

En Marbella (Málaga), a 13 de mayo de 2011

REUNIDOS

De una parte,

De otra parte,

INTERVIENEN

El primero, en nombre de la sociedad

En adelante LA ARRENDADORA.

El segundo en su propio nombre y derecho. En adelante EL ARRENDATARIO.

Las partes reconociéndose la mutua facultad y capacidad legal necesaria y suficiente para otorgar el presente Contrato de Arrendamiento de vivienda.

EXPONEN

I.- Que es propietaria de pleno derecho de la vivienda N° 422, garaje 37 y trastero 20 situados en Urbanización Montebello, Sierra Blanca, Marbella.

En adelante se denominará la vivienda o la finca.

II.- Que interesada, en el alquiler de dicha vivienda le propone el arrendamiento de la misma a la propiedad, que acepta.

Y puestas previamente de acuerdo las partes de su libre y espontánea voluntad convienen en llevar a efecto el presente contrato de arrendamiento de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE FECHA 13 DE MAYO DE 2011 RELATIVO A LA VIVIENDA VACIA Nº 422 Y SU ACCESORIO P.G. Nº 37 Y TRASTERO 20, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE MARBELLA, SITA EN C/LAGO DE LOS CISNES Nº 1, URBANIZACION MONTEBELLO EN MARBELLA (MALAGA), SUSCRITO COMO ARRENDATARIA POR

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Arrienda a _____, la vivienda descrita en el encabezamiento del presente contrato, declarando recibirla en perfectas condiciones.

SEGUNDA.- El contrato empieza a regir el día 15 de MAYO de 2011. La duración del contrato será de UN AÑO, de obligado cumplimiento para ambas partes, finalizando el día 14 de Mayo de 2012.

A su terminación, se prorrogará obligatoriamente por periodos sucesivos de UN AÑO (1 AÑO) cada uno, hasta que el arrendamiento alcance una duración de CINCO AÑOS (5 años), salvo que la arrendataria comunique por escrito a la arrendadora, con treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido un año, desde la fecha de inicio del arrendamiento, el arrendatario puede, de forma unilateral, rescindir el contrato en cualquiera de los meses de las sucesivas prórrogas, previo aviso por escrito a la Arrendadora, con al menos UN MES de antelación.

Si tres meses antes del transcurso de los cinco años, la arrendadora comunica a la arrendataria la rescisión del contrato, ésta queda obligada a dejar desalojada la vivienda en cuestión y ponerla a la total y libre disposición de la arrendadora en el citado día; en caso contrario, con independencia de la interposición del procedimiento judicial correspondiente, la arrendataria indemnizará a la arrendadora con la cantidad equivalente al 10% de la renta mensual por cada día que retenga dicha vivienda.

TERCERA.- Si llegada la fecha de vencimiento de contrato, transcurridos cinco años, ninguna de las partes notificara a la otra con un mes de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES AÑOS (3 AÑOS), salvo que el arrendatario manifieste a la arrendadora, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.

Las partes pactan expresamente que a la finalización de este nuevo periodo, podrá ser prorrogado por periodos sucesivos de UN AÑO, cada uno, siempre que no se comunique la rescisión del contrato por escrito por cualquiera de las partes a la otra, con un mes de antelación a la fecha de terminación de este nuevo periodo o en su caso de la finalización de la siguiente prórroga o prórrogas. Consecuentemente, mediada comunicación de rescisión el arrendatario está obligado a dejar desalojada la vivienda, poniéndola a la total y libre disposición de la arrendadora en el citado día; en caso contrario, será de aplicación la indemnización a cargo del arrendatario prevista en la cláusula segunda.

CUARTA.- La renta se ha fijado en la cantidad de Doce mil euros // 12.000 € // anuales, que la arrendataria se obliga a pagar por mensualidades anticipadas de // 1.000 € // cada una, antes del día CINCO de cada mes, mediante recibo domiciliado en la cuenta del

o en el domicilio que pueda designar la Sociedad arrendadora en el futuro. En caso de demora en el pago, los intereses, a cargo de la parte arrendataria, a tener en cuenta en la liquidación de cantidades adeudadas, se calculará en base a un doce enteros por ciento (12%) anual. Dichos intereses se tendrán en cuenta en la reclamación de la cantidad adeudada por dicho concepto.

Si la arrendataria estuviera incorriente en el pago del arrendamiento, queda establecida la reserva expresa de que cuando existan recibos impagados el abono de los recibos posteriores no exime de las obligaciones que correspondan al deudor por razón de dichos débitos anteriores, en cuanto a principal e intereses.

QUINTA.- La renta será actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (I.P.C.), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Si por aplicación de lo establecido en la cláusula tercera, el contrato se prorrogase, la renta para el sexto año se actualizará en función del I.P.C., según lo previsto en el párrafo anterior, más un 25%; para el séptimo y octavo año la renta se actualizará anualmente según el I.P.C.

SEXTA.- En concepto de fianza, la parte arrendataria deposita en este acto en poder de la arrendadora, en efectivo/ metálico la cantidad de // 1.000 €// (1 mes renta).

