MODELO DE EJEMPLO CON DATOS FICTICIOS – NO ES ASESORAMIENTO JURÍDICO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En Valencia, a 2 de noviembre de 2026.

REUNIDOS

De una parte, como arrendadora, Inmuebles Ficticios, S. L., con número de identificación fiscal B00000000 y domicilio social en Avenida Inventada 10, 46000 Valencia, representada en este acto por Representante Ficticio, con documento de identidad 00000001R, en virtud de escritura de apoderamiento ficticia, cuya copia se adjunta, quien manifiesta que sus facultades están vigentes y son suficientes para otorgar este contrato.

De otra parte, como arrendataria, Persona Ficticia Arrendataria, con documento de identidad X0000000T y domicilio actual en Calle Imaginaria 2, 46000 Valencia, que interviene en su propio nombre.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar este contrato y, a tal efecto,

EXPONEN

I. Que la parte arrendadora es titular de la vivienda situada en Calle de Prueba 3, 4.º, 46000 Valencia, con referencia catastral 0000000AA0000A0001QG y una superficie de 80 metros cuadrados (en adelante, «la vivienda»).

II. Que la vivienda dispone de certificado de eficiencia energética con calificación E y número de registro CEE-PRUEBA-0001, del que se entrega copia a la parte arrendataria como anexo.

III. Que la parte arrendadora manifiesta que la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad exigibles para destinarse a vivienda y dispone del título habilitante de ocupación exigido por la normativa autonómica, cuya copia facilitará a la parte arrendataria si esta lo solicita, y que no existe carga, limitación ni situación que le impida arrendarla.

IV. Que la parte arrendadora manifiesta que no tiene la condición de gran tenedor conforme al artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Y que, interesando a la parte arrendataria tomar la vivienda en arrendamiento, ambas partes acuerdan celebrar este contrato con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto y destino

La parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la vivienda descrita en el expositivo I, que esta acepta.

La vivienda se destina a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria y de las personas que convivan con ella. No podrá destinarse a otro uso sin el consentimiento escrito de la parte arrendadora.

SEGUNDA. Duración

El contrato entra en vigor el 2 de noviembre de 2026, fecha en que se entrega la posesión de la vivienda, y tiene una duración de 84 meses a contar desde esa fecha.

Si la duración pactada fuera inferior a siete años, al ser la parte arrendadora una persona jurídica, al vencimiento del contrato este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una

MODELO DE EJEMPLO · DATOS FICTICIOS

Modelo de ejemplo de Pisos Clic (pisosclic.com/biblioteca/) con nombres, documentos y cifras ficticios. No es asesoramiento jurídico ni un documento revisado por un abogado: adáptalo a tu caso y revísalo con un profesional antes de firmarlo. Basado en la normativa vigente el 29-10-2026; los reales decretos-ley 29/2026 y 28/2026 están pendientes de convalidación.

duración mínima de siete años, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo, todo ello conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU).

TERCERA. Prórroga

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo de la estipulación anterior, se aplicará el régimen de prórroga, preaviso y, en su caso, compensación que establezca el artículo 10 LAU en la redacción vigente en esa fecha.

CUARTA. Desistimiento de la parte arrendataria

La parte arrendataria podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde su entrada en vigor, siempre que lo comunique por escrito a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días.

El desistimiento no genera derecho a indemnización alguna a favor de la parte arrendadora.

QUINTA. Renta

La renta es de 950,00 euros (novecientos cincuenta euros) mensuales.

La parte arrendataria pagará la renta por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia a la cuenta de la parte arrendadora con IBAN ES8200000000000000000000. El justificante de la transferencia servirá como recibo de pago, sin perjuicio del derecho de la parte arrendataria a obtener un recibo con el desglose de cada concepto.

La parte arrendadora no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

SEXTA. Actualización de la renta

La renta se actualizará cada vez que se cumpla un año de vigencia del contrato, aplicando la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) publicada por el Instituto Nacional de Estadística, sin que el incremento pueda superar en ningún caso los límites legales vigentes en la fecha de cada actualización, incluido, para las actualizaciones que se produzcan hasta el 31 de diciembre de 2027, el límite extraordinario de la disposición final sexta del Real Decreto-ley 29/2026.

