

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN (POR TEMPORADA)

En Valencia, a 31 de Octubre de 2024.

## REUNIDOS

### I. De una parte, en representación de la propiedad:

**DOÑA TERESA GIL SÁNCHEZ-CARRASCO**, mayor de edad, con domicilio en la C/ Matheu y Sanz, 31, planta 2 puerta 4 Valencia 46007 y con D.N.I. número 28.838.384-H. Con teléfono número +34 608.218.197 y dirección de correo electrónico: [alquilerenruzafa@gmail.com](mailto:alquilerenruzafa@gmail.com). Actúa en representación de **ROOMZAFSA SL**, con CIF B86671849 y domicilio en Calle de Manuel de Falla 12, Alcobendas 28100, Madrid, propietaria del inmueble y arrendadora, en adelante el **ARRENDADOR O LA PARTE ARRENDADORA**.

### II. De otra parte, como Parte Arrendataria:

**DON MILTON ALEXANDER PINZÓN FLOREZ**, mayor de edad, casado, con nacionalidad colombiana, con **Pasaporte de Colombia nº BE219592** con domicilio familiar habitual en Calle 94 – #72A – 91, Conjunto Residencial “Entre Pinos” Torre 2, apartamento 602, Bogotá (Colombia), con teléfono móvil número +34.607.654.132 y correo electrónico [miselket001@gmail.com](mailto:miselket001@gmail.com) y con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio familiar o en la dirección de la habitación objeto de arrendamiento, actúa como parte arrendataria, en adelante el **ARRENDATARIO O LA PARTE ARRENDATARIA**.

**(Se incorpora el pasaporte de la parte arrendataria, como anexo al presente contrato)**

Las partes contratantes actúan en la representación citada y se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar y suscribir este contrato de arrendamiento.

## EXPONEN

**PRIMERO.-** La arrendadora manifiesta que es propietaria de la siguiente vivienda:

Vivienda urbana del piso segundo, puerta 4, del inmueble número treinta y uno de la Calle Matheu y Sanz. Toda la vivienda acaba de ser objeto de una reforma integral, teniendo todos sus elementos nuevos a estrenar.

**LA VIVIENDA CONSTA DE:**

- **Zona común: Salón-comedor - cocina con el siguiente mobiliario:**

Cocina de 5 metros de longitud, fabricada a medida, con muebles superiores e inferiores, tapa de Silestone, cajonera, diversos armarios y nevera combi, horno microondas, horno eléctrico, lavaplatos, lavadora, campana extractora y placa de inducción. Además, consta de tendedero en la ventana.

Salón – comedor con: mesa redonda de 150 cm de diámetro y 5 sillas de diseño DAU, alacena con baldas y armario inferior, sofá chaise longue y sillón mesa de centro de cristal y enrejado, televisión y soporte para la misma anclado a la pared. Dos cuadros.

- **Dos baños de uso compartido (y un tercer baño de uso propio de la habitación número 4):** Totalmente reformados en instalaciones, materiales y mobiliario, que constan de plato de ducha con mampara de cristal, inodoro con tapa amortiguada, lavabo con cajonera inferior (dos cajones) y espejo con iluminación propia.

1

- **Entrada recibidor y zonas de paso:** entrada con aparador y perchero, pasillo con armario que alberga el cuadro eléctrico, dos termos de agua caliente de 80 litros cada uno y el router del wifi.
- **Cinco habitaciones amuebladas.**
- La habitación que se alquila corresponde a la **HABITACIÓN NÚMERO 4** y consta de:
  - Cama de 90\*200 con somier, colchón y cubre colchón
  - Cabecero de 90
  - Mesa escritorio con flexo y papelera
  - Silla de trabajo con ruedas y mecanismo de subida-bajada
  - Armario de tres cuerpos
  - Mesilla de noche
  - Lámpara de techo con ventilador
  - Baño privado dentro de la propia habitación.

