
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

como Arrendador

y

como Arrendatario

En Marbella (Málaga), a 23 de enero de 2023

REUNIDOS

(A) DE UNA PARTE:

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

(B) Y DE OTRA PARTE:

En adelante, el "**Arrendatario**".

En lo sucesivo, el Arrendador y el Arrendatario 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 Hill en Calle Lago de los Cisnes 1 en Marbella:
 - Descripción registral: PISO VIVIENDA SEÑALADO CON EL NÚMERO 404, en planta baja del portal dos del bloque CUATRO. Está situado a la derecha, 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 159,86 metros cuadrados, y de 24,36 metros cuadrados aproximadamente de terraza y/o porche.
 - Linda: por el frente, con portal, caja de escalera de acceso a la planta sótano, vestíbulo de distribución de su planta, por donde tiene su acceso, caja de la escalera, piso vivienda número 403 de su misma planta, portal y bloque y la propia parcela sobre la que se alza el Conjunto; por la derecha entrando, con caja de escalera, vestíbulo de distribución de su planta, caja de la escalera de acceso a la planta de sótano y con la propia parcela sobre la que se levanta el Conjunto; por la izquierda, con 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 ochenta y tres y el cuarto trastero

número 34, situados en la planta de sótano, que para su debida identificación tienen las siguientes descripciones:

- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO OCHENTA Y TRES, tiene una superficie útil de 17,70 metros cuadrados.
 - Linda: frente, con zona común de maniobra, por donde tiene su entrada; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 84; por la izquierda, con plaza de aparcamiento número 82; y por el fondo, con muro de cerramiento.
 - TRASTERO NÚMERO 34, con una superficie útil de 11,70, y linda: frente, con pasillo de distribución, por donde tiene su entrada y caja de escalera de acceso al portal 2 del bloque 4; por la derecha entrando, con cuarto destinado a maquinaria del ascensor del portal 2 del bloque 4; por la izquierda, con dicha caja de escalera y cuarto trastero número 35; y por el fondo, con muro de cerramiento.
 - CUOTA.- Le corresponde una cuota de participación en los elementos y gastos comunes del conjunto urbanístico de que forma parte de 1,349 por ciento.
 - REFERENCIA CATASTRAL: 7738102UF2473N0040MO.--
 - Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número TRES de los de Marbella, al tomo 2.041 del archivo, libro 1.015, folio 148, finca número 78.614, inscripción 2ª.
 - Libre de arrendatarios y ocupantes.
- II. Que el Arrendador es el propietario de la Vivienda en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el día 30 de septiembre de 2016, ante el notario de Madrid, D. Carlos Ruiz-Rivas Hernando, bajo el número 1.602 de su protocolo.
- III. Que el Arrendatario está interesado 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 registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

1. OBJETO

- 1.1 En virtud del presente Contrato y con efectos desde la fecha establecida en la cláusula 3, el Arrendador cede al Arrendatario la Vivienda en arrendamiento, como cuerpo cierto, libre de cargas, servidumbres y ocupantes, a excepción de lo previsto en el Anexo I, y libre de muebles y enseres, y en los demás términos, condiciones y plazos establecidos en el presente Contrato.
- 1.2 El Arrendatario declara expresamente que la Vivienda se encuentra en perfecto estado para el uso al que se destina, y conoce y acepta todas las circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos de la misma.
- 1.3 El Arrendatario dispondrá de un plazo de quince (15) días, a contar desde la fecha de entrada en vigor del Contrato, para comprobar el buen funcionamiento de todas las instalaciones, electrodomésticos y mobiliario de cocina, pudiendo hacer llegar por escrito al Arrendador las anomalías que encuentre para ser reparadas. Transcurrido el mencionado plazo de quince (15) días sin que se haya realizado notificación alguna, se entenderá que el funcionamiento es correcto y, a partir de dicho momento, las reparaciones serán a cuenta del Arrendatario.

2. USO DE LA VIVIENDA

- 2.1 La Vivienda objeto del presente arrendamiento se destinará única y exclusivamente como vivienda del Arrendatario y/o sus familiares de primer grado de consanguinidad, con prohibición expresa de dedicarlas a otro uso sin la autorización previa, expresa y por escrito del Arrendador.
- 2.2 Asimismo, se prohíbe expresamente tener huéspedes, ceder o transmitir el uso de la Vivienda, a personas extrañas. A estos efectos, se entenderá que el inquilino ha infringido estas prohibiciones sin necesidad de otra prueba, si ocupan la Vivienda personas que no dependen directamente del mismo o si viven en la misma más de 7 personas además del Arrendatario.
- 2.3 El Arrendatario se obliga a respetar y cumplir las normas de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la Vivienda, que declara expresamente conocer y firmar.
- 2.4 Asimismo, el Arrendatario se compromete a 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

- 3.1 El presente Contrato entrará en vigor y adquirirá plenos efectos desde el 25 de enero de 2023.
- 3.2 El Contrato tendrá una duración de un año (1) desde la fecha de su entrada en vigor. No obstante, salvo que el Arrendatario manifieste su voluntad de no renovar el Contrato con, al menos, treinta (30) 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 cinco (5) años (en adelante, el "**Periodo Inicial**").
- 3.3 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 un (1) mes a la finalización del Periodo Inicial o de la correspondiente prórroga.
- 3.4 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 8.2.2 del presente Contrato. Las Partes acuerdan expresamente excluir del presente Contrato la tácita reconducción, establecida en el artículo 1.566 del Código Civil.
- 3.5 El Arrendatario podrá 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 treinta días, y debiendo el Arrendatario 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

- 4.1 Las Partes acuerdan que la renta anual por el arrendamiento de la Vivienda objeto del presente Contrato sea de un total de VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (27.600 €) pagaderos por mensualidades de DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.300 €) cada una de ellas (en adelante, la "**Renta**").
- 4.2 La renta será abonada por el Arrendatario al Arrendador por meses, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo del Contrato mediante transferencia bancaria a la cuenta número en la que sea indicada previamente por el arrendador. Y deberá enviar un justificante de la transferencia realizada al correo electrónico de cada mensualidad.