La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte arrendadora lo notifique por escrito a la parte arrendataria, indicando el porcentaje aplicado y acompañando, si esta lo pide, la publicación oficial del índice.

SÉPTIMA. Gastos y suministros

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de este contrato son de cuenta de la parte arrendadora.

Los tributos que graven la vivienda son de cuenta de la parte arrendadora.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios y cargas que no sean susceptibles de individualización son de cuenta de la parte arrendadora.

Los suministros de la vivienda que se individualicen mediante contadores, como agua, electricidad y gas, y los servicios que contrate la parte arrendataria son de su cuenta. La parte arrendataria podrá ponerlos a su nombre.

OCTAVA. Fianza

MODELO DE EJEMPLO - DATOS FICTICIOS

Modelo de ejemplo de Pisos Clic (pisosclic.com/biblioteca/) con nombres, documentos y cifras ficticios. No es asesoramiento jurídico ni un documento revisado por un abogado: adáptalo a tu caso y revísalo con un profesional antes de firmarlo. Basado en la normativa vigente el 29-10-2026; los reales decretos-ley 29/2026 y 28/2026 están pendientes de convalidación.

A la firma de este contrato, la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora, en concepto de fianza legal, la cantidad de 950,00 euros, equivalente a una mensualidad de renta. Este documento sirve como carta de pago.

La parte arrendadora depositará la fianza en el organismo competente de la Generalitat Valenciana, conforme a la normativa autonómica aplicable.

La fianza se restituirá al terminar el contrato, una vez comprobado el estado de la vivienda y descontadas, en su caso, las cantidades que se deban justificadamente. Si no se restituye en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves, el saldo devengará el interés legal. En lo no previsto, la fianza se rige por el artículo 36 LAU.

NOVENA. Estado de la vivienda

La parte arrendataria recibe la vivienda en el estado que consta en el acta de entrega de llaves y lectura de contadores firmada por ambas partes, que se incorpora como anexo.

Al terminar el contrato, las partes firmarán un documento escrito sobre el estado de la vivienda. Si no se firma, o si no refleja desperfectos, se presumirá que la vivienda se ha devuelto en buen estado, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 36.7 LAU.

DÉCIMA. Conservación, reparaciones y obras

La parte arrendadora realizará, sin derecho a elevar la renta, las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable a la parte arrendataria o a las personas que convivan con ella.

Cuando una reparación afecte a la habitabilidad, la parte arrendataria podrá requerir a la parte arrendadora con presupuesto. Si la parte arrendadora no responde en el plazo legal, la parte arrendataria podrá realizarla y descontar su coste de la renta, en los términos de los artículos 21 y 21 bis LAU.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda son de cuenta de la parte arrendataria.

La parte arrendataria no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento escrito de la parte arrendadora, salvo las obras de adaptación previstas en el artículo 24 LAU para personas con discapacidad o mayores de setenta años.

UNDÉCIMA. Cesión y subarriendo

La parte arrendataria no podrá ceder el contrato ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin el consentimiento escrito de la parte arrendadora.

En los casos de fallecimiento de la parte arrendataria y de separación, divorcio o nulidad matrimonial, se aplicará lo dispuesto en los artículos 15 y 16 LAU.

DUODÉCIMA. Derecho de adquisición preferente

Si la parte arrendadora decide vender la vivienda, la parte arrendataria tendrá los derechos de tanteo y retracto del artículo 25 LAU. La parte arrendadora comunicará por escrito la decisión de vender, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

DECIMOTERCERA. Notificaciones

Las comunicaciones entre las partes se harán por escrito, por cualquier medio que deje constancia de su envío, su recepción y su contenido.

