CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO CON OPCION DE COMPRA

REUNIDOS

De una parte, Don/Doña ....., mayor de edad, sin profesión especial, viudo/a, nacionalidad española, vecindad civil ....., con domicilio en ....., calle/Pza./Avda. ....., nº .... y con N.I.F. nº .....

Y de otra, Don/Doña ....., mayor de edad, de estado civil ....., del comercio, de nacionalidad española, vecindad civil ....., con domicilio en ....., calle/Pza./Avda. ....., nº ... y con N.I.F. nº .....

Actuando en su propio nombre y derecho y considerándose con capacidad legal suficiente para otorgar este contrato de arrendamiento,

DICEN

I.- Que D./Dª ..... es dueño/a, en pleno dominio, por justos y legítimos títulos, de la siguiente finca:

".....descripción registral....."

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ....., en el tomo ..., libro ... del Ayuntamiento de ....., folio ...., finca número ...., inscripción ...

Título.- Le pertenece por .....(herencia, compra, adjudicación, etc) ....., según resulta de la escritura de ....., autorizada por el Notario de ...., Don ....., a .. de ... de ... (nº de protocolo ....).

II- Que, según manifiestan ambas partes desean suscribir CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA sobre la finca descrita anteriormente, (Referentes a la vivienda piso .., puerta .. de la casa nº .. de la calle/Avda/Pza. ....., de ....., con referencia catastral nº: ..... extendido en contrato de clase/serie .., nº .....);

Contrato que se sujetará a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Queda sometido el presente contrato a las Normas de Titulo II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994 de 24 de noviembre, y en su defecto por las Cláusulas contenidas en el presente contrato y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Comprende el arrendamiento de la vivienda y de los muebles y enseres existentes en la misma, según el inventario que firmado por las dos partes pasa a formar parte del contrato.

SEGUNDA.- DURACIÓN.

El presente contrato tendrá la duración de UN AÑO, llegado el día de vencimiento se prorrogara obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta que alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario, con un mínimo de treinta días a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, manifieste al arrendador su voluntad de renovarlo.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato una vez transcurridos los cinco años y las partes nos se hubiesen notificado, al menos con un mes de antelación su voluntad de renovarlo, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años.

TERCERA.- DESTINO.

El inmueble arrendado se destinara por el arrendatario a satisfacer su necesidad permanente de vivienda y no podrá darle otro destino distinto al indicado, si para ello no cuenta con la autorización escrita del arrendador, ni dedicarlo en todo o en parte a profesión, oficio o cualquier otra actividad.

CUARTA.- RENTA.

Se pacta el arrendamiento en la cantidad de..... EUROS ANUALES (..... euros), que serán pagadas por el arrendatario dentro de los siete primeros días de cada mes en la forma siguiente:

Transferencia a la C/C nº..... en el Banco....., Agencia..... Oficina nº...

QUINTO.- ACTUALIZACION.

Transcurrido el primer año de vigencia del presente contrato y en los años siguientes, la renta pactada será actualizada aplicándole el Índice General de Precios al Consumo.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que el arrendador se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo valida la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad precedente.

SEXTO.- ESTADO DE LA FINCA.

Declara el arrendatario que recibe la vivienda arrendada y todos sus servicios en perfecto estado de conservación y funcionamiento, obligándose a devolverlos al finalizar el arriendo en las mismas condiciones en que los recibe, siendo de cuenta del arrendatario el coste de tales servicios como energía eléctrica, gas butano, etc.

Así mismo manifiesta el citado arrendatario que recibe en perfectas condiciones de uso los muebles y enseres existentes en la vivienda y relacionados en el inventario adjunto, obligándose a reparar los daños que puedan originarse en los mismos, incluso sustituirlo si fuera necesario.

SÉPTIMO.- OBRAS.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas quedarán en todo caso, en beneficio de la finca, sin que por ello el arrendatario tenga derecho a indemnización de ninguna clase.

