CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN

Vivienda habitual · Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos

En _____, a ___ de _____ de _____

REUNIDOS

De una parte, D. _____, mayor de edad, con DNI _____, y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de _____, _____.

De otra parte, D. _____, mayor de edad, con DNI _____ de nacionalidad _____ y con domicilio a efecto de notificaciones en _____.

Y de otra parte, D. _____, mayor de edad, con DNI _____, en calidad de avalista solidario.

INTERVIENEN

D. _____, en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. _____, en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

Reconociéndose todas las partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de habitación para vivienda habitual.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la parte arrendadora es propietaria de la vivienda sita en _____, _____ (_____), que consta de ___ habitaciones numeradas del uno al ___, un salón/cocina y un cuarto de baño.

SEGUNDO.- Que la parte arrendataria manifiesta no encontrarse, ni ella ni su unidad familiar, en situación de vulnerabilidad económica y/o social a la fecha de la firma del presente documento.

TERCERO.- Que el arrendador ha convenido con el arrendatario el arrendamiento de la habitación amueblada número ___, cuya superficie y composición son perfectamente conocidas por el arrendatario. El arrendamiento de dicha habitación dará derecho al uso común con el resto de arrendatarios de las zonas comunes. Se adjunta inventario del mobiliario existente.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la habitación número ___ descrita en este contrato, con derecho al uso compartido de las zonas comunes, quien la acepta en las condiciones pactadas en este documento.

La habitación se destina a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria, que la ocupará como su vivienda habitual.

La habitación se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer su estado, que se recoge en el inventario adjunto, y ser apto para el fin al que se destina.

SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR

Las partes acuerdan expresamente la renuncia del arrendatario a impedir que el arrendador pueda acceder a las zonas comunes de la vivienda y a las habitaciones que circunstancialmente no se encuentren arrendadas. La violación de este derecho será considerada causa de resolución del contrato.

TERCERA.- DURACIÓN, PRÓRROGAS Y FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una duración inicial comprendida entre el ___ y el ___.

A su vencimiento, el contrato se prorrogará en los términos de los artículos 9 y 10 de la LAU, salvo que la parte arrendataria manifieste su voluntad de no renovarlo con la antelación legalmente prevista.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato en los términos del artículo 11 de la LAU.

A la finalización del contrato, la parte arrendataria devolverá la posesión de la habitación libre de ocupantes y de enseres propios, y las partes dejarán constancia escrita y firmada del estado en que se devuelve.

CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de _____ (_____) euros mensuales, debiendo hacerlo de forma anticipada dentro de los siete 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.

La renta solo podrá actualizarse en los términos del artículo 18 de la LAU y con los límites que establezca la normativa vigente.

QUINTA.- GASTOS GENERALES

Los gastos generales de la vivienda, como la comunidad de propietarios, el IBI y demás tributos, serán asumidos por la parte arrendadora.

No serán a cargo de la parte arrendataria los gastos de gestión inmobiliaria ni de formalización del presente contrato.

SEXTA.- SUMINISTROS

Se incluyen en la renta mensual pactada los siguientes suministros: internet, agua, recogida de basuras y electricidad, hasta un máximo conjunto de ___ € por mes.

Si la suma total de los suministros supera los ___ € multiplicado por el número total de arrendatarios que ocupen el inmueble durante ese mes, el importe excedente se dividirá de manera equitativa entre todos los arrendatarios presentes en dicho período, debiendo abonarse junto con la siguiente mensualidad.

En caso de impago de suministros: (a) se considerará incumplimiento contractual; (b) el arrendador podrá suspender los servicios adicionales; (c) el importe devengará intereses del 1,5% mensual; (d) la falta de pago durante dos meses consecutivos o tres alternos en seis meses dará lugar a la resolución del contrato.

SÉPTIMA.- OBRAS Y REPARACIONES

La parte arrendadora realizará las reparaciones necesarias para conservar la vivienda y la habitación en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, en los términos de los artículos 21 a 23 de la LAU. La parte arrendataria comunicará a la parte arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de dichas reparaciones.

OCTAVA.- NORMAS DE CONVIVENCIA

La parte arrendataria se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la comunidad de propietarios. Se prohíbe expresamente la estancia de cualquier tipo de animal en el inmueble, salvo autorización escrita del arrendador.

