

## CONTRATO DE RESERVA DE INMUEBLE

En la ciudad de ....., a ..... de ..... de 20...

Reunidos de una parte, como **parte reservante**, D/ña. ...., mayor de edad, con DNI. N° ....., y con domicilio en la ciudad de ....., C/ ....., y de otra **como parte propietaria** D/ña. ...., mayor de edad, con DNI N° ..... y con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de ....., C/ .....

### **INTERVIENEN**

Los dos en su propio nombre y derecho como arrendador y arrendatario respectivamente. Ambas partes tienen plena capacidad legal para concurrir a este acto según manifiestan y, recíprocamente, se reconocen y

### **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que el Sr/a. .... es propietario/a en pleno dominio de la vivienda ubicada en la C/ ..... de la ciudad de ....., de ..... metros cuadrados de superficie divididos en ..... habitaciones, ..... cuartos de baño y cocina, cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes.

**SEGUNDO.-** Que la parte propietaria ha convenido con la parte reservante la reserva del inmueble descrito en las siguientes condiciones aceptadas por las partes:

### **CONDICIONES**

**PRIMERA.- PRECIO.** La parte reservante entrega en este acto a la parte propietaria la suma de ..... euros en concepto de reserva.

**SEGUNDA.- PLAZO.** La presente reserva tendrá validez hasta el día.....de ..... de ....., fecha máxima para la celebración entre las partes del contrato de arrendamiento del inmueble reservado bajo las estipulaciones preacordadas.

**TERCERA.- INCUMPLIMIENTOS Y PENALIZACIONES.** En caso de que la parte reservante decidiese unilateralmente no celebrar el contrato de arrendamiento en el plazo máximo fijado y en las estipulaciones preacordadas perderá la suma entregada en este acto y, además, deberá al propietario de otra suma idéntica excepto que notifique fehacientemente a la parte propietaria su desistimiento al contrato en cuyo caso únicamente perderá la suma entregada.

En caso de que la parte propietaria decidiese unilateralmente no celebrar el contrato de arrendamiento en el plazo fijado y en las estipulaciones preacordadas, deberá devolver a la parte reservante el triple de la suma que ha recibido en concepto de reserva, excepto que notifique fehacientemente a la parte reservante su desistimiento al contrato en cuyo caso únicamente deberá devolver el doble de la reserva recibida.

**CUARTA.- ESTIPULACIONES PREACORDADAS.** El contrato de arrendamiento que se celebre en su día contendrá las siguientes estipulaciones, preacordadas por las partes, excepto que éstas decidan de mutuo acuerdo establecer nuevas estipulaciones en el futuro contrato de arrendamiento, debiendo entonces dejar constancia de este hecho en dicho contrato y del modo en que dicho cambio afecta a la penalización establecida en este documento. Así, las estipulaciones preacordadas son las siguientes, debiendo asumir la parte reservante las establecidas para la parte arrendataria y debiendo asumir la parte propietaria las establecidas para la parte arrendadora y sin que en ningún caso la firma de estas condiciones preacordadas suponga la celebración de contrato de arrendamiento, sino de fijación de unas condiciones preacordadas:

**I.- DESTINO.** La parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la vivienda descrita en el expositivo primero de este documento, que será destinada a vivienda habitual de ésta última y de su familia. La vivienda se pondrá a disposición de la parte arrendataria con la entrega de llaves, recibiendo ésta dicha vivienda en un estado adecuado al fin al que se destina.

**II.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.** El arrendamiento se pacta por un plazo de ..... años completos. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará por plazos anuales en caso de tener una duración inferior a un trienio, hasta cumplir en total el contrato un máximo de TRES AÑOS, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorrateo resultante.

No procederá la prórroga del contrato hasta los tres años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada 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. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario 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.

**III.- PRÓRROGA NECESARIA.** Alcanzado el tercer año de contrato, o alcanzado el vencimiento en los contratos de duración inicial igual a tres o más años, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo.

**IV.-** Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga referenciada, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en perfecto estado, y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento, lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

**V.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.** El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de ..... euros anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de..... euros cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta .....

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada en un tres por ciento (3%), siendo de aplicación este incremento a las siguientes doce mensualidades. La parte arrendadora comunicará por escrito a la parte arrendataria el incremento de la renta y el importe de la misma para los siguientes doce meses.

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, debiendo en tal caso restituir el inmueble el arrendatario al arrendador inmediatamente, siendo por cuenta de aquél los gastos que la resolución pueda originar.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

**VI.- GASTOS GENERALES.** Al recibo mensual de la renta se le unirá el importe mensual de los gastos generales de comunidad que correspondan a dicha vivienda y que dicha comunidad gire para la misma, por cuotas ordinarias, con las modificaciones en su cuantía, según las variaciones en el costo de los servicios, que se establezcan durante la vigencia del contrato. Los gastos de comunidad para la vivienda arrendada actualmente ascienden a ..... euros anuales, pagaderos por mensualidades de ..... euros cada una. Dichos gastos de comunidad los pagará el arrendatario al arrendador en la forma prevista para la renta. El arrendador entregará el oportuno recibo por ambos conceptos al arrendatario después del pago.

Durante los tres primeros años de contrato, la suma que haya de abonar el arrendatario por estos conceptos, excluidos los tributos, se incrementará anualmente sin que éste aumento pueda superar el seis por ciento (6%) anual.

**VII.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.** Será de cargo y cuenta del arrendatario llevar a cabo tanto con el Ayuntamiento como con las compañías de electricidad y telefonía, los respectivos contratos de suministro de agua, energía, electricidad y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de estos consumos.

Igualmente corresponde a la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por el servicio de recogida de basura y tratamiento de residuos urbanos.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del .....

**VIII.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**IX.- PEQUEÑAS REPARACIONES.** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe expresamente al arrendatario la realización de agujeros o perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original en su caso.

**X.- OBRAS DE MEJORA.** El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**XI- OBRAS DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

**XII.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.** El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

**XIII.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA.** La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del contrato o de la correspondiente prórroga. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador el doble de la renta diaria existente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la vivienda, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda.

En caso de querer la parte arrendataria dar por finalizado el contrato dentro de los seis primeros meses de vigencia, habrá de indemnizar a la parte arrendadora con ..... mensualidades de renta.

**XIV.- NORMAS DE CONVIVENCIA.** La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios, especialmente las relativas a la convivencia. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en la vivienda.

**XV.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total por el arrendatario sin previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**XVI.- TANTEO Y RETRACTO.** La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

**XVII- FIANZA.** El arrendatario deja hecho un depósito de una mensualidad de renta que importa la cantidad de ..... euros en concepto de fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

**XVIII.- GARANTÍAS ADICIONALES.-** Se garantiza el pago de la renta pactada y demás gastos asimilados a la misma, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, mediante depósito, seguro de impago de alquiler, aval bancario, avalista personal y solidario (seleccionar opción y detallar la garantía).

**XIX- REGISTRO.-** Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

**XX.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno

de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

**XXI.- LEGISLACIÓN APLICABLE.** La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en este contrato en el marco de lo establecido en el título II LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**XXII.- SUMISIÓN.** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de ..... para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente contrato, por ser el lugar donde se encuentra el inmueble arrendado.

**PARTE RESERVANTE**

**PARTE PROPIETARIA**