de los Cisnes 1**:

- **PISO VIVIENDA SEÑALADO CON EL NÚMERO 204**, en planta baja del portal dos del bloque dos. Está situado a la izquierda, según se accede por el portal, y se compone de diversas dependencias y servicios.

Tiene una superficie construida aproximada con inclusión de zonas comunes de 188,70 metros cuadrados, y de 31,56 metros cuadrados aproximadamente de terraza y/o porche. Linda: por el frente, con zona común, portal, caja de escalera, vestíbulo de distribución de su planta, por donde tiene su entrada, hueco del ascensor, piso vivienda número 203 de su misma planta, portal y bloque; por la derecha entrando, con hueco de la escalera y la propia parcela sobre la que se levanta el Conjunto; por la izquierda, con hueco del ascensor, vestíbulo de distribución de su planta y la propia parcela sobre la que se levanta el Conjunto; y por el fondo, con la propia parcela sobre la que se levanta el Conjunto.

Tiene como anejos inseparables la plaza de garaje número diecisiete y el cuarto trastero número 44, situados en la planta de sótano, que para su debida identificación tienen las siguientes descripciones:

- **PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO DIECISIETE**, tiene una superficie útil de 15,00 metros cuadrados. Linda: frente, con zona común de maniobra; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 18; por la izquierda, con plaza de aparcamiento número 16; y por el fondo, con muro de cerramiento.
- **TRASTERO NÚMERO 44**, con una superficie útil de 6,77 metros cuadrados, y linda: frente, con pasillo de distribución, por donde tiene su entrada, y trastero número 43; por la derecha entrando, con trastero número 43; por la izquierda, con trastero número 46; y por el fondo, con muro de cerramiento.

REFERENCIA CATASTRAL: 7738102UF2473N0016IJ

- II. Que el Arrendador tiene facultades suficientes otorgadas por la Propiedad del inmueble para la celebración del presente contrato
- III. Que los Arrendatarios están interesados en proceder al arrendamiento de la Vivienda y el Arrendador está interesado en cedérsela en arrendamiento.
- IV. Que, de conformidad con todo lo anterior, ambas Partes acuerdan suscribir el presente contrato de arrendamiento (en adelante, el "**Contrato**"), que se registrá por las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **1. OBJETO**

En virtud del presente Contrato y con efectos desde la fecha establecida en la cláusula 3, el Arrendador cede a los Arrendatarios la Vivienda en arrendamiento, como cuerpo cierto, libre de cargas, servidumbres y ocupantes.

### **2. USO DE LA VIVIENDA**

La Vivienda objeto del presente arrendamiento se destinará única y exclusivamente como vivienda, con prohibición expresa de dedicarlas a otro uso sin la autorización previa, expresa y por escrito del Arrendador. Asimismo, se autoriza expresamente a tener huéspedes, subarrendar, ceder o transmitir el uso de la Vivienda a terceras personas en adelante Clientes de los Arrendatarios.

Los Arrendatarios se obligan a comunicar a sus Clientes a respetar y cumplir las normas de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la Vivienda, que declara expresamente conocer.

No se permitirá el uso de mascotas distintas a las indicadas en la ficha de recogida de datos que figura como anexo al presente contrato.

Asimismo, Los Arrendatarios se comprometen a comunicar a sus Clientes el no realizar en la Vivienda actividades molestas, incómodas, nocivas, insalubres o peligrosas, así como a observar en todo momento la normativa vigente que resulte de aplicación.

### **3. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN**

El presente Contrato entrará en vigor y adquirirá plenos efectos desde el **1 de diciembre de 2021**.

El Contrato tendrá una duración de UN (1) año desde la fecha de su entrada en vigor. No obstante, salvo que los Arrendatarios manifiesten su voluntad de no renovar el Contrato con, al menos, SESENTA (60) días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, se prorrogará obligatoriamente por periodos de un (1) año hasta que el Contrato alcance una duración total de siete (7) años (en adelante, el "**Periodo Inicial**").

Transcurrido el Periodo Inicial, el Contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos anuales, salvo que cualquiera de las Partes notifique a la otra Parte su voluntad de no prorrogar el Contrato con una antelación mínima de DOS (2) meses a la finalización del Periodo Inicial o de la correspondiente prórroga.