**ARRENDAMIENTOS:** El uso de la vivienda corresponde a DOÑA TERESA GIL.

**SEGUNDO.-** DON MILTON ALEXANDER PINZÓN FLOREZ manifiesta que viene a Valencia a realizar un máster universitario en Marketing Digital y Big Data en la Universidad Europea de Valencia, con domicilio en C/ Guillem de Castro nº175, Extramurs 46008 (Valencia), y que está buscando habitación temporal en Valencia durante el curso académico, por lo que desea tener una estancia inicial en Valencia por 6 meses desde el día **1 de Noviembre de 2024 hasta el día 30 de abril de 2025.**

Manifiesta igualmente que desea alquilar la habitación número 4, durante dicho periodo inicial de 6 meses, en el piso compartido mencionado en el antecedente anterior, según ha podido corroborar a través de una visita presencial el día 28 de Octubre al inmueble y de la información facilitada tanto por la arrendadora como en la plataforma idealista y a través de whatsapp. En ningún caso desea fijar su residencia permanente en la vivienda cuya habitación es objeto de alquiler.

**TERCERO.-** Que siendo el interés del propietario, proceder al arrendamiento de la **habitación número 4** de la vivienda, y el uso común con el propio arrendador, y con el resto de los inquilinos de las zonas comunes de la vivienda (pasillos, cocina, salón -comedor) y dos baños, y conviniendo a **EL ARRENDATARIO**, su ocupación en el indicado concepto de **arrendatario de habitación**, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir el presente contrato de **arrendamiento de habitación (por temporada)** que llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- LEGISLACIÓN.**

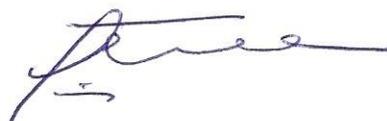
El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y se registrará por lo dispuesto en la misma, en sus modificaciones, y por lo pactado en este documento. En defecto de norma o pacto expreso, se registrará por lo previsto en el Código Civil.

### **SEGUNDA.- DESTINO.**

Que **D. MILTON ALEXANDER PINZÓN FLOREZ** arrienda a D. Teresa Gil Sánchez-Carrasco la **habitación número cuatro** descrita en el exponendo uno de este contrato para ser destinado a constituir **vivienda temporal** del arrendatario durante el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2024 y el 30 de abril de 2025. Así, la habitación objeto de este contrato no tendrá en ningún caso la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, por lo que el destino del contrato es para uso distinto a vivienda.



2



**Al destinarse la habitación número 4 única y exclusivamente a satisfacer la necesidad temporal de residencia de la parte arrendataria, se excluye la posibilidad de instalar en dichas dependencias, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda. Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin, sin autorización por escrito y firmada por la propiedad.**

### **TERCERA.- OBJETO.**

Es objeto de este contrato de arrendamiento el alquiler de la **habitación número 4**, sita en la vivienda de la C/ Matheu y Sanz 31, puerta 4, Valencia, cuyo mobiliario y demás detalles son conocidos por ambas partes conforme al exponiendo primero del presente contrato. La habitación será de uso exclusivo de la arrendataria por lo que se prohíbe expresamente la inclusión de cualquier otra persona en la habitación, incluyendo tanto mayores como menores de edad. El incumplimiento de esta condición, será causa de resolución anticipada del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, es posible que durante el mes de diciembre de 2024 y marzo de 2025, vendrá a visitarle su mujer, por un plazo aproximado de 15 días en cada ocasión, situación que, de confirmarse, será comunicada en cada ocasión al resto de los inquilinos.

Es aplicable el artículo 8 de la LAU, en cuanto a la **prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente el objeto del contrato.**

### **CUARTA.- PUESTA A DISPOSICIÓN.**

La arrendataria recibirá, en la fecha de comienzo del arriendo, la habitación de su uso exclusivo en la vivienda en perfecto estado de conservación, recién pintada en todos sus paramentos y al corriente de gastos e impuestos a su plena conformidad como también los elementos (electrodomésticos y muebles) en correcto estado de conservación y funcionamiento, de conformidad con el exponiendo primero, comprometiéndose a devolverlos a la finalización del arriendo en igual estado de funcionamiento y conservación. Además recibirá una llave del portal, una llave de acceso por la puerta de la vivienda y una llave que abre exclusivamente la habitación número 4 de su exclusivo uso.

Será de exclusiva cuenta y cargo de la arrendataria el normal mantenimiento de los elementos con los que se entrega la habitación número 4 y que constan en el presente contrato.