OCTAVO.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento, o, a su elección, la resolución del contrato, que también podrá resolver el arrendador por incumplimiento de las siguientes prohibiciones:

La cesión o subarriendo de la vivienda sin consentimiento del arrendador; darle un destino distinto al pactado en el contrato; la realización de obras no consentidas; y ejercitar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

NOVENO.- FIANZA.

El arrendatario entrega en este acto la cantidad de.....euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza, que será devuelta al arrendatario al finalizar el contrato, siempre que no exista responsabilidad a la que queda afecta y se hayan cumplido las obligaciones del contrato.

Transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato la fianza será actualizada aplicándole las Normas de actualización de la renta contenidas en este contrato.

CLÁUSULAS RELATIVAS AL DERECHO DE OPCIÓN

DÉCIMO.- DERECHO DE OPCION DE COMPRA [1]

El arrendador otorga a favor del arrendatario derecho de opción de compra sobre la finca objeto del presente contrato, con todos sus derechos, accesiones, usos y mejoras, en concepto de libre de cargas, gravámenes y al corriente de pago de impuestos, arbitrios y gastos de todo tipo. La presente opción de compra es gratuita, habiéndose tomado en consideración la concesión de la misma para determinar la renta arrendaticia a satisfacer.

DÉCIMO-PRIMERO.- PLAZO DE EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN [2]

El derecho de opción de compra se concede:

a) Por el plazo máximo de ... años a contar desde el .. de ..... del año ..... (fin del plazo contractual del arriendo), terminando en consecuencia por todo el día .. de ..... del año.....; o

b) Si el arrendador falleciere con anterioridad al .. de ..... del año ..... (fin del plazo contractual del arriendo), el plazo de ... AÑOS para el ejercicio del derecho de opción de compra por parte del arrendatario se computará a partir de la fecha de fallecimiento.

En consecuencia, tan pronto como el arrendatario (entonces adquirente) requiera al arrendador (o quienes traigan causa de él) dentro del indicado plazo de ... años ?con consignación notarial del precio que se dirá-, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, ante el Notario, lugar, día y hora que en el propio requerimiento se indiquen [3].

En caso de incomparecencia del arrendador (o de quienes traigan causa de él) y consiguiente no otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca objeto del presente contrato a favor del arrendatario en el lugar, día y hora indicado, las partes fijan de común acuerdo ?y con carácter

transaccional para en tal caso- una penalización de .... EUROS (..... €) por cada día de retraso, que se compensará automáticamente con el precio de la compraventa hasta donde alcanzare [4].

Transcurrido el plazo de ejercicio de la opción de compra sin que el arrendador (o quienes traigan causa de éste/a) hubiere recibido el requerimiento mencionado, sin ningún otro requisito, se entenderá automáticamente extinta de pleno derecho la opción de compra aquí regulada.

DÉCIMO-SEGUNDO.- CONDICIONES DE LA COMPRAVENTA

1ª.- Precio: Para el caso de que se ejercite la opción por el arrendatario, el precio de la compraventa a satisfacer por ésta al arrendador (o a quienes traigan causa de éste) se determinará a tenor de la aplicación al valor actual de la finca objeto del presente contrato (fijado por las partes en .....euros), del Índice de Precios al Consumo para el Conjunto Nacional Total que publique el Instituto Nacional de Estadística, tomando como índice inicial el correspondiente al mes de ..... de ..... (inicio del arriendo) y como índice final el correspondiente a la mensualidad anterior a aquélla en que el arrendatario remitiere el requerimiento notarial ejercitando formalmente el derecho de opción de compra.

2ª.- Momento de pago del precio: El precio resultante a tenor de las bases de determinación prevista en el párrafo anterior, se satisfará al arrendador (o a quienes traigan causa de éste/a) con carácter simultáneo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa a favor del arrendatario, sin perjuicio de la consignación notarial previa del mismo.

