# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Chiclana de la Frontera, a 27 de marzo del 2026.

## R E U N I D O S

De una parte, [redacted] con D.N.I: [redacted], con domicilio en el [redacted] actuando en nombre propio como parte arrendadora de la vivienda objeto del presente contrato.

Y de otra, [redacted] con D.N.I: [redacted] actuando en nombre propio como parte arrendataria.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

## E X P O N E N

PRIMERO.-Que [redacted] es propietario de la vivienda sita en la calle Teruel Nº6 en Chiclana de la Frontera (Cádiz).

SEGUNDO.-Que interesando a [redacted] arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

## C L Á U S U L A S

**PRIMERA. -Legislación aplicable.**

La presente relación se regirá por la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) actualizado por el Real Decreto-ley 12/2023 del 24 de mayo del 2023 y ley 12/2023 del 24 de mayo del 2023; por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**SEGUNDA. - Objeto.**

Es objeto de este arrendamiento es la vivienda sita en la calle Teruel Nº6 en Chiclana de la Frontera (Cádiz). Consta de cocina, salón comedor, un dormitorio, un baño y demás pertenencias de la misma propiedad.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara la parte arrendadora bajo su personal responsabilidad. El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibiéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

**TERCERA. - Destino.**

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria y su familia, 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. El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

**CUARTA. - Duración del contrato.**

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, en este contrato será de un año. Según la Ley de arrendamientos urbanas con modificación actual por Real Decreto-ley 7/2019 al ser inferior a cinco años, o inferior a siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha que la parte arrendataria comunique que vaya a terminar o extinguir su contrato con la excepción que dicta el articulo 11 el cual obliga a la parte arrendataria a cumplir seis meses mínimo cumplimiento obligatorio.

Esos seis meses son obligatorios que sean cumplidos y si finalizara anticipadamente tendrá que abonar las mensualidades que restasen hasta los seis meses de obligatorio cumplimiento según ley. Tras esos seis meses podrá avisar con un mes de antelación la terminación del arriendo con el límite máximo para avisar por parte arrendataria de dos meses antes de terminar los cinco años de contrato inicial o siete si fuera empresa la parte arrendadora, sino lo hiciera así la parte arrendataria tendría que abonar un mes de renta a la pare arrendadora tras acuerdo entre ambas partes.

Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que la parte arrendadora sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso de la parte arrendadora y al menos con dos meses de antelación en el caso de la parte arrendataria, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no dar fin al arriendo, sino fuese así tendrá que abonar a la parte arrendadora una mensualidad por acuerdo entre ambas partes.

Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, el derecho de la parte arrendadora quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, la parte arrendataria tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1 de la Ley de arrendamientos actual con la modificación a través del Real Decreto-ley 7/2019.

**QUINTA. - Renta.**

La renta anual será de [redacted] a pagar en plazos mensuales de [redacted] por adelantado y dentro de los cinco primeros días de cada mes en el número de cuenta [redacted]. Por acuerdo entre ambas partes desde hoy hasta el 30 abril de 2026 el importe será de [redacted]

El pago del alquiler se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados sin necesidad de expedir recibo alguno por parte del arrendador. El retraso en el pago de dos mensualidades será causa suficiente para la resolución del contrato siendo de cuenta de la parte arrendataria los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios del procurador y abogado, aunque ellos no fuesen preceptivos y obligándose el arrendatario a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador.

**SEXTA. - Revisión de la renta.**

La renta pactada será actualizada anualmente, conforme a las variaciones que experimente el índice publicado al efecto por el Instituto Nacional de Estadística.

**SÉPTIMA. - Gastos**

Serán de cuenta de la parte arrendadora los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Serán de cuenta de la parte arrendataria el gasto por consumo, instalación, contratación o ampliación de los servicios y suministros (Chiclana Natural, Endesa, y compañías de telefonía fija /móvil), así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto y con la aceptación de la parte arrendadora, la parte arrendataria será titular de la póliza del suministro eléctrico. En el caso de Chiclana Natural, con la aceptación de dicha parte arrendataria, será domiciliado en la cuenta que pone a disposición en el acto de firmas de este contrato. Las cantidades correspondientes a los suministros tendrán la consideración de cantidades asimiladas a renta y su impago dará derecho a instar la resolución del contrato por incumplimiento del presente contrato.