En el caso de que durante la estancia en el piso, quedara una habitación distinta disponible, la arrendataria, junto con el resto de los arrendatarios, tendrán preferencia para solicitar el cambio de habitación, previo consenso con el arrendador, en riguroso orden de antigüedad en el inmueble, teniéndose en cuenta, a estos efectos, la fecha de firma del contrato.

### **QUINTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.**

El plazo de duración de este contrato (plazo inicial) es de **SEIS MESES**. Así el inicio será el **día uno de noviembre de 2024** a partir de las 12:00 horas, y la finalización el **día 30 de abril de 2025** hasta las 12:00 horas, obligándose el arrendatario a abandonar la vivienda como límite ese mismo día y no más tarde de las 12:00 horas.

Por las circunstancias especiales de la actividad que viene a realizar el arrendatario (estudios en la Universidad Europea de Valencia), el contrato será improrrogable, salvo que las partes lo manifiesten de manera expresa, exclusivamente por mutuo acuerdo entre ellas manifestado ratificado por escrito y firmado, en cuyo caso, se determinará el eventual período de prórroga de conformidad con el régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido el plazo de arriendo de seis meses, el contrato quedará resuelto, si bien las partes podrán acordar de manera expresa y por escrito, la prórroga del

 3 

mismo, fijándose, en su caso, las nuevas condiciones que deban regir la relación arrendaticia. Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen previsto en el presente contrato de arrendamiento de habitación.

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar la habitación en la vivienda alquilada, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolas en el mismo estado que tenía cuando las ocuparon.

El plazo de duración pactado para el presente arrendamiento se configura expresamente con carácter obligatorio para ambas partes, por lo que la resolución anticipada del contrato con anterioridad a que se cumpla el Plazo inicial o, dentro de los períodos de prórroga, con anterioridad a la fecha de finalización de los mismos, tendrá la consideración de incumplimiento del contrato con los efectos previstos en el mismo.

Cualquier desistimiento o resolución unilateral del presente Contrato o desalojo de la habitación por parte del Arrendatario con anterioridad a la fecha en que se cumpla el plazo inicial o, dentro de los períodos de prórroga, con anterioridad a la fecha de finalización de los mismos, dará lugar a la penalización a favor del Arrendador por importe equivalente a la totalidad de las rentas y gastos correspondientes al período de vigencia del contrato que restare hasta su finalización, hasta un máximo de seis (6) mensualidades.

La penalización citada se configura por las partes como liquidación de daños anticipada, en consideración al carácter esencial que tiene para el Arrendador el cumplimiento íntegro del plazo de vigencia pactado y la moderación que se ha realizado en el precio del arrendamiento. El Arrendatario reconoce expresamente la proporcionalidad de dicha penalización en consideración al carácter esencial del plazo del presente contrato.

Las partes acuerdan expresamente el estricto cumplimiento de esta cláusula, que ha sido esencial para la firma por el Arrendador del presente contrato, por lo que el Arrendatario renuncia expresamente a instar moderación o reducción de dicha penalización ante cualquier órgano jurisdiccional o a realizar cualquier tipo de reclamación solicitando la disminución o moderación del importe de la liquidación de daños pactada.

#### **SEXTA.- RENTA PACTADA.**

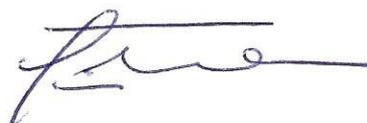
a).- Renta: La renta mensual del contrato es de QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS (525,00 €). De conformidad con lo previsto en la cláusula quinta anterior, **dicha renta ha quedado moderada a CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (460,00 €)** en atención a la duración del contrato por SEIS MESES, siendo ambas circunstancias, DURACIÓN DE SEIS MESES Y MINORACIÓN DE LA RENTA CONDICIONES ESENCIALES que van juntas en el contrato. El importe de la renta correspondiente al PERIODO INICIAL DEL CONTRATO por SEIS MESES, esto es desde el 1 de NOVIEMBRE DE 2024 AL 30 DE ABRIL DE 2025, es de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (2.760,00 €)**. De producirse la ampliación del contrato, la renta durante el año 2025 será objeto de actualización al alza con arreglo al IPC, que se publique por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año 2024-25. Para el caso de que, finalmente, durante los meses de diciembre y marzo, visitara el piso la esposa del arrendatario, se incrementará la renta en CIEN EUROS (100 €) en los citados meses. En ningún caso, se autoriza a que la estancia de su esposa se prolongue de manera indefinida o más allá de dichos momentos, pues el uso de las habitaciones es individual.

