CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA

En la ciudad de Espinar (Segovia) a 20 de mayo de 2019.

R E U N I D O S

De una parte, [redacted] mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en c/ Alberche nº 5, bloque 6D-1ºCentro y con D.N.I. [redacted].

Y de otra, [redacted], mayor de edad, con vecindad y domicilio en la propia vivienda arrendada, esto es en El Espinar (Segovia), Urbanización "Los Angeles de San Rafael", -C.P. 40.424-, con domicilio en calle Mexico nº 631 y con D.N.I. [redacted].

Actúa el citado en primer lugar la citada en primer lugar en nombre y representación de la mercantil [redacted], con domicilio social [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8921, folio 68, Hoja número M-143543 y con C.I.F. [redacted].

Y el citado en segundo lugar lo hace en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria y suficiente para otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA**, y siendo responsable de la veracidad de sus manifestaciones y de mutuo acuerdo:

M A N I F I E S T A N

I.- Que la mercantil [redacted]" es dueña en pleno dominio de una vivienda sita en El Espinar (Segovia), Urbanización "Los Angeles de San Rafael", -C.P. 40.424-, calle Mexico nº 631, distribuida en diferentes dependencias y habitaciones.

La descripción integra de la finca es la que resulta:

"**PARCELA Nº 631.** Parcela de terreno en Los Ángeles de San Rafael, término de El Espinar, (Segovia). Linda al Norte con CALLE MÉJICO; al Sur,

con PARCELA 1224 A; al Este con PARCELA 630; y al Oeste con PARCELA 632. Adopta la forma de un polígono irregular y tiene una superficie de novecientos cuarenta y un metros cuadrados. NATURALEZA: URBANA. INSCRIPCION. Registro de la Propiedad de Segovia número 2, tomo 3632, libro 359, folio 100, (finca 19185,).

Sobre la parcela anteriormente descrita se ha construido:

MODELO DALIA 3D o de acceso inferior: a construir en la parcela 631, finca registral 19.185:

Es una vivienda unifamiliar aislada de tres dormitorios que se adapta a un terreno que se eleva.', La vivienda' se distribuye' en dos plantas más Un tercer nivel inferior dedicado a garaje. Tiene una superficie aproximada de 209,80 m2 y se distribuye en: Planta superior: distribuidor para dormitorio principal con vestidor, balcón y baño independiente, dos dormitorios y baño. Planta inferior: Porche de acceso, vestíbulo de entrada, salón comedor con salida a terraza, cocina, tendedero y aseo. Planta garaje: garaje y porche

para garaje.

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número DOS de Segovia, al Tomo 3632, libro 359, folio 100, **finca registral nº 19.185.**

Referencia catastral: 674080UL9164S0001GQ

II.- Que [redacted], se encuentra interesado en el arrendamiento del inmueble citado en la manifestación anterior, con todo aquello que le sea propio e inherente, para uso personal y vivienda habitual y permanente del mismo, así como en adquirir un derecho de opción de compra sobre dicha vivienda.

III.- Que estando interesadas ambas partes, y habiendo convenido en el arrendamiento con opción a compra citado, lo llevan a cabo por medio del presente contrato que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio será de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA.- La mercantil [redacted], (en adelante ARRENDADORA) a través de su legal representante en este acto, [redacted], cede en arrendamiento a [redacted], (en adelante ARRENDATARIO), quien lo acepta a plena conformidad y satisfacción, tras haber visitado y conocer el inmueble objeto del presente, la finca descrita en la manifestación primera de este contrato, con todo aquello que le sea propio, inherente o accesorio.

TERCERA.- El presente contrato entrará en vigor el día de la fecha, esto es, el día **20 de mayo de 2019** y tendrá una duración de **QUINCE AÑOS**, entendiéndose pues, vencido por expiración del plazo convenido el día **19 de mayo de 2034**, fecha en que el arrendatario pondrá a disposición de la propiedad el bien inmueble objeto del presente contrato, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, salvo que ejercitase la opción de compra que más adelante se le concede.

CUARTA.- La renta pactada por las partes es de **CUATROCIENTOS EUROS MENSUALES (400 Euros/mensuales)**, pagaderas por mensualidades anticipadas, entre los días 1 al 7 de cada mes.

El abono de la renta se realizará por el arrendatario mediante ingreso en la cuenta bancaria de la mercantil arrendadora, que le será notificada o en dinero efectivo en el domicilio de la arrendadora. El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

La renta pactada se revisará anualmente y variará en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al consumo emitido por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, siendo, en su caso, el primer mes a partir del cual se aplicará la revisión el de 1 de enero de 2020.

El impago de una sola mensualidad de renta, facultará a la parte arrendadora para proceder al inmediato ejercicio de la acción de desahucio, sin perjuicio de acumular a ella la reclamación de las rentas vencidas y no satisfechas. Las rentas vencidas y no satisfechas devengarán a favor de la parte arrendadora un interés pactado del 7% anual.