Limpieza: cada arrendatario será responsable de limpiar y recoger los utensilios o enseres personales tras su uso en las zonas comunes. El baño y la cocina deberán mantenerse en condiciones higiénicas adecuadas.

Ruido y descanso: no se permitirá realizar ruidos ni actividades que puedan perturbar el descanso, especialmente entre las 23:00 y las 8:00 horas.

Visitas: las visitas ocasionales están permitidas, siempre que no pernocten sin consentimiento previo de la parte arrendadora ni alteren la convivencia.

Prohibiciones: no se permite fumar dentro de la vivienda ni en los balcones, mantener animales, ni realizar fiestas o reuniones que generen molestias. Tampoco se permitirá modificar el mobiliario ni instalar electrodomésticos sin autorización del propietario.

Cualquier incumplimiento grave de estas normas se considerará causa de resolución del contrato.

NOVENA.- MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y SUSTITUCIONES

La parte arrendadora será responsable de las reparaciones derivadas del uso normal y desgaste natural. El arrendatario se compromete a utilizar correctamente el mobiliario y electrodomésticos, asumiendo el coste de reparación o sustitución en caso de uso indebido o negligencia. Toda incidencia deberá comunicarse en un plazo máximo de 48 horas desde su detección.

DÉCIMA.- CONSUMIBLES Y UTENSILIOS DE LIMPIEZA

La parte arrendadora proporcionará de forma inicial y de cortesía: detergente para lavadora, detergente para lavavajillas, jabón de manos, papel higiénico, bolsas de basura, escoba y fregona. Una vez agotados, será responsabilidad de los arrendatarios reponerlos.

DÉCIMO PRIMERA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

El inmueble no se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial ni total. El incumplimiento será causa de resolución inmediata del contrato.

DÉCIMO SEGUNDA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

En cuanto a los derechos de tanteo y retracto, se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU.

DÉCIMO TERCERA.- FIANZA Y OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES

La parte arrendataria entrega en este acto a la parte arrendadora la cantidad de _____ euros en concepto de fianza legal, conforme al artículo 36 de la LAU. La parte arrendadora la depositará en el organismo autonómico competente (en Galicia, el Instituto Galego da Vivenda e Solo) y entregará a la parte arrendataria copia del justificante.

No se exige ninguna garantía adicional a la fianza.

La fianza no podrá utilizarse para compensar el pago de ninguna mensualidad de renta. Se devolverá en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves, una vez comprobado el estado de la habitación y de las zonas comunes según la constancia escrita firmada por ambas partes y recibidas las últimas facturas de suministros.

DÉCIMO CUARTA.- AVALISTA SOLIDARIO

D. _____, con DNI _____, se constituye en avalista solidario de la parte arrendataria, respondiendo de todas las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato de forma solidaria con el arrendatario.

DÉCIMO QUINTA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

Las partes acuerdan que serán válidas las notificaciones enviadas a la parte arrendadora en _____, y a la parte arrendataria en la habitación arrendada.

Alternativamente, será válida la notificación por correo electrónico: Arrendador: _____ / Arrendatario: _____.

DÉCIMO SEXTA.- RÉGIMEN APLICABLE

El presente contrato es un arrendamiento de habitación para vivienda habitual, regulado por el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción vigente a la fecha de su firma, y supletoriamente por el Código Civil.

DÉCIMO SÉPTIMA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Apartado 1.- Seguro de impago: No se aplica en este caso.

Apartado 2.- Las partes acuerdan someter las controversias derivadas del presente contrato a los juzgados y tribunales de _____ capital.

DÉCIMO OCTAVA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Las partes declaran conocer el Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018 de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, obligándose a su cumplimiento. Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para ejecutar la relación de arrendamiento y cumplir con las obligaciones legales.

Parte arrendadora	Parte arrendataria	Avalista (si lo hay)

Modelo orientativo de HazloLegal (hazlolegal.es), actualizado en noviembre de 2026 conforme al Real Decreto-ley 29/2026. No sustituye el asesoramiento de un profesional. Con HazloLegal este contrato se rellena solo y se firma desde el móvil.