CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA

1. Las partes

En _____, a _____ de _____ de _____.

Arrendador: nombre y apellidos o razón social _____ · DNI, NIE o NIF _____ · domicilio _____ · teléfono _____ · email _____

El arrendador es: ☐ persona física ☐ persona jurídica (empresa, sociedad u otra entidad)

Si firma un representante: _____, con poder o autorización de _____

Arrendatario: nombre y apellidos _____ · DNI o NIE _____ · domicilio actual _____ · teléfono _____ · email _____

Las dos partes aceptan recibir en esos emails las notificaciones de este contrato, siempre que quede constancia de su envío, de su recepción y de su contenido (art. 4.6 de la LAU).

Agencia que interviene, si la hay: _____ · n.º de registro de agentes, si su comunidad lo tiene, _____. Sus honorarios los paga el arrendador.

2. La vivienda

Dirección: _____ · Referencia catastral: _____ · Superficie: _____ m²

Datos registrales: Registro de la Propiedad de _____ · finca n.º _____

Se alquila con: ☐ plaza de garaje n.º _____ ☐ trastero n.º _____ ☐ los muebles y electrodomésticos del inventario ☐ _____

Certificado de eficiencia energética: calificación _____ · n.º de registro _____. Se adjunta una copia de la etiqueta y se entrega al arrendatario el documento de recomendaciones de uso.

Cédula de habitabilidad, en Cataluña y en las comunidades que la exigen: n.º _____

Uso: vivienda habitual del arrendatario y de quienes convivan con él. El arrendatario no cede el contrato sin el consentimiento escrito del arrendador, y solo puede subarrendar una parte de la vivienda, también con su consentimiento escrito (art. 8).

3. Duración y prórrogas

Empieza el _____ y dura _____ años.

Si dura menos de cinco años, o de siete si el arrendador es persona jurídica, al vencer se prorroga cada año hasta llegar a ese plazo, salvo que el arrendatario avise al arrendador con treinta días de antelación de que no quiere renovar (art. 9.1).

Después, se prorroga según el art. 10 de la LAU vigente en cada vencimiento.

☐ Solo si el arrendador es persona física: pasado el primer año, puede necesitar la vivienda antes de cinco años para vivir en ella él, sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o su cónyuge en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad. Lo tiene que comunicar con al menos dos meses de antelación, diciendo la causa (art. 9.3). Causa prevista: _____

4. Renta

Renta: _____ € al mes.

Se paga en los siete primeros días de cada mes, por transferencia a la cuenta _____ del arrendador, y el justificante sirve de recibo (art. 17.2, 17.3 y 17.4). El arrendador no puede pedir más de una mensualidad por adelantado.

☐ La vivienda está en una zona de mercado residencial tensionado. Última renta de un contrato de vivienda habitual de los últimos cinco años en esta vivienda: _____ €. Valor según el índice de referencia de precios: _____ € (art. 31.3 de la Ley 12/2023).

5. Actualización de la renta (marcar una)

☐ La renta no se actualiza.

☐ La renta se actualiza cada año, en la fecha en que se cumpla cada año del contrato, con la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) del INE: la del último dato publicado ese día (art. 18.1).

La subida nunca pasa de los límites legales vigentes en cada actualización. La renta nueva se paga desde el mes siguiente a que una parte lo notifique a la otra por escrito, con el porcentaje aplicado, y vale una nota en el recibo del mes anterior (art. 18.2).

6. Fianza y garantías

Fianza: una mensualidad de renta, _____ €, en metálico, que el arrendatario entrega al firmar (art. 36.1). No se actualiza en los cinco primeros años, o siete si el arrendador es persona jurídica (art. 36.2).

El arrendador la deposita en el organismo que exija su comunidad autónoma, si lo exige.

Garantía adicional: ☐ ninguna ☐ _____ por _____ €. En contratos de hasta cinco años, o de siete si el arrendador es persona jurídica, no pasa de dos mensualidades de renta (art. 36.5). No se exige al arrendatario un seguro de impago.

Al terminar el contrato, el arrendador devuelve la fianza, descontando lo que deba el arrendatario. Si pasa un mes desde la entrega de las llaves sin devolver el saldo, genera el interés legal (art. 36.4).

7. Gastos y suministros

Los suministros con contador (luz, agua, gas y los demás) los paga el arrendatario (art. 20).

Gastos de comunidad: ☐ los paga el arrendador ☐ los paga el arrendatario: _____ € al año a la fecha de este contrato. Mientras dure el contrato, esta cantidad solo puede subir una vez al año y nunca más del doble de lo que pueda subir la renta (art. 20).

Los tributos de la vivienda los paga el arrendador, salvo los que la ley ponga a cargo del arrendatario como obligado tributario (art. 20).

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato los paga el arrendador (art. 20).

8. Obras y conservación

El arrendador hace las reparaciones necesarias para que la vivienda siga habitable, sin subir por ello la renta, salvo los daños que cause el arrendatario (art. 21.1).

El arrendatario paga las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario (art. 21.4). Avisa cuanto antes de las reparaciones necesarias, deja comprobar el estado de la vivienda y puede hacer las urgentes y pedir su importe al arrendador, avisándole antes (art. 21.3).

El arrendatario no hace obras que cambien la configuración de la vivienda o de sus accesorios sin el consentimiento escrito del arrendador (art. 23.1).

Si el arrendador quiere hacer obras de mejora, lo avisa por escrito con al menos tres meses de antelación (art. 22.2).

9. Desistimiento del arrendatario

El arrendatario puede dejar el contrato cuando hayan pasado al menos seis meses, avisando al arrendador con treinta días de antelación. No paga ninguna indemnización (art. 11).

10. Inventario y estado de la vivienda

El día de la entrega de las llaves, las dos partes firman un acta con las llaves, las lecturas de los contadores, el estado de cada estancia y el inventario de los muebles. El acta forma parte de este contrato.

Al terminar el contrato, el arrendatario devuelve la vivienda como la recibió, salvo lo que se haya deteriorado por el tiempo o por causa inevitable (art. 1561 del Código Civil), y las dos partes firman un documento con su estado en ese momento.

11. Protección de datos

Responsable: el arrendador, con los datos del punto 1.

Para qué usamos tus datos: cumplir este contrato y lo que pida la ley sobre él, como el depósito de la fianza.

Base legal: este contrato (art. 6.1.b del RGPD) y, para el depósito de la fianza y las demás obligaciones legales, el art. 6.1.c del RGPD.

Cuánto tiempo: mientras dure el contrato y, después, el tiempo necesario para atender posibles reclamaciones y los plazos que marque la ley.

Tus derechos: puedes pedir al arrendador acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad. También puedes reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

12. Firmas

Anexos: ☐ etiqueta de eficiencia energética ☐ acta de entrega de llaves e inventario ☐ cédula de habitabilidad ☐ _____

Se firman dos ejemplares iguales, uno para cada parte.

Arrendador: _____ · Arrendatario: _____

Modelo orientativo revisado por Koltao el 3 de noviembre de 2026 con la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. Sirve para el alquiler de vivienda habitual, no para el de vivienda temporal ni el de habitaciones. No sustituye el consejo de un abogado. Adáptalo a la normativa de tu comunidad.