QUINTA.- La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de [redacted], excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

En ningún caso se podrán desarrollar en la vivienda actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

El arrendatario se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda, y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos. Igualmente el arrendatario evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de los elementos comunes, y respetará al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, incluidas mascotas, aun siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por

daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

SEXTA.- Serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos concernientes a la contratación y consumo de energía eléctrica, agua y demás suministros que incidan sobre la vivienda arrendada, así como los incrementos de los recibos de I.B.I., girados por el Excmo. Ayuntamiento de El Espinar (Segovia).

SÉPTIMA.- Se prohíbe la realización de obras en la vivienda arrendada, excepto aquellas que expresamente autorice la propiedad, quedando las obras de mejora realizadas en beneficio de la finca, sin que quepa derecho alguno de indemnización, repercusión o compensación por parte de la arrendadora a favor del inquilino.

OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1º de la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre (B.O.E. 25 de noviembre de 1.994) el inquilino entrega a la parte arrendadora, en concepto de fianza, la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400'00 Euros)**, correspondiente a una mensualidad de renta. Dicha fianza se destinará, en su caso, a satisfacer posibles recibos de suministros devengados y no satisfechos, así como para la reparación de posibles daños existentes en la vivienda en el momento de su puesta a disposición de la propiedad a la finalización del presente contrato, sirviendo el presente documento como más formal carta de pago de la citada cantidad.

La fianza entregada se liquidará en el plazo máximo de QUINCE DÍAS, una vez vencido el contrato y puesta a disposición de la parte arrendadora el bien inmueble.

En ningún caso la fianza entregada será destinada a la compensación de rentas vencidas y no satisfechas.

NOVENA.- La parte arrendataria ha revisado personalmente las instalaciones, elementos y servicios de la vivienda objeto de arrendamiento, tomándolos a plena satisfacción y en el estado físico en que se encuentran, y que es perfectamente conocido por el arrendatario, que a su vez declara

conocer y aceptar el estado de aquélla, recibiéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

Asimismo el arrendatario se obliga a devolver la vivienda y su contenido en el mismo estado en que la recibe.

Serán por cuenta y orden de la parte arrendataria todas las obras de conservación, reparación y mantenimiento necesarias en el bien arrendado para preservarlo al destino para el que se arrienda.

DÉCIMA.- Serán de cuenta del arrendatario (inquilino) los gastos de comunidad, incluso la de la propia Urbanizacion que correspondan al bien inmueble arrendado, anejos y accesorios y que sean girados por la comunidad de propietarios donde se ubica la finca objeto de este contrato.

DECIMOPRIMERA.- La parte arrendataria se obliga a formalizar póliza de seguro que cubra la cobertura de continente sobre la vivienda arrendada por importe mínimo de CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000'00€), siendo beneficiaria de dicha póliza la mercantil arrendadora.

DECIMO-SEGUNDA.- Por medio del presente contrato [redacted], otorga opción de compra a favor de [redacted], durante toda la vigencia del presente contrato, respecto del bien inmueble arrendado, la cual se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES:

I. Durante la vigencia del presente contrato, la sociedad arrendadora concede a [redacted], que acepta, una opción de compra sobre el bien inmueble objeto del presente contrato, por lo que dicha opción de compra caducará a todos los efectos a las 24:00 horas del día 19 de mayo de 2034. Evidentemente, si el presente contrato se extinguiera resolviera por cualquier circunstancia, la opción de compra concedida quedaría extinguida o resuelta "ipso facto".

Se otorga la opción de compra sobre la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número DOS de Segovia, al Tomo 3632, libro 359, folio 100,

finca registral nº 19.185, cuya descripción con mención de linderos y superficie es como sigue:

"**PARCELA Nº 631.** Parcela de terreno en Los Ángeles de San Rafael, término de El Espinar, (Segovia). Linda al Norte con CALLE MÉJICO; al Sur, con PARCELA 1224 A; al Este con PARCELA 630; y al Oeste con PARCELA 632. Adopta la forma de un polígono irregular y tiene una superficie de novecientos cuarenta y un metros cuadrados. NATURALEZA: URBANA. INSCRIPCION. Registro de la Propiedad de Segovia número 2, tomo 3632, libro 359, folio 100, (finca 19185, inscripción Iª.

Sobre la parcela anteriormente descrita se ha construido:

MODELO DALIA 3D o de acceso inferior: a construir en la parcela 631, finca registral 19.185:

Es una vivienda unifamiliar aislada de tres dormitorios que se adapta a un terreno que se eleva.', La vivienda' se distribuye' en dos plantas más Un tercer nivel inferior dedicado a garaje. Tiene una superficie aproximada de 209,80 m2 y se distribuye en: Planta superior: distribuidor para dormitorio principal con vestidor, balcón y baño independiente, dos dormitorios y baño Planta inferior: Porche de acceso, vestíbulo de entrada, salón comedor con salida a terraza, cocina, tendedero y aseo. Planta garaje: garaje y porche para garaje.