El arrendatario deberá abonar a la Arrendadora la renta y los gastos correspondientes al medio mes de agosto y al mes de septiembre y la totalidad de la fianza con anterioridad a la entrada en la vivienda de la misma. Dicha abono se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente cuyos datos se indican a continuación:

IBAN: ES06 / 0081 / 5077 / 7900 / 0183 / 4989  
Titular: ROOMZAFSA SL (Teresa Gil Sánchez Carrasco)  
Banco: BANCO SABADELL  
BIC: BSABESBBXXX



4



b).- Fecha de pago: **La renta se deberá abonar no más tarde del primer día hábil de cada mes y en el caso del inicio del presente contrato, con anterioridad a la entrada en la vivienda.**

Con el pago de la primera mensualidad, queda reservada la habitación para el arrendatario y por lo tanto, bloquea su eventual arrendamiento a otros potenciales inquilinos. Por esta razón, dicho pago tiene condición asimilada a las arras penitenciales en el contrato de compraventa, por lo que cualquier desistimiento que pueda producirse por parte del arrendatario, implicará la citada penalidad.

c) Retraso o falta de pago: El retraso en el pago de la renta devengará desde el día del impago el interés de demora que para cada año fije la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Además de lo anterior, se pacta expresamente una compensación a favor del arrendador en concepto de penalidad de veinticinco euros (25 €) por cada día de retraso de la misma, siendo esta condición esencial y proporcional para la celebración del contrato y aceptándose esta condición por las partes a efectos de la firma del contrato.

En todo caso, y sin perjuicio y adicionalmente a lo dispuesto en el párrafo anterior, el retraso en el pago de una mensualidad o el impago de la misma, será causa suficiente para la extinción inmediata del contrato y la pérdida de la totalidad de la fianza, con la aceptación expresa del Arrendatario de dicha circunstancia y con la obligación por parte de este de dar por finalizado el arrendamiento, dejando libre, vacua y expedita, a disposición del arrendador, las habitaciones objeto del contrato, todo ello sin perjuicio de las penalidades previstas en el párrafo anterior.

Durante la relación arrendaticia se deberán realizar los siguientes pagos en relación con la renta:

Noviembre 2024:	460,00 €
Diciembre 2024:	460,00 €
Enero 2025:	460,00 €
Febrero 2025:	460,00 €
Marzo 2025:	460,00 €
Abril 2025:	460,00 €

**Total: 2.760,00 €**

A los importes anteriores se adicionarán los gastos de conformidad con la siguiente cláusula.

### **SÉPTIMA.- GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.**

Todos los gastos correspondientes al consumo de electricidad, consumo de agua fría y caliente y consumo de línea de teléfono-wifi, seguro y limpieza de las zonas comunes de la vivienda, así como cualquier otro que durante la vigencia del presente contrato sea susceptible de ser individualizado por contador que se encuentren de alta o puedan darse de alta en la vivienda en la que se arriendan las habitaciones durante la vigencia del presente contrato, correrán solidariamente a cargo de todos los arrendatarios de habitación de la vivienda, que deberán reembolsar dichos gastos al arrendador, al finalizar cada mensualidad.

Las cuotas de comunidad y derramas extraordinarias serán a cargo del Arrendador. No obstante lo anterior, si en cualquiera de las cuotas de comunidad, se incluyeran gastos que se correspondan con los distintos consumos de calefacción, aire acondicionado, agua fría y/o caliente u otros suministros de cuenta de los inquilinos, serán directamente imputables solidariamente a los arrendatarios.