Si treinta (30) días antes de la finalización del Periodo Inicial o de una de las prórrogas del Contrato, el Arrendador comunica al Arrendatario la resolución del Contrato, este deberá desalojar la Vivienda y ponerla a total y libre disposición del Arrendador en la fecha en que quede resuelto el Contrato. En caso contrario, aplicará lo previsto en la cláusula 8.1.4 del presente Contrato. Las Partes acuerdan expresamente excluir del presente Contrato la tácita reconducción, establecida en el artículo 1.566 del Código Civil.

Los Arrendatarios podrán desistir del Contrato, una vez que hayan transcurrido, al menos, seis (6) meses, siempre que se lo comunique al Arrendador con una antelación mínima de sesenta días, y debiendo los Arrendatarios indemnizar con tal motivo al Arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la Renta en vigor por cada año del Contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

#### **4. RENTA**

Las Partes acuerdan que la renta anual por el arrendamiento de la Vivienda objeto del presente contrato sea inicialmente de un total de **Dieciocho Mil Euros (18.000€)** (en adelante, la "**Renta**"). La **Renta será abonada** por los Arrendatarios al Arrendador **por TRIMESTRES adelantados sucesivos** teniendo lugar el primer pago entre el **1 y el 5 de noviembre** de cada año mediante transferencia bancaria a la cuenta número

La Renta del presente Contrato será revisada anualmente, con efectos desde la fecha de la firma del presente Contrato, según las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo ("**IPC**"), elaborado y publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, tomando como base a actualizar, en cada caso, la renta vigente en el momento de la actualización. No obstante, lo anterior, en ningún caso la renta mensual revisada podrá resultar inferior a la indicada en la cláusula anterior.

La falta de pago por parte de los Arrendatarios de la Renta será motivo suficiente para la resolución del presente Contrato, dando derecho al Arrendador a promover el correspondiente juicio de desahucio, siendo por cuenta de los Arrendatarios todos los gastos que se originen por tal motivo. Asimismo, en caso de demora en el pago de la Renta, se devengarán intereses a favor del Arrendador a un tipo del 12% anual sobre el importe de la Renta debida.

## **5. OBRAS**

Serán por cuenta de los Arrendatarios las obras de mera conservación derivadas del uso y desgaste normal de las Viviendas. Así como las de puesta a punto, reparación y equipamientos de las mismas para su explotación.

Se prohíbe expresamente al Arrendatario realizar cualquier modificación en la Vivienda, incluyendo la realización de obras de modificación o mejora de las mismas, salvo autorización previa, expresa y por escrito del Arrendador en la que se detallará con claridad y precisión el alcance de tales obras. En caso de autorización de las obras por parte del Arrendador, tales obras quedarán en beneficio del Arrendador sin que por ello los Arrendatarios deban recibir, en compensación, cantidad ni bonificación alguna.

En caso de que los Arrendatarios proceda a la realización de obras sin el previo y expreso consentimiento del Arrendador, el Arrendador vendrá facultado para exigir al Arrendatario la devolución de la Vivienda en su situación original, corriendo los gastos de remoción de tales obras por cuenta de los Arrendatarios. Esta circunstancia será también causa de incumplimiento contractual y, por lo tanto, de resolución del Contrato. La falta de rigor en las modificaciones o mejoras de acuerdo con lo autorizado por el Arrendador tendrá los mismos efectos.

Cualquier obra de modificación o mejora autorizada por el Arrendador deberá ejecutarse de acuerdo con las debidas licencias administrativas, que correrán a cargo de los Arrendatarios, así como cualquier otro gasto derivado de las mismas.

Los Arrendatarios se obliga a permitir al Arrendador el acceso a la Vivienda, así como a cualquier otra persona autorizada por él, para supervisar el estado de conservación de la Vivienda, o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obra o reparación que afecte a la Vivienda. En estos supuestos, el Arrendador deberá informar al Arrendatario de su intención de inspeccionar la Vivienda, con al menos tres (3) días hábiles de antelación a la visita.

Las Partes pactan expresamente la prohibición de los Arrendatarios de taladrar o agujerear cualquiera de los paramentos de mármol y cerámicos de los baños o cocina. En caso de incumplimiento de la anterior prohibición, el Arrendador podrá exigir la renovación total del paño donde se hubiera realizado el mismo.

Asimismo, las Partes pactan expresamente la prohibición de los Arrendatarios de colocar en la fachada exterior del edificio, o en sus muros, portales, escaleras, puertas de entrada, interiores y similares, carteles, anuncios, antenas o análogos sin la previa autorización por escrito del Arrendador.

