ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO

y oPCION DE COMPRA

**NÚMERO** Número de protocolo.

En Municipio, mi residencia, a Fecha autorización.

Ante mí, Nombre de notario Primer apellido notario Segundo apellido notario, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Colegio.

-COMPARECEN-

**De una parte como parte arrendadora:**

Tratamiento Nombre Primer apellido Segundo apellido, de profesión Profesión, mayor de edad, Estado civil, vecina de Municipio (Provincia), Tipo de vía Nombre de la vía, número Número de la vía Plantaº Puertaª, con Tipo documento número Número identificación.

**De otra parte, como parte arrendataria**:

Tratamiento Nombre Primer apellido Segundo apellido, de profesión Profesión, mayor de edad, Estado civil, vecino de Municipio (Provincia), Tipo de vía Nombre de la vía, número Número de la vía Plantaº Puertaª, con Tipo documento número Número identificación.

-INTERVIENEN-

\*en su propio nombre y derecho.

Me aseguro de su identidad por los documentos expresados en la comparecencia, cuyos originales he tenido a la vista. Conforme a lo previsto en el Reglamento Notarial y en las normas que lo desarrollan, quedan unidos a mi base de datos mediante reproducción electrónica de lo que especialmente advierto.

Tienen, a mi juicio, capacidad jurídica y de obrar suficiente e interés legítimo para otorgar la presente ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA CON OPCION DE COMPRA , y al efecto:

-EXPONEN-

**1º.- FINCA OBJETO DE ESTA ESCRITURA.**

\*FINCA URBANA INSCRITA

\*UR CATASTRO OK

\*CARGAS UNA O VARIAS FINCAS

2º.- Los comparecientes tienen interés en formalizar el arrendamiento de la\* finca\* descrita\*, con derecho de opción de compra para la parte arrendataria, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERO.- ARRENDAMIENTO.

1. Constitución de arrendamiento. Arrednador arrienda a arrendatario la\* finca\* descrita\* y hace entrega en el mismo día de hoy de la posesión.

Arrendatario declaraque formaliza éste arrendamiento con destino a fijar en la vivienda su domicilio habitual y permanente.

La\* finca\* se entrega libre de mobiliario y enseres. Declara la parte arrendataria conocer y aceptar las circunstancias de habitabilidad, características y servicios comunes y privativos. Declara la parte arrendataria no tener reservas y haber recibido en normal funcionamiento todos los servicios inherentes a la\* finca\*.

 2.- Plazo. El contrato se celebra por plazo de Plazo de vivienda 5 años. Advierto a los comparecientes del régimen relativo al contrato de arrendamiento y del sistema de notificaciones previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3.- Renta.

La renta del arrendamiento será de Inserte información mensuales .

El arrendador confiesa recibido el importe de la primera mensualidad mediante Inserte información.

Las restantes se pagarán mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta bancaria del arrendador Número de cuenta .

La renta estipulada será objeto de **revisión automática** cada año conforme a la variación experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo facilitado por el Instituto nacional de estadística u Organismo que lo sustituya, de acuerdo con los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La actualización de la renta pactada, en aplicación de la presente estipulación tendrá lugar el día Inserte información, aplicándose sobre la renta actualizada, es decir, a la renta que se esté abonando en el momento en que proceda la revisión.

**4.- Fianza:** El arrendador declara recibido del arrendatario un importe igual a una mensualidad en concepto de fianza mediante Medio de pago .

**5.- Gastos correspondientes a la vivienda arrendada.-** Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador

6. Obligaciones especiales. La parte arrendataria declara haber recibido la posesión de los bienes arrendados con anterioridad a éste otorgamiento y no tener reservas acerca de dicha entrega.

El arrendatario se obliga a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

El subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

El inquilino no podrá efectuar obras en la vivienda y/o cochera arrendadas sin permiso expreso y por escrito del arrendador; el arrendatario se obliga a realizar a su exclusiva costa todas aquellas instalaciones y reparaciones que sean necesarias o convenientes realizar en el mismo y sean necesarias para conservar al vivienda en perfectas condiciones para servir a su destino.

Las partes se someten a lo establecido en el art. 21 de la LAU en cuanto a las obras que deban realizarse para conservar la \*\*\*vivienda \*\*\*y cochera en las condiciones de habitabilidad.

El arrendatario queda obligado a realizar a su costa, aquellos arreglos debidos a desperfectos ocasionados por el uso habitual de la vivienda y\*\*\*\*\*\* cochera.

Cuantas obras y mejoras efectuase quedarán a la expiración de este contrato en beneficio de la propiedad sin que venga obligada ésta a entregar cantidad alguna al arrendatario en concepto de indemnización pudiendo sin embargo exigir la reposición de la vivienda y cochera al estado o situación en que fueron arrendadas. Cuando en la vivienda y cochera arrendadas hayan de realizarse obras por cuenta del propietario al arrendatario queda obligado a permitir la entrada al personal técnico y obrero encargado de realizarlas, siempre que sea dentro de las horas que habitualmente rijan en el trabajo.