[redacted] La parte arrendataria faculta expresamente a la parte arrendadora para, en caso de impago de los servicios y suministros anteriormente referidos, (bastando el impago de un solo recibo), a solicitar la baja del servicio o suministro que conste a nombre de la parte arrendadora ante las respectivas compañías suministradoras, en cualquier momento y sin que sea necesario declaración judicial para ello.

**OCTAVA. - Intereses de demora.**

[redacted] En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo de la parte arrendataria, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

**NOVENA. -Fianza**

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace una trasferencia al número de cuenta de la parte arrendadora que está puesto en la cláusula quinta de este contrato a la parte arrendadora con la cantidad de [redacted] importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir la parte arrendataria con la parte arrendadora por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal. Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Le será devuelta a la parte arrendataria a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la vivienda se encuentre en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la parte arrendataria al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución. La parte arrendadora esta informada de la obligatoriedad de poseer el certificado de eficiencia energética impuesto por la administración autonómica de Andalucía.

**DÉCIMA. - Conservación, mejora, obras y habitabilidad.**

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU. Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno.

Serán de cuenta de la parte arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina. La parte arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

[redacted]

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente a la parte arrendataria la realización de perforaciones sea cual sea su naturaleza y cambio de colores en las paredes existentes descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso si la parte arrendataria no lo subsanara por sus propios medios, salvo que la parte arrendadora lo autorice por escrito.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

[redacted]

**UNDÉCIMA. -Derecho de adquisición preferente.**

Según apartado 8 del artículo 25 de la LAU la parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferente.

**DUODÉCIMA. - Cesión y subarriendo.**

El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por la parte arrendataria. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**DECIMOTERCERA. - Desistimiento de cambio de arrendatario sin consentimiento.**

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque la parte arrendataria (o parte de ella) no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. Tras pacto y aceptación por ambas partes, la parte arrendataria acepta la renuncia del artículo 12 de la ley de arrendamientos urbano, del título II capítulo II, con lo cual ambas integrantes de la parte arrendataria serán responsables siempre y en todo momento, estando en la vivienda o sin estarlo, por motivos de separación o divorcio o cualquier otro que pudiera acaecer, incluso habiéndolo informado a la parte arrendadora, salvo que se cancele el contrato de arrendamiento tras haberse realizado la entrega la vivienda vacía sin ocupantes en su interior y firmando el documento de fin de contrato y entrega de llaves correspondiente.

**DECIMOCUARTA. - Comunidad de Propietarios.**

La parte arrendataria se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

**DECIMOQUINTA. - Responsabilidad.**

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, se considerará incumplimiento todo aquello que la parte arrendataria haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

La parte arrendataria será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún 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.

**DECIMOSEXTA. - Jurisdicción de los Tribunales.**

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Chiclana, lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

PARTE ARRENDADORA

[redacted]

PARTE ARRENDATARIA

[redacted]

# ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

## INVENTARIO MOBILIARIO

**En Cocina**

| CANTIDAD | MOBILIARIO |
|---|---|
| 1 | MUEBLES VARIOS |
| 1 | PLACA VITROCERAMICA |
| 1 | CAMPANA EXTRACTORA |
| 1 | FREGADERO |
| 1 | CALENTADOR DE GAS |

**En Salón**

| CANTIDAD | MOBILIARIO |
|---|---|
| 1 | SOFA |

Ambas partes arrendadora y arrendataria corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en Chiclana de la Frontera (Cádiz) a 27 de marzo de 2.026.

PARTE ARRENDADORA

[redacted]

PARTE ARRENDATARIA

[redacted]