## **6. GASTOS E IMPUESTOS**

Serán de cuenta de los Arrendatarios:

- (i) Todos los gastos de contratación y prestación de servicios y suministros de la Vivienda, tales como electricidad, gas, teléfono, internet y cualesquiera otros semejantes.
- (ii) Los gastos de conservación, reparación, reposición o renovación de la Vivienda que fuesen necesarios, así como en sus paredes, techos, suelos o fachadas, tales como pintura, producidos por el desgaste derivado del uso ordinario de la Vivienda o por acciones negligentes o dolosas de los Arrendatarios, durante la vigencia del Contrato o a su terminación.
- (iii) Los gastos derivados de desperfectos, averías o daños producidos por los Arrendatarios en los elementos comunes del

inmueble donde se ubica la Vivienda así como en los inmuebles colindantes.

(iv)

Serán de cuenta del Arrendador:

(v) Los gastos de comunidad de la Vivienda. En dicho gasto se incluye el consumo de agua por un importe máximo mensual de 300€. Los importes que excedan de dicho importe, correrán a cargo de La Arrendataria

(vi) Los impuestos que graven la propiedad de la Vivienda.

(vii) Los gastos derivados de fallos en acometidas de instalaciones de luz, agua y climatización

## 7. FIANZA

Para responder y garantizar el cumplimiento de este contrato, se entrega por la Arrendataria en concepto de fianza, la cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000,00 EUROS)**, mediante transferencia bancaria en la cuenta de la propiedad número:

equivalentes a **DOS MESES de renta**, que le será devuelta a la terminación del arriendo, si no hubiera lugar a su retención, que en ningún caso podrá aplicarse por la Arrendataria a mensualidades de renta no abonadas. El Arrendador confirma haber recibido de la Arrendataria, la el importe correspondiente al total de la fianza, mediante **transferencia bancaria con fecha 11/11/2021**.

## 8. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

### Resolución por incumplimiento

8.1.1 Este Contrato podrá resolverse a instancia de cualquiera de las Partes cuando la otra Parte incumpla cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

8.1.2 Asimismo, en el caso de concurrir un incumplimiento del Contrato por parte de los Arrendatarios, el Arrendador estará facultado para instar el correspondiente procedimiento de desahucio, siendo todos los gastos, incluidos los honorarios y suplidos de Letrado y Procuradores, aun cuando su intervención no fuese preceptiva, de cuenta de los Arrendatarios.

## **Efectos de la terminación del Contrato**

8.1.3 En caso de terminación del Contrato, cualquiera que fuese la causa, los Arrendatarios se obligan a (i) entregar las llaves de la Vivienda al Arrendador, (ii) poner la Vivienda a disposición del Arrendador en el mismo estado en el que la ha recibido.

8.1.4 En el supuesto de que, terminado el Contrato, los Arrendatarios no abandonasen la Vivienda, se establece una penalidad equivalente al 10% de la Renta mensual por cada día que retenga la Vivienda, con independencia de la reclamación judicial que, en su caso, pueda interponer el Arrendador.

## **9. OTROS**

9.1 Los gastos de contratación y prestación de los servicios y suministros privativos del apartamento, instalados en la actualidad o que se instalen o amplíen en el futuro, tales como electricidad, agua, gas, línea telefónica, etc., y cualquier otro semejante, tanto si los recibos fuesen extendidos a nombre de los Arrendatarios o a nombre distinto. A estos efectos, aunque la titularidad de los contratos de suministros esté a nombre de la arrendadora, la parte arrendataria se compromete a domiciliar en su cuenta bancaria, el abono de tales servicios de las respectivas compañías suministradoras, de forma inmediata a la firma del presente contrato. Si transcurrieran 30 días desde el inicio del alquiler, y la parte arrendataria no hubiera efectuado el cambio de domiciliación, queda facultada expresamente la arrendadora, sin ningún tipo de reserva, para darse de baja en las respectivas compañías suministradoras, sin que le suponga ningún tipo de responsabilidad a la arrendadora, en el perjuicio que pueda ocasionársele a la parte arrendataria

9.2 El Arrendador no acepta ni asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios tales como aire acondicionado, agua, electricidad y similares y no vendrá obligado a efectuar reducciones de Renta por las interrupciones aludidas, siempre y cuando no suponga un perjuicio superior o equivalente a la mensualidad individualizada por apartamentos de renta pactada. En ese caso, las partes acordarán el reparto de los perjuicios ocasionados.

