

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, a ____ de _____ de 20__

REUNIDOS

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

De otra parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI número _____, y domicilio en _____, en adelante **EL ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente contrato, y a tal efecto,

EXPONEN

Que el ARRENDADOR es propietario de la vivienda sita en _____, planta _____, puerta _____, con referencia catastral _____, en adelante **LA VIVIENDA**.

Que el ARRENDATARIO está interesado en el arrendamiento de dicha vivienda para uso de vivienda habitual y permanente.

Que ambas partes acuerdan formalizar el presente contrato de arrendamiento con sujeción a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO la vivienda descrita en el expositivo anterior, para su uso exclusivo como vivienda habitual y permanente del arrendatario y su unidad familiar.

SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá una duración de _____ año(s), comenzando el día ____ de _____ de 20__ y finalizando el día ____ de _____ de _____.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si la duración pactada fuera inferior a cinco años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por periodos anuales hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario comunique al arrendador con al menos treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo.

Transcurridos los cinco primeros años, si ninguna de las partes comunica su voluntad de no renovar con la antelación prevista en la LAU, el contrato se prorrogará tácitamente por periodos anuales, hasta un máximo de tres años adicionales.

TERCERA. RENTA

La renta mensual pactada es de _____ euros (_____€), que el arrendatario se compromete a abonar al arrendador dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta número:

IBAN: _____ Titular: _____

El arrendatario conservará los justificantes de cada pago.

CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta se actualizará anualmente conforme al **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)** publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE), de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la LAU tras la modificación introducida por la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda.

La actualización será aplicable a partir del cumplimiento de cada anualidad del contrato, previa comunicación escrita del arrendador al arrendatario.

QUINTA. FIANZA

En el momento de la firma del presente contrato, el arrendatario entrega al arrendador la cantidad de _____ euros (_____€), equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal, de conformidad con el artículo 36 de la LAU.

El arrendador se obliga a depositar dicha fianza en el organismo autonómico competente en materia de vivienda en el plazo legalmente establecido.

La fianza será devuelta al arrendatario en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves, descontándose, en su caso, los importes correspondientes a desperfectos o rentas pendientes.

SEXTA. GASTOS Y SUMINISTROS

Serán a cargo del arrendatario los gastos de los suministros de la vivienda: electricidad, agua, gas, teléfono e internet, y cualquier otro suministro del que sea titular.

Los gastos de comunidad de propietarios e IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) serán a cargo del _____ (arrendador / arrendatario, táchese lo que no proceda).

SÉPTIMA. CONSERVACIÓN Y REPARACIONES

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario.

El arrendatario está obligado a comunicar al arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones urgentes.

Las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste ordinario por el uso de la vivienda serán a cargo del arrendatario.

OCTAVA. OBRAS

El arrendatario no podrá realizar obras en la vivienda sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador. Las obras realizadas sin dicho consentimiento podrán ser causa de resolución del contrato.

NOVENA. USO DE LA VIVIENDA

La vivienda se destina exclusivamente a uso de vivienda habitual y permanente del arrendatario. Queda expresamente prohibido el subarriendo total o parcial sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

DÉCIMA. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

En caso de venta de la vivienda, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente conforme a lo establecido en el artículo 25 de la LAU.

UNDÉCIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 27 de la LAU, entre otras: falta de pago de la renta, subarriendo no consentido, realización de obras no autorizadas o uso de la vivienda para fines distintos al pactado.

DUODÉCIMA. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez transcurridos los primeros seis meses, comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

(Opcional) En caso de desistimiento anticipado, el arrendatario abonará al arrendador una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

DECIMOTERCERA. INVENTARIO

Se adjunta como Anexo I al presente contrato un inventario del estado de la vivienda y del mobiliario existente en ella, firmado por ambas partes en el momento de la entrega de llaves.

DECIMOCUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y sus modificaciones posteriores, especialmente la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda y el Real Decreto-ley 8/2026.

Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la vivienda arrendada.

FIRMAS

En _____, a ____ de _____ de 2026

EL ARRENDADOR | EL ARRENDATARIO

_____ | _____

D./Dña.: _____ | D./Dña.: _____

DNI: _____ | DNI: _____