Las partes designan como direcciones de correo electrónico para las comunicaciones derivadas de

MODELO DE EJEMPLO - DATOS FICTICIOS

Modelo de ejemplo de Pisos Clic (pisosclic.com/biblioteca/) con nombres, documentos y cifras ficticios. No es asesoramiento jurídico ni un documento revisado por un abogado: adáptalo a tu caso y revísalo con un profesional antes de firmarlo. Basado en la normativa vigente el 29-10-2026; los reales decretos-ley 29/2026 y 28/2026 están pendientes de convalidación.

este contrato las siguientes: la parte arrendadora, administracion.ficticia@example.com; la parte arrendataria, arrendatario.ficticio@example.com. Cada parte se compromete a mantener operativa la dirección designada, a revisarla con regularidad y a comunicar a la otra cualquier cambio.

Las notificaciones postales a la parte arrendadora se dirigirán a su domicilio social indicado en el encabezamiento. Desde la entrada en vigor del contrato, las dirigidas a la parte arrendataria se enviarán a la vivienda arrendada.

DECIMOCUARTA. Protección de datos

Inmuebles Ficticios, S. L. es responsable del tratamiento de los datos personales de la parte arrendataria y, en su caso, del avalista. Los trata con la finalidad de celebrar, ejecutar y gestionar este contrato, sobre la base de su ejecución y del cumplimiento de las obligaciones legales que se derivan de él, durante el tiempo que exijan esas obligaciones y los plazos de prescripción aplicables. Solo los comunicará a terceros cuando lo exija la ley o sea necesario para la gestión del contrato.

Las personas interesadas pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en la dirección de correo electrónico de la parte arrendadora indicada en la estipulación DECIMOTERCERA, y reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos.

La parte arrendataria tratará los datos de contacto de la parte arrendadora y de su representante con la única finalidad de gestionar este contrato.

DECIMOQUINTA. Documentos del contrato

Forman parte de este contrato los siguientes anexos, firmados por ambas partes:

– El acta de entrega de llaves y lectura de contadores.

– La copia del certificado de eficiencia energética y su etiqueta.

En caso de contradicción entre el cuerpo del contrato y un anexo, prevalece el cuerpo del contrato, salvo en la descripción del estado de la vivienda y de su contenido, en la que prevalece el anexo correspondiente.

El contrato se firma en castellano.

DECIMOSEXTA. Nulidad parcial

Si alguna estipulación se declarase nula, la nulidad no afectará al resto del contrato. Las estipulaciones que empeoren los derechos de la parte arrendataria respecto de lo previsto en el título II de la LAU se tendrán por no puestas, conforme a su artículo 6.

DECIMOSÉPTIMA. Régimen jurídico y controversias

Este contrato se rige por lo pactado por las partes dentro de lo que permite el título II de la LAU y, supletoriamente, por el Código Civil.

Antes de acudir a la vía judicial, la parte que quiera reclamar intentará resolver la discrepancia con la otra mediante alguno de los medios adecuados de solución de controversias previstos en la ley, como una propuesta escrita de negociación enviada por un medio que acredite su recepción o una solicitud de mediación, y conservará la prueba de ese intento.

Para cualquier controversia, las partes se someten a los juzgados y tribunales del lugar en que se encuentra la vivienda.

MODELO DE EJEMPLO - DATOS FICTICIOS

Rúbrica de las partes:

Modelo de ejemplo de Pisos Clic (pisosclic.com/biblioteca/) con nombres, documentos y cifras ficticios. No es asesoramiento jurídico ni un documento revisado por un abogado: adáptalo a tu caso y revísalo con un profesional antes de firmarlo. Basado en la normativa vigente el 29-10-2026; los reales decretos-ley 29/2026 y 28/2026 están pendientes de convalidación.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento en el lugar y la fecha indicados.

EL ARRENDADOR
Inmuebles Ficticios, S. L., p. p. Representante Ficticio

EL ARRENDATARIO
Persona Ficticia Arrendataria

MODELO DE EJEMPLO - DATOS FICTICIOS

Rúbrica de las partes:

Modelo de ejemplo de Pisos Clic (pisosclic.com/biblioteca/) con nombres, documentos y cifras ficticios. No es asesoramiento jurídico ni un documento revisado por un abogado: adáptalo a tu caso y revísalo con un profesional antes de firmarlo. Basado en la normativa vigente el 29-10-2026; los reales decretos-ley 29/2026 y 28/2026 están pendientes de convalidación.