3ª.- Gastos e impuestos: Todos los gastos (notariales y registrales) derivados de la misma serán satisfechos por el arrendatario, y los impuestos que se devenguen serán a cargo del respectivo sujeto pasivo según Ley.

OTRAS CLÁUSULAS

DÉCIMO-TERCERO.- NOTIFICACIONES.- Las partes contratantes fijan como domicilio para la práctica de toda clase de notificaciones y requerimientos en relación al presente contrato los que figuran en el encabezamiento del mismo.

A estos efectos, sólo se considerará cambiado el domicilio desde que haya mediado notificación escrita a la otra parte indicando el nuevo domicilio. En lo menester, y para el caso de que el plazo de ejercicio del derecho de opción de compra se anticipare por fallecimiento del arrendador se designan los domicilios de notificación de los hijos de ésta:
Don/Doña.....
Don/Doña .....

DÉCIMO-CUARTO.- COMPETENCIA JURISDICCIONAL.- Para cualquier cuestión litigiosa o, en general, discrepancia que surja en relación con las obligaciones de cada parte derivadas del presente contrato o en la interpretación, cumplimiento, incumplimiento y ejecución de cualesquiera estipulaciones del mismo, si no se soluciona de mutuo acuerdo, las partes se someten, con exclusión expresa de jurisdicción , a los Juzgados y Tribunales de .....

Y para que así conste firmamos el presente contrato por duplicado y a un solo efecto.

En....., a.....de.....de 200.....

Fdo.: El propietario/arrendador. **Fdo.: El/La arrendatario/a.**

Notas:

[1] En virtud del contrato de opción una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato que ha de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones. Esta modalidad contractual lo que pretende es otorgar un derecho de preferencia en la compra o en el arrendamiento de un local, normalmente por una contraprestación por parte del comprador o arrendador denominada prima.

Se trata de un contrato inscribible y, en consecuencia, produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para la validez del contrato de opción deberemos determinar el local sobre la que recae, el precio de su compra o arrendamiento, la concesión al optante de la facultad de exigir la ejecución del vínculo asumido por la contraparte y el plazo cierto para el ejercicio de la opción por su titular, durante el cual el concedente se obliga a no vender o arrendar a otro el local.
Una vez ejercitada por el optante la opción dentro de plazo, se entenderá perfeccionado el contrato de compraventa o de arrendamiento. Por el contrario, si transcurre el plazo de la opción sin que el optante ejercite su derecho, el concedente quedará liberado de su obligación.

En el presente contrato recogemos la opción de compra como cláusula convencionalmente pactada entre las partes.

En todo caso habrá que tener en cuenta los derechos de tanteo y retracto legales regulados en el art. 25 LAU:

Artículo 25 LAU. Derecho de adquisición preferente

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.

[2] Tratándose de un derecho de opción que nacerá a la finalización del arriendo, no será inscribible al amparo del artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Si, por acto expreso, el derecho de opción nace antes de la finalización del arriendo, por fallecimiento del arrendador, y su plazo de ejercicio es igual o inferior al periodo de vigencia contractual pendiente por cumplir, podrá inscribirse registralmente al amparo del citado artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 14 RH:

Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

1. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
2. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.
3. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

[3] En el caso de que se ejercite el derecho de opción de compra, en tiempo y forma (tras el fallecimiento del arrendador anterior a la finalización del plazo de duración contractual inicial del arrendamiento), se extinguirá dicho arrendamiento por confusión de derechos tan pronto sus herederos otorguen la correspondiente escritura pública de compraventa. Si no se ejercita la opción, continuará vigente el arrendamiento, que en cualquier caso deberá ser respetado.

[4] El incumplimiento por parte del arrendador (o de quienes traigan causa de éste) conlleva la obligación de pago de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios a favor de la arrendataria, sin que ésta pueda obligar a la propiedad para que le venda la finca si, incumpliendo el contrato, es vendida anteriormente a un tercero, pues la protección registral del derecho de opción de compra sólo es posible en los términos que resultan del artículo 14 del Reglamento Hipotecario.