Esta cantidad en modo alguno podrá ser aplicada, por la arrendataria, al pago de las rentas u otros gastos previstos en este contrato, y quedará afecta al cumplimiento de las responsabilidades que de la presente relación arrendaticia pudieran derivarse.

La fianza será devuelta al finalizar el contrato de arrendamiento, en un plazo de un mes, siempre que no existan las responsabilidades a que queda afecta, y el inquilino haya cumplido sus obligaciones.

Si por aplicación de lo dispuesto en la cláusula tercera, el contrato se prorrogase, la fianza se actualizará anualmente, incrementándose o disminuyéndose, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

SEPTIMA.- El arrendatario tiene un plazo de quince días para comprobar el buen funcionamiento de todas las instalaciones, electrodomésticos y mobiliario de cocina, pudiendo hacer llegar por escrito a la arrendadora las anomalías que encuentre para que le sean reparadas. Transcurridos estos quince días sin que se haya hecho ninguna notificación, se entiende que el funcionamiento es correcto, y a partir de ese momento serán de cuenta del arrendatario.

Además serán de cuenta de la parte arrendataria:

- a) Los gastos de conservación, reparación o renovación que fuesen necesarios efectuar tanto en los elementos, mobiliario e instalaciones privativas de la vivienda objeto de este contrato, como en sus paredes, techos, suelos o fachadas (pintura, etc.) con motivo del desgaste por el uso ordinario del arrendamiento o por acciones negligentes o dolosas, durante la vigencia del contrato o a su terminación.
- b) Los gastos derivados de desperfectos, averías o daños producidos por la arrendataria en los elementos comunes del inmueble o inmuebles colindantes.
- c) Los gastos de contratación y prestación de los servicios y suministros privativos de la vivienda, instalados en la actualidad o que se instalen o amplíen en el futuro, tales como electricidad, agua, etc., y cualquier otro semejante, tanto si los recibos fuesen extendidos a nombre del arrendatario o a nombre distinto.
- d) Los arbitrios, tasas e impuestos que afecten a la vivienda.

Serán de cuenta de la Arrendadora:

- a) Los gastos de comunidad del inmueble.
- b) Impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I)

OCTAVA.- La vivienda arrendada lo es para ser destinada, única y exclusivamente, a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario y familia que con él habitualmente convive. Queda prohibido, tener huéspedes, ceder o transmitir el uso de la vivienda, incluso a parientes o familiares, así como la cesión total o parcial 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.

NOVENA.- Se prohíbe a la arrendataria la cesión y el subarriendo de la vivienda. La subrogación se regirá por lo dispuesto en el artículo 16 de la L.A.U.

- En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, se pactará que "No habrá derecho a subrogación en caso de fallecimiento de la arrendataria si este tuviera lugar transcurridos los primeros cinco años de arrendamiento; en caso de que el fallecimiento se produzca con anterioridad, el arrendamiento se extinguirá a los cinco años.

- En caso de enajenación de la vivienda y/o accesorio, la arrendataria renuncia a los derechos tanteo y retracto, determinados en el artículo 25 de la L.A.U.

DECIMA.- No se permite a la arrendataria:

a) Realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin el expreso consentimiento por escrito de la arrendadora.

Las obras que, con la debida autorización, pudiera realizar la arrendataria, serán siempre a cargo exclusivo de la misma, no teniendo derecho al finalizar el contrato a indemnización o contraprestación alguna, sino que por el contrario, dichas obras o instalaciones quedarán en beneficio de la propiedad.

Así mismo, la propiedad podrá exigir la restitución de la vivienda al estado en que se encontraba cuando se arrendó, siendo el importe de esta restitución de cuenta y cargo de la arrendataria.

b) **Se pacta expresamente la prohibición de taladrar o agujerear por parte del Arrendatario, cualquiera de los paramentos de mármol y cerámicos de los baños o cocina. Caso de realizarse, el Arrendador podrá exigir la renovación total del paño donde se hubiera realizado el mismo.**

c) Colocar en la fachada exterior del edificio, o en sus muros, portales, escaleras, puertas de entrada, interiores, etc., carteles, anuncios, antenas, etc., sin previa autorización escrita de la propiedad.

UNDECIMA.- La parte arrendataria, se somete a las normas de comunidad que se tengan establecidas o que se establezcan en el inmueble. No se permite la producción de ruidos, humos u olores molestos, ni la permanencia de animales dentro del inmueble arrendado o en las dependencias comunes, incluso jardines, que puedan ensuciar o deteriorar la finca, o turbar a los demás inquilinos. Queda prohibido tender ropa en terrazas o fachadas que quede a la vista del resto de los propietarios o arrendatarios.

DUODECIMA.-- La parte arrendataria, recibe el piso en perfecto estado de uso y conservación con los elementos y muebles que figuran en el inventario adjunto, como Anexo nº 1, que debidamente firmado por ambas partes, se acompaña al presente contrato, formando parte integrante del mismo; obligándose el arrendatario al cuidado, guarda y conservación de la vivienda y de dicho mobiliario y enseres, con la diligencia debida.