También se permitirá el acceso al propietario, al administrador de la comunidad y a los operarios enviados por cualquiera de ellos para la realización de inspecciones o comprobaciones que afecten a los inmuebles.

7.- Normas subsidiarias del arrendamiento. En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Titulo II de la vigente Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente las disposiciones del Código Civil

SEGUNDO.- OPCION DE COMPRA:

1.- CONSTITUCIÓN: Inserte información constituye a favor de Inserte información  **\*con carácter solidario, conjunto y sucesivo**, un derecho de opción de compra sobre la\* finca\* descrita\* en el expositivo I de ésta escritura.

Advierto a los comparecientes que el nuevo titular quedará subrogado en los derechos, deberes y obligaciones urbanísticas del anterior propietario; y a efectos de lo dispuesto en la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, manifiestan que conocen la situación y limitaciones urbanísticas de la finca objeto de esta escritura y los deberes legales y obligaciones del propietario, y renuncian a la posibilidad de solicitud por el Notario autorizante, de cédula o informe escrito de la Administración competente, sobre dicha situación, deberes y obligaciones.

2.- PRECIO DE LAS FINCAS. A los efectos de ejercitar el derecho de opción, los contratantes atribuyen a las fincas un valor global de Inserte información .

En dicho precio se distingue Inserte información por la vivienda y Inserte información por la plaza de garaje.

\*\*\*\*Del citado precio SE DESCONTARÁN los importes que hasta el momento de ejercicio de la opción de compra se hubiera pagado por el ARRENDADOR en concepto de alquiler.

3.- VALOR DE LA OPCIÓN: La parte concedente no percibe cantidad alguna por la concesión de la opción de compra. No obstante, a efectos fiscales y arancelarios se valora el derecho de opción, conforme al artículo 14.2º del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la suma de Inserte información **equivalente al 5%** del valor de la finca**.**

4.- PLAZO. Se fija el plazo para el ejercicio de la opción en Inserte información AÑOS desde la firma de la presente escritura y por tanto, con vencimiento a día Inserte información.

Si, transcurrido dicho plazo y dos meses más, no constare fehacientemente el ejercicio de la opción, se entenderá extinguido el derecho de las optantes.

Los contratantes podrán libremente prorrogar éste plazo de común acuerdo, para lo que será indispensable el pacto otorgado en escritura pública.

5.- REGISTRO Y CARÁCTER:

\*\*\*\*Este derecho de opción se constituye **CON CARÁCTER REAL** y se conviene la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad. A tal efecto y de conformidad con lo previsto en el Art. 14 del Reglamento Hipotecario, se hace constar que la eficacia jurídico-real de éste derecho de opción concluye pasados 4 años a contar desde hoy, sin perjuicio de la eficacia personal. Asimismo, dicho plazo de duración a efectos jurídico-reales se entiende sin perjuicio de la prórroga que libremente pueda ser pactada entre los contratantes mediante el otorgamiento de nueva escritura y que producirá, en su caso, la prórroga de la inscripción.

\*\*\*\*Este derecho de opción se constituye con CARÁCTER PERSONAL, no inscribible en el Registro de la Propiedad. Advierto al adquirente de los limitados efectos de su derecho, que podrá ejercitar frente al concedente, pero no frente a terceros adquirentes de la finca o de derechos reales sobre ella.

6.- REQUISITOS DE EJERCICIO:

A) Cargas. Las fincas habrán de estar libres de cargas (salvo afecciones fiscales por razón de la opción) y de arrendamientos en el momento de la venta.

B) Domicilio. Las partes establecen como domicilios a efectos de las notificaciones derivadas de este contrato los señalados en la comparecencia.

C) Transmisibilidad. Este derecho de opción será transmisible libremente por su titular por cualquier título.

D) Escritura de compraventa en ejercicio de la opción de compra. La parte concedente se obliga a otorgar la escritura de compraventa en el futuro. No obstante, se **incluye** expresamente el derecho de ejecutar la opción de forma unilateral, sin perjuicio de la obligación de los concedentes de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados, en su caso, al optante como consecuencia de un eventual incumplimiento de su parte.

La indemnización en su caso, estará integrada por el daño efectivo sufrido por el optante y debidamente justificado con las facturas de gastos correspondientes.

E) Forma De Pago. El precio pactado conforme a los expositivos anteriores podrá pagarse por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

TERCERO: DISPOSICIONES COMUNES.

**Derecho de adquisición preferente.** La parte arrendataria renuncia de forma expresa a los derechos de adquisición preferente para el caso de venta de la finca arrendada, quedando excluida la aplicación del artículo 25 de la LAU.

**Cesión y subarriendo**. La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de cesión o subarriendo de la vivienda.

**Extinción del arrendamiento y restitución del local**. A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

**Notificaciones y comunicaciones**. Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido la finca arrendada.

**Jurisdicción**. Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

TELEMATICA

FIN CIVIL PLURAL