Cada fin de mes, el monto total de los gastos citados en el párrafo primero de la presente cláusula, serán sumados y divididos entre el número total de personas que han tenido alquiladas habitaciones en la vivienda. A estos efectos, el propietario de la vivienda computará como una persona más, solo si durante el mes en curso hubiera utilizado su habitación. Para el pago de dichos gastos los arrendatarios abonarán anticipadamente como **provisión a cuenta de gastos, SESENTA EUROS (60,00 €) al mes** junto con el

importe de la renta. Por lo tanto, en concepto de anticipo de gastos correspondiente a cada mensualidad, se abonarán junto con el importe de la renta, 60,00 euros durante todo el plazo del contrato. De subir o bajar los costes de los suministros, se podrá incrementar o disminuir dicha provisión de fondos para adaptarla a la media de los gastos de los últimos tres meses. Periódicamente cada dos o tres meses y, en todo caso a la finalización del contrato, se liquidarán la totalidad de los gastos compensándose las partes la diferencia a favor o en contra que resulte. El abono de los gastos se efectuará de manera conjunta con el abono de la renta mediante ingreso en la cuenta del arrendador citada en la cláusula sexta con número **IBAN ES06 0081 5077 7900 0183 4989** en la entidad bancaria **BANCO SABADELL**.

Para el caso de que, finalmente, durante los meses de diciembre y marzo, visitara el piso la esposa del arrendatario, se duplicará la provisión de gastos, computándose dos personas a 60 € cada una en los citados meses. En ningún caso, se autoriza a que la estancia de su esposa se prolongue de manera indefinida o más allá de dichos momentos, pues el uso de las habitaciones es individual.

#### **OCTAVA.- FIANZA LEGAL**

Al tratarse de un arrendamiento de temporada, la fianza legal aplicable es de dos mensualidades. El Arrendatario se compromete a entregar al Arrendador en el momento de la firma de este contrato el importe de dos meses en concepto de **fianza legal obligatoria, por importe de NOVECIENTOS VEINTE EUROS (920,00 €)**, a los efectos de constituir la fianza legal para cubrir los eventuales daños que se pudieran producir en la habitación, las zonas comunes de la vivienda o en su mobiliario o electrodomésticos. Esta cantidad no podrá ser utilizada en ningún caso por el arrendatario para pagar rentas o parte de ellas ni gastos o parte de ellos.

Dicho importe, será reembolsado a la finalización del arriendo, siempre que se esté al corriente del pago de la totalidad de las obligaciones previstas en el presente contrato, incluyendo la recepción y liquidación de todas las facturas por consumos correspondientes al periodo del arriendo, y no se hayan producido daños en la habitación alquilada, en las zonas comunes del piso o en el mobiliario o electrodomésticos del inmueble.

A la resolución del contrato, si la parte arrendataria se hubiera empadronado en la vivienda, como requisito para la devolución de la fianza, deberá entregarse también la baja del empadronamiento en la vivienda o nuevo empadronamiento en otra vivienda.

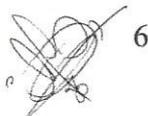
#### **NOVENA.- OBRAS Y REPARACIONES**

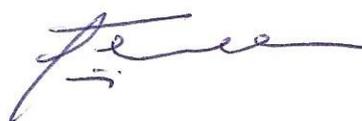
La habitación y el resto de las zonas comunes se entregan en perfectas condiciones de uso y recién pintadas. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la habitación serán de cargo del arrendatario (por ejemplo: el cambio de bombillas). Cualquier daño que el arrendatario cause por sí o mediante las personas que le hayan podido visitar, deberá ser reparado por aquel, sin perjuicio de cualquier acción que competa al arrendador por daños o perjuicios u otros conceptos.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización expresa y por escrito de la propiedad, aunque no se altere la configuración de las habitaciones o de las distintas estancias de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Queda prohibido hacer agujeros en los alicatados del cuarto de baño, cocina y office de apoyo en el salón o en cualquier habitación. Tampoco se pueden alterar las ventanas, armarios, ni cualquier otra instalación existente ya sea haciendo agujeros, superponiendo material alguno, etc. La instalación de lámparas en el techo se realizará en los lugares que están previstos. Las obras efectuadas, quedan en beneficio de la vivienda, sin derecho a reintegro alguno.

A pesar de no tener la consideración de obra, se establece la prohibición para el arrendatario de realizar agujeros en las paredes de cualquier estancia de la vivienda, descontándose de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original, en su caso.

