

En Madrid, a 10 de agosto del dos mil diecisiete

REUNIDOS

DE UNA PARTE, **D^a. MARIA LUZ GALICIA ALONSO**, mayor de edad, con Número de Identificación Fiscal 1.118.721-R, con teléfonos 915 270 832 y 625 607 868 (Noemí) y con correo electrónico de contacto noemi_roga@hotmail.com y domiciliada a efectos de notificaciones en Madrid en la calle Ribera de Curtidores, 26 local 15, en calidad de ARRENDADORA y

DE OTRA, **D. GORKA JAVIER RODRIGUEZ-VIÑA MENENDEZ y D^a. LUCIA DE GUSTIN PEREA**, con Números de Identificación Fiscal 51.088.519-E y 50.888.050-K respectivamente, con teléfonos 625 976 776 y 620 824 183 y con correo electrónico de contacto luciadegustin@gmail.com, ambos mayores de edad y con domicilio en Madrid en la calle Virgen de Belén, 48 3º ático B, actuando como ARRENDATARIOS.

La primera actúa en nombre y representación de la Comunidad de Bienes Hermanos Rodríguez Galicia, C.B., con Código de Identificación Fiscal E-83687509, y con domicilio fiscal en Leganés (Madrid) en la Avda. Conde de Barcelona, 21 Bº A y el resto en su propio nombre y derecho. Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente contrato y, a tal fin,

MANIFIESTAN

I

La Comunidad de Bienes Hermanos Rodríguez Galicia, C.B., en adelante la parte arrendadora, es propietaria del piso 3º ático B de la finca nº 48 de la calle Virgen de Belén de Madrid, que está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 31 de Madrid en el tomo 2.956, folio 116, finca registral nº 38.210, con referencia catastral 8815706VK3781F0007TQ y calificación de eficiencia energética ** (se adjunta certificado de eficiencia energética), y de la plaza de garaje señalada con el número 3 situada en la planta baja del edificio y con entrada por la calle Sallaberry, y desea arrendar dicha vivienda y la correspondiente plaza de garaje.

II

D. GORKA JAVIER RODRIGUEZ-VIÑA MENENDEZ y D^a. LUCIA DE GUSTIN PEREA, en adelante la parte arrendataria, están interesados en arrendar dicho piso y plaza de garaje para vivienda familiar.

Ambas partes, libre y espontáneamente suscriben el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El objeto del presente contrato lo constituye el ático identificado en la manifestación primera, con una superficie aproximada de 101 metros cuadrados, según información catastral y de la plaza de garaje nº 3, con una superficie de 10 metros cuadrados construidos según información catastral . El piso consta de dos dormitorios, baño, aseo, salón, cocina y terraza.

La parte arrendataria, quien previamente ha procedido al examen exhaustivo y pormenorizado del piso arrendado y de sus muebles y accesorios, recibe el piso semiamueblado, especificándose en anexo al presente contrato el mobiliario que se incluye, encontrándose todo ello en perfectas condiciones de habitabilidad y uso, al completo de instalaciones, servicios y elementos de todas clases, y se compromete al término del contrato a devolver el inmueble y los muebles en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste derivado de una normal utilización para estos últimos.

Asimismo se entrega en este acto a la parte arrendataria dos juegos completos de llaves del inmueble y del mando a distancia de apertura automática de la puerta del garaje.

SEGUNDA.- La renta se fija en DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (10.380,00 €) anuales pagaderos en mensualidades adelantadas de OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (865,00 €).

La renta pactada se hará efectiva del 1 al 5 de cada mes, mediante ingreso bancario en la cuenta de Caixabank con IBAN nº ES57 2100 1633 5702 0028 2285 de la Comunidad de Bienes arrendadora. La demora en el cumplimiento de esta obligación, aunque sea por impago parcial de una sola de las mensualidades de renta, dará lugar a la resolución del contrato con el consiguiente desahucio y lanzamiento de la parte arrendataria. Además, el retraso o demora en el pago de la renta pactada obligará a la parte arrendataria a abonar a la parte arrendadora un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, sin perjuicio de que el impago de la renta sea considerado por la parte arrendadora motivo suficiente para resolver el contrato como se ha dicho anteriormente.

TERCERA.- Los gastos de la comunidad y del IBI correrán a cargo de la parte arrendadora durante la vigencia de la relación arrendaticia y de sus prórrogas.

CUARTA.- Será de cuenta de la parte arrendataria la Tasa de Basuras y cuantos gastos le corresponda en aplicación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que serán abonados en unión de la renta, en el mes que corresponda.

QUINTA.- Se establece una fianza equivalente a una mensualidad de renta, de acuerdo con la posibilidad prevista en el artículo 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Al momento de la firma del contrato la parte arrendataria hace entrega a la parte arrendadora de la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO (1.450,97 €), que corresponde al pago de la fianza (865,00 €) y a la parte proporcional de la renta por los días que restan del mes de agosto (585,97 €).