- 4.3 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.
- 4.4 La falta de pago por parte del Arrendatario de la Renta será motivo suficiente para la resolución del presente Contrato, dando derecho al Arrendador a promover el correspondiente juicio de desahucio sin que sea precisa ninguna notificación al efecto y siendo por cuenta del Arrendatario 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

- 5.1 Será por cuenta del Arrendatario las obras de mera conservación derivadas del uso y desgaste normal de la Vivienda.
- 5.2 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 el Arrendatario deba recibir, en compensación, cantidad ni bonificación alguna.
- 5.3 En caso de que el Arrendatario 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 del Arrendatario. 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.
- 5.4 Cualquier obra de modificación o mejora autorizada por el Arrendador deberá ejecutarse de acuerdo con las debidas licencias administrativas, que correrán a cargo del Arrendatario, así como cualquier otro gasto derivado de las mismas.
- 5.5 El Arrendatario 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.
- 5.6 Las Partes pactan expresamente la prohibición del Arrendatario 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.
- 5.7 Asimismo, las Partes pactan expresamente la prohibición del Arrendatario 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

- 6.1 Serán de cuenta del Arrendatario:
- (i) Todos los gastos de contratación y prestación de servicios y suministros de la Vivienda, tales como agua, 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 del Arrendatario, durante la vigencia del Contrato o a su terminación.
- (iii) Los gastos derivados de desperfectos, averías o daños producidos por el Arrendatario en los elementos comunes del inmueble donde se ubica la Vivienda, así como en los inmuebles colindantes.

6.2 Serán de cuenta del Arrendador:

- (i) Los gastos de comunidad de la Vivienda.
- (ii) Los impuestos que graven la propiedad de la Vivienda.

7. FIANZA

- 7.1 Con carácter previo a la firma el Arrendatario entregó al Arrendador la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.300 €), equivalente a una (1) mensualidad de Renta, en concepto de Reserva, mediante transferencia bancaria en la cuenta de que será depositada como fianza una vez que entre en vigor el contrato (en adelante, la "Fianza").
- 7.2 Adicionalmente, el Arrendatario transfiere en este acto al Arrendador la cantidad DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.300 €), equivalente a una (1) mensualidad de Renta, en concepto de garantía adicional (en adelante, la "**Garantía Adicional**").
- 7.3 La Fianza y la Garantía Adicional se devolverán al Arrendatario una vez transcurridos treinta (30) días hábiles desde la terminación de la vigencia del presente Contrato, siempre que no haya de ser aplicada al pago de las responsabilidades en que el Arrendatario hubiera, en su caso, podido incurrir.
- 7.4 En caso de que, de acuerdo con la cláusula 3.3, el Contrato se prorrogue por plazos anuales, la Fianza se actualizará anualmente, incrementándose o disminuyéndose, hasta ser equivalente a una mensualidad de Renta.
- 7.5 En ningún caso, podrán imputarse la Fianza y la Garantía Adicional al pago de la Renta.

8. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

8.1 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.
- Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la Arrendataria.
 - La falta del pago del importe de la fianza o garantía.
 - El subarriendo o la cesión incontinentes.
 - La realización de daños causados dolosamente a la finca o de obras no consentidas por la Arrendadora cuando el consentimiento de este sea necesario.
 - Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la Arrendataria.

8.1.2 Asimismo, en el caso de concurrir un incumplimiento del Contrato por parte del Arrendatario, 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 del Arrendatario.

8.2 Efectos de la terminación del Contrato

8.2.1 En caso de terminación del Contrato, cualquiera que fuese la causa, el Arrendatario se obliga 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.

8.2.2 En el supuesto de que, terminado el Contrato, el Arrendatario no abandone 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 del arrendatario 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 Si por ausencia del Arrendatario hubiera de quedar cerrada la Vivienda, el Arrendatario se obliga 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 el Arrendatario no cumpliera 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.

9.3 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.

9.4 A tal efecto, el Arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los instalados por él en la Vivienda, así como el contenido de la misma, instalaciones y un seguro de responsabilidad civil a terceros.

10. NOTIFICACIONES

10.1 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) cualquier otro medio que deje constancia fehaciente de su debida recepción por parte del destinatario.

- 10.2 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 del Arrendatario:

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.

- 10.3 Se entenderá por fecha de la notificación o comunicación aquella en la que haya sido expedida.

11. CESIÓN, SUBARRIENDO Y SUBROGACIÓN

- 11.1 El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni subarrendar, total o parcialmente, la Vivienda, sin autorización previa, expresa y por escrito del Arrendador.
- 11.2 La subrogación se regirá por lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En particular, para el caso de que el arrendamiento de la Vivienda tenga una duración superior a tres (3) años, se pacta que no habrá derecho a subrogación en caso de fallecimiento del Arrendatario, si tuviese lugar tras el Periodo Inicial. En caso de que el fallecimiento se produjese durante el Periodo Inicial, el arrendamiento se extinguirá en la fecha de finalización del Periodo Inicial.

12. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

- 12.1 El Arrendatario renuncia 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

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 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

14.1 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

15.1 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

16.1 El presente Contrato se regirá por la legislación española.

16.2 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

EL ARRENDATARIO