
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
VIVIENDAS**

como Arrendador

y

como Arrendatario

En Marbella (Málaga), a 5 de marzo de 2024

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 Hills en Calle Lago de los Cisnes 1**:

- **PISO VIVIENDA SEÑALADO CON EL NÚMERO 411**, situado en planta primera, sin contar las de sótano y baja, del portal uno del bloque CUATRO. Se compone de diversas dependencias y servicios. Tiene una superficie construida aproximada con inclusión de zonas comunes de 129,24 metros cuadrados, y de 17,36 metros cuadrados aproximadamente de terraza y/o porche.

Linda: por el frente, con piso-vivienda número 412 de su misma planta, portal y bloque, caja de la escalera, meseta o rellano de la escalera, por donde tiene su entrada, hueco del ascensor y patio de luces; por la derecha entrando, con caja de escalera, piso vivienda número 412 de su misma planta, portal y bloque y patio de luces y piso vivienda 413 de la misma planta y bloque, portal dos; por la izquierda, con meseta o rellano de la escalera y la propia parcela sobre la que se alza 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 treinta y tres y el cuarto trastero número 32, situados en la planta de sótano, que para su debida identificación tienen las siguientes descripciones:

- **PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO TREINTA Y TRES**, tiene una superficie útil de 13,00 metros cuadrados. Linda: frente, con zona común de maniobra, por donde tiene su entrada; derecha entrando, con plaza de aparcamiento 34; por la izquierda, con plaza de aparcamiento número 32; y por el fondo, con cuarto trastero número 32.
- **TRASTERO NÚMERO 32**, con una superficie útil de 5,36 metros cuadrados, y linda: frente, con plaza de aparcamiento número 33; por la derecha entrando, con trastero número 31; por la izquierda, con trastero número 33; y por el fondo, con muro de cerramiento.

REFERENCIA CATASTRAL: 7738102UF2473N0041QP.

- II. Que el Arrendador tiene facultades suficientes otorgadas por la Propiedad del inmueble para la celebración del presente contrato
- 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 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 al Arrendatario la Vivienda en arrendamiento, como cuerpo cierto, libre de cargas, servidumbres y ocupantes.

2. USO DE LA VIVIENDA

- 2.1 La Vivienda objeto del presente arrendamiento se destinará única y exclusivamente como vivienda, con prohibición expresa de dedicarla 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 del Arrendatario.
- 2.2 El Arrendatario se obliga 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.
- 2.3 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
- 2.4 Asimismo, el Arrendatario se compromete 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

- 3.1 El presente Contrato entrará en vigor y adquirirá plenos efectos desde el **5 de marzo de 2024** siempre y cuando, se reciba por parte del Arrendador, el importe correspondiente a la *RENTA*, estipulado en el apartado 4.1 del presente documento **como fecha máxima el 5 de marzo de 2024**. En caso contrario, el contrato carecerá de validez alguna para las Partes.

- 3.2 El Contrato tendrá una duración de UN (1) año 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, 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**").
- 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 DOS (2) meses 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 sesenta 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 períodos 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 inicialmente de un total de **VENTIDOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (22.800,00€)**, en adelante, la "**Renta**". La Renta será abonada por **semestres adelantados** por el Arrendatario al Arrendador, **del día 1 al 5 de septiembre y marzo de cada año**, contado a partir de la fecha del presente contrato, mediante transferencia bancaria a la cuenta número La cantidad **semestral** asciende a **ONCE MIL CUATROCIENTOS EUROS (11.400,00€)**
- 4.2 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.

- 4.3 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, 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 las Viviendas. Así como las de puesta a punto, reparación y equipamientos de las mismas para su explotación.
- 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 electricidad, gas, teléfono, internet y cualesquiera otros semejantes. El Arrendatario deberá cambiar la titularidad de los **servicios de suministros de la vivienda en los 10 días siguientes a la entrada en vigor del contrato de arrendamiento**. El Arrendador no se hace responsable de cualquier incidencia que afecte a los servicios pasado dicho plazo.
- (ii) Con respecto al consumo de electricidad, y dado que el contrato de energía eléctrica está a nombre del Arrendador, el Arrendatario realizará un depósito inicial de **CUATROCIENTOS EUROS (400€)** en la cuenta bancaria del Arrendador señalada en el apartado 4 del contrato, como pago a cuenta del consumo generado en la vivienda a partir de la entrada en vigor del presente contrato. Dicho depósito deberá ser repuesto por el Arrendatario a su saldo inicial cuando su saldo diario sea inferior a los **CINCUENTA EUROS (50€)**, previa comunicación por parte del Arrendador a el Arrendatario mediante correo electrónico de contacto que figura en el apartado 10 de *Notificaciones* del contrato.
- (iii) Se pone en comunicación del Arrendatario que la potencia contratada inicial para el servicio de suministro eléctrico es de **5,75KW**.

- (iv) 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.
- (v) 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. 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
- (ii) Los impuestos que graven la propiedad de la Vivienda.
- (iii) Los gastos derivados de fallos en acometidas de instalaciones de luz, agua y climatización

7. FIANZA

- 7.1 Para responder y garantizar el cumplimiento de este contrato, se entrega por la Arrendataria en concepto de fianza, la cantidad de **TRES MIL OCHOCIENTOS EUROS (3.800,00 EUROS)**, mediante transferencia bancaria en la cuenta de la propiedad número: **alentes 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.

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.
- 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 abandonase 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 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 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.

- 9.4 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 El Arrendatario se obliga a contratar un **seguro de Responsabilidad Civil** a terceros donde cubra posibles negligencias que afecten al conjunto de la vivienda.
- 9.7 El Arrendador no acepta ni asume responsabilidad alguna sobre el funcionamiento y puesta en marcha del **suelo radiante y del jacuzzi**. Se manifiesta que dichos sistemas están instalados en la vivienda pero no funcionan. Cualquier gasto derivado de la puesta en marcha y funcionamiento de los mismos correrá a cargo de El Arrendatario.

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) correo electrónico o 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

10.3 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.

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

11. CESIÓN, SUBARRIENDO Y SUBROGACIÓN

El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni total ni parcialmente.

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