9.3 Si por ausencia de los Arrendatarios hubiera de quedar cerrada la Vivienda, los Arrendatarios se obligan a comunicar por escrito al Arrendador el nombre y domicilio de la persona en Marbella que, durante dicha ausencia, ha de representarle en las cuestiones que puedan surgir acerca del cumplimiento de este Contrato, siendo válidas cuantas actuaciones, judiciales o extrajudiciales, se practiquen con dicho representante. Si los Arrendatarios no

cumpliesen con la presente obligación, mediante la firma de este Contrato presta su consentimiento para que, a dichos efectos, le represente el portero o conserje de la Vivienda.

- 9.4 El Arrendador no responderá, en ningún caso, de los daños y perjuicios que puedan producirse al Arrendatario, sus familiares, demás personas o bienes por robo, hurto, causas fortuitas o de fuerza mayor tales como el hundimiento, destrucción del edificio, terremoto, inundación, escapes de gas, cortocircuitos, explosiones, bombardeos, incendios, goteras y similares.
- 9.5 El Arrendador se obliga a tener suficientemente asegurados los posibles daños derivados de instalaciones y un seguro de Responsabilidad Civil a terceros contra humedades o filtraciones de agua. Así como fuegos propagados en las viviendas.
- 9.6 Los Arrendatarios se obligan a contratar un seguro de Responsabilidad Civil a terceros donde cubra posibles negligencias que afecten al conjunto de la vivienda.

## **10. NOTIFICACIONES**

Todas las comunicaciones y notificaciones que deban efectuarse las Partes en virtud de este Contrato deberán realizarse por escrito, siguiendo alguno de los siguientes cauces: (i) entrega personal con confirmación escrita de la recepción por la otra Parte; (ii) conducto notarial; (iii) burofax; o (iv) correo electrónico o cualquier otro medio que deje constancia fehaciente de su debida recepción por parte del destinatario.

Las comunicaciones deberán dirigirse a los domicilios y a la atención de las personas que se indican a continuación:

En el caso del Arrendador:

Att.:

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

En el caso de los Arrendatarios:

Att.:

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

Las modificaciones de los datos indicados en esta cláusula deberán ser inmediatamente comunicadas a la otra Parte de acuerdo con las normas establecidas en esta cláusula. En tanto una Parte no haya recibido la comunicación del cambio de los datos de la otra Parte, las notificaciones realizadas de acuerdo con los datos originales se entenderán correctamente efectuadas.

Se entenderá por fecha de la notificación o comunicación aquélla en la que haya sido expedida.

### **11. CESIÓN, SUBARRIENDO Y SUBROGACIÓN**

Los Arrendatarios no podrán ceder el presente Contrato ni total ni parcialmente.

### **12. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

Los Arrendatarios renuncian expresamente al derecho de adquisición preferente sobre la Vivienda, previsto en el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **13. MODIFICACIONES O RENUNCIAS**

Cualquier modificación al presente Contrato deberá ser recogida en documento escrito, firmado por las Partes, en el que se establezca de forma expresa e inequívoca la modificación acordada.

La falta de ejercicio por una de las Partes de cualquier derecho que le corresponda en virtud de este Contrato no será considerada como una renuncia al mismo.

Cualquier renuncia a derechos dimanantes del Contrato deberá ser recogida de forma expresa y por escrito. La renuncia a alguno de los derechos contenidos en el Contrato no podrá interpretarse como la renuncia a cualquier otro derecho con origen en el mismo, aun cuando sean similares.

### **14. ACUERDO ÚNICO**

El presente Contrato constituye la totalidad del acuerdo alcanzado por Partes respecto al objeto del mismo y deja sin efecto los anteriores pactos y contratos sobre la misma materia, cualquiera que fuera su forma.

## **15. NULIDAD PARCIAL**

La ineficacia o ilicitud de cualquiera de las cláusulas del Contrato no afectará a la eficacia de las restantes, siempre que (i) el contenido de las mismas no se vea afectado de forma esencial; (ii) pueda ser ejercitado separadamente; y (iii) la ausencia de la cláusula ineficaz no lesione gravemente los intereses de alguna de las Partes.

## **16. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN**

El presente Contrato se regirá por la legislación española.

Las Partes acuerdan someter cualquier controversia, litigio, reclamación o disputa relacionada, directa o indirectamente, con el presente Contrato a los juzgados y tribunales de la ciudad de Marbella (Málaga), con renuncia a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

**Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD**, firman el presente Contrato en dos (2) ejemplares, en lugar y fecha del encabezamiento.

**EL ARRENDADOR**

**LOS ARRENDATARIOS**