#### **DÉCIMA.- NORMAS COVID y NORMAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

 6



La arrendataria es plenamente conocedora de la normativa europea, estatal, autonómica y municipal en relación con la pandemia del Covid-19 y se compromete a cumplir la legalidad vigente en cada momento, respondiendo personalmente de cualquier incumplimiento, y siendo dicho incumplimiento causa suficiente para resolución inmediata del contrato.

De igual modo, la arrendataria se compromete a cumplir con lo dispuesto en los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiestan conocer y aceptar, especialmente en todo lo referente a ruidos, respetando el horario nocturno desde las 22:00 h hasta las 9:00 h.

### **UNDÉCIMA.- RESPONSABILIDADES**

La propiedad y el arrendador, declinan cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños que eventualmente pudieran sufrir los enseres personales del arrendatario. El arrendatario será el único responsable de sus enseres personales.

Por otro lado, además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que los arrendatarios no podrán modificar el uso de las habitaciones, pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que los arrendatarios hagan en contra de lo dispuesto por la normativa Covid o por la normativa de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentran las estancias arrendadas.

La arrendataria es responsable, no sólo de sus propios actos, sino de los que cometan los restantes ocupantes o visitantes de las dependencias de la vivienda, tanto a los efectos de las cláusulas del presente contrato como el primer párrafo de la presente cláusula, como a los efectos de una posible indemnización de daños y perjuicios.

### **DECIMOSEGUNDA.- NORMAS DE CONVIVENCIA Y UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

El Arrendatario se compromete a velar por el cumplimiento en todo momento de las normas de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la habitación arrendada, que manifiesta conocer y aceptar. Especialmente velará por la limpieza en las zonas comunes, por la adecuada utilización de las escaleras, y por el escrupuloso respeto a los demás residentes del inmueble, y el silencio absoluto en las horas de descanso.

En relación con la limpieza del inmueble, semanalmente irá un servicio de limpieza para las zonas comunes (baños, incluyendo el baño privado, cocina-salón-comedor y pasillos) de un mínimo de dos horas a la semana. Dicha limpieza será uno más de los gastos cuyo pago se distribuirá entre los inquilinos, teniendo una referencia de aproximadamente unos 12 euros la hora.

También velará para que las visitas que pudieran recibir en la vivienda cumplan estrictamente dichas normas de convivencia, sin que en ningún caso puedan recibirse visitas más tarde de las 22 horas de domingo a jueves o de las 23:30 horas los viernes y sábados. Por seguridad, las visitas solo podrán estar en la vivienda mientras también esté la parte arrendataria.

Queda prohibido terminantemente el subir bicicletas, patinetes, monopatinos o cualquier otro medio de desplazamiento a la vivienda, tampoco podrán dejarse en zonas comunes de la vivienda o del edificio al suponer un riesgo en caso de evacuación, de manera que deberán dejarse adecuadamente encadenadas en la calle o en un garaje.

Queda prohibido terminantemente el uso de la vivienda, tanto en sus zonas comunes como privadas, para reuniones de grupo, fiestas, charlas u otras actividades colectivas de similar significación. De igual modo,

 7

queda prohibido terminantemente la pernocta en las zonas comunes, así como la pernocta en la habitación arrendada o en cualquier otra habitación que pudiera estar desocupada, de personas distintas del arrendatario.

El incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones señaladas en el párrafo anterior, será causa suficiente para la extinción inmediata del contrato y la pérdida de la totalidad de la fianza con la aceptación expresa del Arrendatario de dicha circunstancia y con la obligación por parte de este de dar por finalizado el arrendamiento, dejando libre, vacua y expedita, a disposición del Arrendador, la habitación objeto del presente contrato.

Asimismo, se prohíbe el consumo de drogas o estupefacientes y en general, cualesquiera otras actuaciones que vulneren los derechos del resto de inquilinos, vecinos y/o residentes en el inmueble. No se permite fumar en ningún espacio de la vivienda, incluyendo la totalidad de las habitaciones.

Asimismo, el arrendatario de la habitación, será responsable tanto de sus propios actos como de los que comentan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización por daños y perjuicios.

El Arrendatario manifiesta expresamente conocer y aceptar todas estas normas. De igual modo conoce y acepta de manera expresa que el incumplimiento de cualquiera de estas normas de la Comunidad u otras normas de respeto mutuo y convivencia, determinará la automática extinción de este contrato sin derecho por parte del Arrendatario a recuperar la fianza y sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales en que pudiera incurrir.

