

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20

## REUNIDOS

De una parte, D./Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante **EL PROPIETARIO/ARRENDADOR**.

De otra parte, D./Dña. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante **EL INQUILINO/OPTANTE**.

Ambas partes se reconocen capacidad legal y acuerdan las siguientes,

---

## CLÁUSULAS

### PARTE PRIMERA: ARRENDAMIENTO

#### PRIMERA. OBJETO

EL PROPIETARIO cede en arrendamiento a EL INQUILINO la vivienda sita en \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, para uso exclusivo como vivienda habitual.

#### SEGUNDA. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de \_\_\_\_\_ año(s), comenzando el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ y finalizando el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_. Se aplicarán las prórrogas previstas en la LAU.

#### TERCERA. RENTA MENSUAL

La renta mensual es de \_\_\_\_\_€, pagadera dentro de los primeros 7 días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN \_\_\_\_\_.

#### CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta se actualizará anualmente conforme al IRAV publicado por el INE.

#### QUINTA. FIANZA

EL INQUILINO entrega en este acto \_\_\_\_\_€ (una mensualidad) en concepto de fianza legal, que EL PROPIETARIO depositará en el organismo autonómico correspondiente.

### PARTE SEGUNDA: OPCIÓN DE COMPRA

#### SEXTA. PRIMA DE OPCIÓN

En contraprestación por el derecho de opción de compra que se concede, EL INQUILINO entrega en este acto a EL PROPIETARIO la cantidad de \_\_\_\_\_€ en concepto de **prima de opción**.

☐ Si EL INQUILINO ejerce la opción de compra, la prima se descontará íntegramente del precio de venta.

☐ Si EL INQUILINO no ejerce la opción en plazo, EL PROPIETARIO conservará la prima como compensación, sin obligación de devolución.

#### **SÉPTIMA. PRECIO DE COMPRA**

Si EL INQUILINO ejerce la opción de compra, el precio de venta de la vivienda será de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ euros).

De dicho precio se deducirá:

- La prima de opción: \_\_\_\_\_ €
- El \_\_\_\_\_ % de las rentas mensuales pagadas durante el período de arrendamiento: \_\_\_\_\_ € (estimado)
- Precio neto a pagar en el momento de la compra: \_\_\_\_\_ € (estimado)

#### **OCTAVA. PLAZO PARA EJERCER LA OPCIÓN**

EL INQUILINO podrá ejercer la opción de compra en cualquier momento durante el período comprendido entre el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ y el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Transcurrido dicho plazo sin que EL INQUILINO haya notificado su decisión de comprar, la opción quedará extinguida automáticamente.

#### **NOVENA. EJERCICIO DE LA OPCIÓN**

Para ejercer la opción de compra, EL INQUILINO deberá notificarlo a EL PROPIETARIO mediante comunicación fehaciente (burofax con acuse de recibo y certificación de contenido) con una antelación mínima de \_\_\_\_\_ días naturales a la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa.

#### **DÉCIMA. REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

☐ Las partes acuerdan inscribir la opción de compra en el Registro de la Propiedad a cargo de EL INQUILINO / EL PROPIETARIO / por mitades (táchese lo que no proceda).

☐ Las partes no inscriben la opción de compra en el Registro de la Propiedad.

#### **UNDÉCIMA. ESTADO DE LA VIVIENDA Y OBRAS**

EL INQUILINO no podrá realizar obras en la vivienda sin el consentimiento expreso y por escrito de EL PROPIETARIO. Las mejoras realizadas con consentimiento ☐ revertirán al propietario / ☐ serán compensadas económicamente en los siguientes términos:

\_\_\_\_\_

#### **DUODÉCIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE**

La parte de arrendamiento se rige por la LAU. La parte de opción de compra se rige por el Código Civil. Para cualquier controversia, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

#### **FIRMAS**

**EL PROPIETARIO/ARRENDADOR | EL INQUILINO/OPTANTE**

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_ | DNI: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ | Fecha: \_\_\_\_\_

---

*Dada la complejidad legal y fiscal de esta figura, se recomienda encarecidamente que ambas partes cuenten con el asesoramiento de un abogado y un asesor fiscal antes de firmar este contrato.*