La fianza será devuelta a la parte arrendataria a la terminación de la relación arrendaticia salvo que deba quedar afectada a las responsabilidades que pudiera ser imputable a la parte arrendataria, por el estado en que se encuentre el piso, el mobiliario, consumos pendientes de pago o por cualquier otra causa.

La fianza no podrá utilizarse como pretexto para el impago de ninguna de las mensualidades de renta o cantidades asimiladas.

SEXTA.- Será de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos que tengan la consideración de consumos derivados del uso de la vivienda tales como energía eléctrica, gas natural y agua. Se le autoriza a la instalación de teléfono o a la contratación de televisión de pago u otros servicios derivados de las nuevas tecnologías, que hará en su nombre y a su costa.

La parte arrendataria se compromete a cambiar la titularidad del suministro de electricidad, gas natural y agua en el plazo máximo de una semana. También se compromete a no dar de baja ningún suministro que no haya sido contratado por ella, siendo a su cargo cualquier coste o gasto de reenganche o restablecimiento de cualquier suministro que habiendo sido contratado por la propiedad fuera dado de baja por causa de la parte arrendataria.

Todos estos gastos tendrán la condición de cantidad asimilada a la renta en caso de impago, facultando a la parte arrendadora para la inmediata rescisión del contrato. La parte arrendataria se compromete a permitir la lectura periódica del contador o facilitarla telefónicamente a la Cía. evitando la acumulación de consumos.

SÉPTIMA.- El presente contrato se concierta por el plazo de un año, aunque la parte arrendataria podrá desistir del presente contrato en cualquier momento, de forma que si es antes de los seis primeros (6) meses tendrá una penalización de una mensualidad de renta, y si es transcurridos los seis (6) primeros meses se la penalizará con la cantidad proporcional que reste para cumplir el plazo de un año. El presente contrato se regirá por la Ley de Arrendamientos Urbanos del tres de noviembre de 1994 y la Ley 4/2013 del 4 de junio sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y, en especial, por lo libremente pactado entre las partes en el presente documento.

En consecuencia, llegado el vencimiento del plazo pactado, se operarán prórrogas automáticas hasta que se cumpla la tercera anualidad, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora su voluntad de no continuar con el arrendamiento, con una antelación de UN MES a la fecha de terminación del periodo inicial o de cualquiera de las prórrogas. Dichas prórrogas no precisarán instrumentación alguna.

Si la parte arrendadora necesitara la vivienda objeto de este contrato de arrendamiento como vivienda habitual para sí o para algún familiar no procederá la prórroga obligatoria del contrato, para lo cual la parte arrendadora comunicará por escrito a la parte arrendataria la no renovación con dos meses de antelación.

Si llegado el momento del vencimiento del contrato o de cualquiera de sus hipotéticas prórrogas y, no habiéndose procedido a una nueva renovación, se hubiese requerido a la parte arrendataria para la entrega de la posesión de la vivienda arrendada y ésta no se llevase a cabo, con independencia de las acciones que pudieran corresponder para la recuperación de la vivienda dada en arrendamiento, la parte arrendataria queda obligada al pago, en concepto de cláusula penal, de una cantidad diaria equivalente al doble del importe que resulte de dividir la renta que hasta dicho momento se viviese pagando entre treinta por cada día natural que se demorase en el cumplimiento de la obligación de entrega.

OCTAVA.- El presente contrato entrará en vigor el día 11 de agosto del 2017, por lo que el periodo contractual terminará el 10 de agosto del 2018 iniciándose el cómputo de las sucesivas prórrogas hasta el 10 de agosto del 2020, en que finalizará la relación arrendaticia.

NOVENA.- Si a la terminación del plazo señalado en la estipulación anterior ambas partes estuvieran interesadas en continuar el arrendamiento, deberán suscribir un nuevo contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 y su modificación en la Ley 4/2013 del 4 de junio sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

DÉCIMA.- En el supuesto de que la parte arrendataria notificase a la parte arrendadora su intención de resolver el presente contrato con una antelación inferior a la establecida en la estipulación séptima, deberá indemnizarla con una cantidad equivalente a la renta que dejaría de percibir durante dicho preaviso en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

UNDÉCIMA.- En caso de que opere la prórroga automática del contrato o la prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, la renta pactada se actualizará anualmente variando en la misma medida que lo haga el Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.

Sin embargo, dado el retraso con que se publican los referidos índices, dicha revisión se efectuará tan pronto como se conozcan, pero se aplicará con efectos retroactivos desde el día 11 de agosto de cada año. En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de la actualización implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho de la parte arrendadora a practicar la misma. Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada, es decir la suma de la renta más los incrementos consecuencia de actualizaciones precedentes.

A estos efectos, la parte arrendadora notificará por escrito a la parte arrendataria el índice aplicable y el nuevo importe de la renta, así como la cantidad que deba satisfacer en concepto de atrasos, sin que sea necesario aportar certificación acreditativa de dicho índice, salvo que existiera discrepancia al respecto.