#### **DECIMOTERCERA.- CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA Y LLAVES.**

La parte arrendataria hará entrega de las llaves de la vivienda y de la habitación en que se encuentra en la fecha de finalización del presente contrato. De realizar la entrega más tarde, el arrendatario abonará al arrendador la cantidad de cincuenta euros (50,00 €) por cada día de retraso en la puesta a disposición de la posesión de la habitación, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos o indirectos que dicho retraso genere de cara a la recuperación de la vivienda y de la habitación.

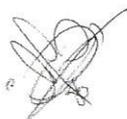
Se establece expresamente que el arrendatario tiene la prohibición expresa de realizar copias de las llaves o de prestarlas, ya sea de manera temporal o permanente, a terceros, sean estos visitantes o no. En caso de pérdida de las llaves por parte del arrendatario, éste deberá asumir un cargo de 125 euros más IVA correspondiente a la confección de nuevas copias y/o al cambio de la cerradura.

En el momento de la resolución del contrato, el arrendatario podrá proponer al arrendador algún candidato a ser nuevo arrendatario de habitación en la vivienda. De consolidarse dicho nuevo contrato con el nuevo inquilino por una duración y renta al menos idéntica al plazo inicial del arrendatario saliente, éste podrá recibir una bonificación de hasta CIENTO CINCUENTA EUROS (150,00 €).

#### **DECIMOCUARTA.- CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD.**

En todas estas materias, y además de lo citado en las restantes cláusulas del contrato, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU y supletoriamente lo dispuesto en el Código Civil.

La parte arrendataria declara encontrar el piso y sus habitaciones en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Durante el período de vigencia del presente contrato, los gastos de mantenimiento del inmueble, reposición de elementos averiados, etc. serán de cargo exclusivo de la arrendataria, que deberá mantener las habitaciones e instalaciones en las condiciones óptimas de conservación y uso.



Si la parte arrendataria advirtiese riesgo de daños o mal estado de conservación en cualquier instalación general deberán ponerlo urgentemente en conocimiento del arrendador. La parte arrendataria asume la obligación de entregar las habitaciones al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró.

**DECIMOQUINTA.- DERECHO PREFERENTE.**

En caso de venta de la finca arrendada, la arrendataria renuncia al derecho de adquisición preferente y a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 25 de la LAU.

**DECIMOSEXTA.- PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO O TRASPASO.**

La parte arrendataria no podrá subarrendar las habitaciones o ceder el contrato de arrendamiento sin previo consentimiento expreso y escrito de la propiedad.

**DECIMOSÉPTIMA.- NOTIFICACIONES.**

La arrendataria acepta la validez de cualquier notificación o requerimiento practicado por el arrendador tanto en cualquiera de los domicilios fijados en el encabezamiento de este contrato, como en la vivienda arrendada. A tal efecto será suficiente la utilización de correo electrónico, burofax con certificación o telegrama con acuse de recibo.

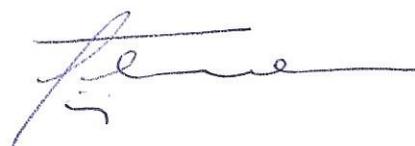
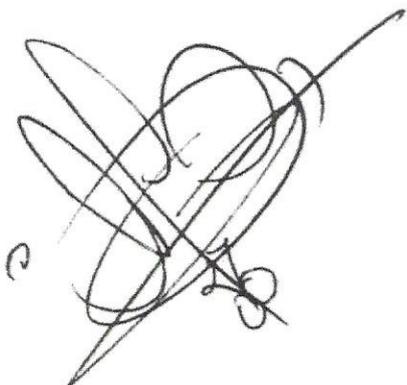
**DECIMOCTAVA.- JURISDICCIÓN.**

Las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten de común acuerdo a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicadas en el encabezamiento.

**LA PARTE ARRENDATARIA:**

**DON MILTON ALEXANDER PINZÓN FLOREZ**  
**Pasaporte de Colombia nº BE219592**



**LA PARTE ARRENDADORA:**

**ROOMZAFa, S.L.**  
**B-86671849**  
**P.P. TERESA GIL SÁNCHEZ-CARRASCO**