La opción de compra se otorga sobre la totalidad de la finca registral, comprendiendo, tanto la superficie construida como el resto destinada a parcela.

El canon que tiene que satisfacer [redacted], por razón de la opción que se le concede es el de **DOS MIL EUROS (2.000'00€)**, pagaderos en este acto en dinero efectivo por el Sr. [redacted], por lo que la mercantil [redacted], otorga la más forma y eficaz carta de carta de pago de dicha cantidad.

Este canon, se aplicará como parte del precio de la compra venta que se realice, caso de ejercitar la opción de compra, y se descontará del precio pactado por las partes para dicha compra venta. En caso de que dicha

opción de compra no se ejercitase por alguna circunstancia, el canon abonado quedará en beneficio de la mercantil [redacted], sin que quepa devolución o contraprestación alguna por razón del mismo.

II. Para el supuesto que [redacted] ejercitase su derecho de opción de compra la escritura pública se formalizará en el improrrogable plazo máximo de 30 días a contar desde el vencimiento del plazo para el ejercicio de la opción y vendrá obligada a notificar a la mercantil [redacted], su intención de ejercitar dicha opción de compra con 15 días de antelación al vencimiento de la opción.

III. En caso de ejercitar la opción de compra, el precio fijado por las partes para la adquisición de la vivienda objeto del presente se pacta en la suma de **CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000 €).**

Del precio pactado para la compra venta se deducirán las cantidades abonadas en concepto de alquiler por el arrendatario hasta el momento en que éste haga uso de la opción de compra, así como se descontará, en su caso, la cantidad entregada a la firma del presente en concepto de opción y que asciende a 2.000'00€.

IV. La vivienda deberá entregarse libre de cargas y gravámenes, excepción hecha de la carga hipotecaria que grava la vivienda, otorgada por el Banco de Santander y que en el día de la fecha el saldo pendiente de amortizar asciende a la cantidad de 128.612'00€, en caso de que siga subsistente, obligándose el concedente de la opción en el momento del ejercicio de la opción, con parte del precio satisfecho al levantamiento de aquella que en dicha fecha estuviere vigente, cancelando la misma en el Registro de la Propiedad, y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.

V. Los gastos e impuestos que genere la compraventa de la vivienda serán satisfechos íntegramente por la parte compradora incluida la plusvalía.

VI. Los gastos e impuestos por la cancelación de la hipoteca serán satisfechos por la parte vendedora. En caso de subrogación en

la hipoteca que grava la vivienda por parte del comprador, los gastos que pudieran devengarse por dicha subrogación serán satisfechos por la parte compradora, y se abonará en ese acto al vendedor la diferencia existente entre el precio de la compraventa (descontados en su caso las cantidades entregadas en concepto de alquiler) y el importe económico de la hipoteca en la que se subroga el comprador.

VII. La presente opción de compra es personal e intransferible a favor de [redacted].

DECIMO-TERCERA.- Ambas partes, con renuncia a su propio fuero o al que pudiera corresponder se someten al fuero de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Segovia para ventilar cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la interpretación o cumplimiento del presente contrato.

Y en prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas que integran el presente contrato, redactado en nueve folios escritos por su solo anverso lo firman las partes por duplicado ejemplar en la ciudad y fecha indicadas al principio.

[redacted]

Santander

EL BANCO SANTANDER, S.A., Sucursal 3657 de El Espinar (Segovia) y en su nombre y representación [redacted], con n.i.f.: [redacted] y [redacted], con n.i.f.: [redacted], en calidad de apoderados

HACE CONSTAR:

Que [redacted], con n.i.f.: [redacted] es cliente del Banco Santander desde hace más de 15 años, tratándose de un cliente que viene cumpliendo regularmente con sus obligaciones y habiéndose desarrollado con absoluta normalidad y seriedad las relaciones mantenidas con el mismo hasta el momento.

Que examinadas las posiciones que mantiene en esta entidad [redacted] tiene un correcto funcionamiento en sus cuentas, los saldos que posee están a su libre disposición sin ningún tipo de bloqueo ni retención y no se han producido descubiertos ni impagos. Además de esto el titular posee producto de ahorro con esta entidad.

Y para que conste, a los efectos oportunos y a petición del interesado, que presta su conformidad al contenido del mismo y sin que este documento tenga el carácter de aval bancario, si no como referencia comercial, se expide el presente documento en El Espinar a 3 de febrero de 2.021.

[redacted]

BANCO SANTANDER, S.A.

P.P. [redacted]

Banco Santander, S.A.
- 3 FEB. 2021
0049 - 3657 - Constitución, 6
EL ESPINAR

4435 - 11.08 (09-14) Banco Santander, S.A. Domicilio Social: Paseo de Pereda, 9-12. 39004 Santander - R.M. de Santander, Hoja 286, Folio 64, Libro 5º de Sociedades, Insc. 1ª - C.I.F. A-39000013