DUODÉCIMA.- La parte arrendataria precisará consentimiento expreso y escrito de la parte arrendadora para la modificación de las instalaciones y la realización de cualesquiera obras, salvo las de carácter urgente y necesario. En ningún caso podrá llevar a cabo obra alguna que modifique, perjudique o debilite los elementos estructurales del inmueble.

Las obras que se realicen al amparo de esta estipulación, quedarán, al extinguirse el contrato, en beneficio de la propiedad sin que ello genere derecho a indemnización alguna, salvo que la parte arrendadora opte por obligar a la parte arrendataria a que deje la vivienda de igual manera a como se encuentra actualmente, y todo ello sin que la parte arrendadora haya de efectuar pago alguno por estos conceptos.

Además, no se podrán taladrar bajo ningún concepto ni los alicatados del baño ni de la cocina. Asimismo, no se podrán agujerear ni ventanas, ni persianas, ni ninguna puerta de la vivienda. Tampoco se podrá cambiar el bombín de la cerradura de la puerta de entrada a la vivienda sin previo consentimiento por escrito de la parte arrendadora.

DECIMOTERCERA.- Será de cuenta de la parte arrendataria cuantas reparaciones sean necesarias para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de habitabilidad y uso, así como aquellas que sean necesarias para la conservación del mobiliario en uso adecuado.

Corresponderá a la parte arrendadora, sin embargo, la reposición del mobiliario contenido en el anexo al presente contrato o de cualquier elemento o instalación del inmueble, por pérdida o deterioro derivado del normal uso, siendo de cuenta de la parte arrendataria cuando derive de una acción dolosa o culposa de los ocupantes de la vivienda.

DÉCIMOCUARTA.- La parte arrendataria se compromete a destinar el piso objeto de este contrato única y exclusivamente a domicilio familiar y a observar las normas generales de uso y de conveniencia, y especialmente las contenidas en los Estatutos de la comunidad de propietarios. El número máximo de ocupantes será de cuatro.

DECIMOQUINTA.- Queda asimismo prohibido dedicar el inmueble, ni siquiera parcialmente, a uso distinto del de vivienda ni a tener en él materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia entre los vecinos de la finca. Tampoco está permitida la colocación de cualesquiera elementos que alteren o modifiquen la uniformidad o estética del edificio o de las diversas partes que lo componen.

Queda absolutamente prohibida la cesión en todo o en parte, de los derechos derivados del presente contrato, así como el subarriendo total o parcial del inmueble objeto del mismo ni de forma gratuita ni onerosa.

El incumplimiento de cualesquiera de las citadas obligaciones será causa suficiente para incoar el oportuno desahucio.

DECIMOSEXTA.- La parte arrendataria se obliga a permitir el acceso a la vivienda arrendada a la propiedad y a las personas y/o profesionales designados por la misma y de sus elementos así como, en su caso, para la realización de cualquier obra o reparación que pudiere ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio del que forma parte.

DECIMOSÉPTIMA.- La parte arrendataria renuncia expresamente y a todos los efectos a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de la finca arrendada. A los efectos prevenidos en el artículo 14 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, las partes convienen que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento.

Las partes convienen que, de producirse el fallecimiento de la parte arrendataria una vez transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento no será de aplicación el régimen de subrogación mortis causa que regula el artículo 16 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. De producirse la defunción de la parte arrendataria antes de transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato, éste se extinguirá al cumplirse dicho plazo sea quien fuere el que hubiera sucedido a la parte arrendataria en el arrendamiento.

DECIMOCTAVA.- En lo referente al impago de la renta o a cualquier responsabilidad que le pudiera ser imputable a la parte arrendataria, por el estado en que se encuentre el piso, el mobiliario, consumos pendientes de pago o por cualquier otra causa, D. FÉLIX RAMÓN DE GUSTÍN REINO y D^a. PALOMA PEREA GARCÍA, con Números de Identificación Fiscal 2.698.121-Z y 2.511.987-L y con domicilios en Madrid en la calles Santa Virgilia, 9 6º A y Esteban Mora, 41 5º A respectivamente, afianzan personal y solidariamente a la parte arrendataria.

DECIMONOVENA.- A todos los efectos de citaciones y notificaciones se considera la vivienda arrendada como domicilio habitual de la parte arrendataria.

VIGESIMA.- Cláusula de sometimiento a Arbitraje. Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (AEADE), de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este contrato como anexo.

A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra, dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos, S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso de los arrendatarios será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan (ej. domicilio de un familiar):

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

VIGESIMOPRIMERA.- En caso de que se produjera un incumplimiento contractual que diera lugar a la resolución del contrato, la parte incumplidora se obliga a asumir cuantos gastos se originen por esta causa, tanto judicial como extrajudicial, incluso abogado y procurador, aunque no fuese preceptivo.

LA PARTE ARRENDATARIA

LA PARTE ARRENDADORA

LOS AVALISTAS

ANEXO (INVENTARIO)

COCINA

Muebles de cocina altos y bajos.

Cocina vitrocerámica.

Campana extractora de humos.

Caldera a gas natural.

Frigorífico de dos puertas.

Lavadora.

Lavavajillas.