DECIMOTERCERA.- La propiedad arrendadora, no acepta ni asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios, aire acondicionado, agua, electricidad, etc., ni vendrá obligada a efectuar reducciones de renta por las interrupciones aludidas.

DECIMOCUARTA.- Si por ausencia del arrendatario hubiere de quedar cerrada la vivienda, el arrendatario se obliga a comunicar por escrito a la Sociedad arrendadora, el nombre y domicilio en Marbella de la persona 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 hubiere cumplido el requisito a que se refiere el apartado anterior, presta desde ahora su conformidad para que, a dichos efectos, le represente el portero o conserje de la finca.

DECIMOQUINTA.- La parte arrendataria, facilitará el paso y examen de la vivienda a la persona que la arrendadora designe, para que pueda comprobar el estado de conservación de la vivienda o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, debiendo avisar al Arrendatario con al menos una semana de antelación, salvo que por causa de fuerza mayor, haya que realizar obras o reparaciones que no puedan esperar. Así mismo, la arrendataria dejará en la conserjería unas llaves de la puerta de entrada a la vivienda, para el caso de que surgiese alguna situación de urgencia.

DECIMOSEXTA.- En el caso de que la arrendataria se encuentre incorriente en el pago de la renta y otros gastos, conforme a lo estipulado, y se encuentre ausente junto con las personas que con ella convivan, sin haber manifestado por escrito a la propiedad que su ausencia sería por el tiempo provisional que indique, se considerará que, en forma unilateral y arbitraria, rescinde este contrato de arrendamiento, y pone a la total y libre disposición de la propiedad, la vivienda objeto de la presente relación contractual arrendaticia, pudiendo disponer la arrendadora de dicho piso con toda libertad, y sin necesidad de acudir a procedimiento judicial de desahucio por falta de pago, una vez finalizados dos meses, cuya renta se adeudara.

A estos efectos quedará constancia fehaciente de que el Arrendador ha realizado suficientes intentos de comunicación con el Arrendatario sin haber obtenido ningún resultado.

DECIMOSEPTIMA.- La propiedad no responde en ningún caso de los daños y perjuicios que puedan producirse a la arrendataria, en su persona, familiares, demás personas o bienes por robo, hurto, por causas fortuitas o de fuerza mayor, tales como el hundimiento, destrucción de edificio, terremoto, inundación, escapes de gas, cortocircuitos, explosiones, bombardeos, guerras, escapes de agua, incendios, goteras u otras similares. El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados el contenido, las instalaciones y responsabilidad civil.

DECIMOCTAVA.- La competencia judicial para todas las cuestiones que puedan surgir en relación con la interpretación o cumplimiento del presente contrato se regirá por lo dispuesto en el artículo 52.1 séptimo de la L.E.C.; siendo cuantos gastos se originen, incluidas los honorarios de abogados y procuradores, aunque no fuera preceptiva su intervención, por cuenta de la parte que incumpla este contrato.

Y en prueba de conformidad con el contenido del presente documento contractual y formal promesa de cumplirlo, ambas partes lo suscriben por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en un principio.

CLAUSULA ADICIONAL: Como garantía adicional de cumplimiento de las obligaciones dimanantes de este contrato, la arrendataria entrega en este acto mediante efectivo/metálico a la arrendadora la cantidad de 1.000 €, (1 mes renta) siendo este documento la mas formal carta de pago.

Esta cuantía será reintegrada a la arrendataria, a la finalización de arrendamiento, siempre que estén cubiertas todas las responsabilidades dimanantes del mismo, no pudiendo ser aplicada por la arrendataria, al pago de las rentas o cantidades asimiladas u otros gastos previstos en este contrato que se vayan devengando durante la vigencia del mismo, por tratarse de una garantía adicional regulada en el art. 36.5 de la LAU vigente.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

INVENTARIO

APARTAMENTO 422 URBANIZACIÓN MONTEBELLO

COCINA:

VITROCERÁMICA MARCA SIEMENS
CAMPANA EXTRACTORA MARCA GENERAL ELECTRIC MODELO
"PROFILE"

COLUMNA COMPUESTA POR: MICROONDAS MARCA SIEMENS, MODELO
GMBHHF17556EU Y HORNO MARCA SIEMENS, MODELO ENRHB420520E

A lavavajillas.
FRIGORÍFICO MARCA GENERAL ELECTRIC DE DOS PUERTAS, MODELO
616213MHFKB

LAVAVAJILLAS MARCA "SIEMENS", MODELO SE64A561EU; LAVADORA
MARCA "SIEMENS", MODELO SIWMAT.

EN LA COCINA, BAÑOS, COMEDOR Y SALÓN: LUCES HALÓGENAS
EMPOTRADAS.

EN LOS BAÑOS: MAMPARAS DE DUCHA, ACCESORIOS Y ESPEJOS
EMPOTRADOS.

L pte cobras. L pte de cobras

EN EL BAÑO PRINCIPAL BAÑERA CON HIDROMASAJE Y ACCESORIOS.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR