

MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (2026)

Incluye cláusula MASC (Ley Orgánica 1/2025) y anexo de inventario

Aviso: este modelo es orientativo. Adáptalo a tu caso y, si tienes dudas, consulta a un profesional.

Fecha: ____ / ____ / _____ Lugar: _____

REUNIDOS

ARRENDADOR/A: _____ (DNI/NIE _____),
domicilio _____, contacto _____.

ARRENDATARIO/A: _____ (DNI/NIE _____),
domicilio _____, contacto _____.

AVALISTA/FIADOR/A (opcional): _____ (DNI/NIE _____).

EXPONEN

- 1) La parte arrendadora es propietaria (o titular con facultad de arrendar) de la vivienda en _____, ref. catastral _____.
- 2) La vivienda se destina a vivienda habitual (LAU).
- 3) La vivienda cuenta con certificado de eficiencia energética y demás documentación exigible.

PACTAN

1. OBJETO Y DESTINO

El/La ARRENDADOR/A arrienda al/a la ARRENDATARIO/A la vivienda descrita, junto con los anexos (trastero/garaje) _____. La vivienda se destina exclusivamente a vivienda habitual del/de la ARRENDATARIO/A. Queda prohibido el uso turístico o de temporada salvo pacto expreso y legalmente permitido.

2. DURACIÓN

El contrato tiene una duración inicial de _____ (meses/años), comenzando el ____/____/____ y finalizando el ____/____/_____. Sin perjuicio de lo pactado, el contrato se regirá por la prórroga obligatoria y la prórroga tácita previstas en la LAU (5 años si el arrendador es persona física / 7 años si es persona jurídica, y hasta 3 años adicionales por prórroga tácita si no se preavisa en plazo).

3. RENTA Y FORMA DE PAGO

La renta es de _____ € al mes. Se abonará dentro de los _____ primeros días de cada mes mediante: transferencia a la cuenta IBAN _____ (o el medio pactado), indicando en el concepto: "Renta vivienda + mes".

4. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA (IRAV/IPC)

La renta podrá actualizarse anualmente en la fecha de aniversario del contrato, conforme al índice y límites legalmente aplicables. Para contratos firmados después del 26/05/2023, la actualización anual se someterá al límite del IRAV publicado por el INE, conforme a la Ley 12/2023, salvo cambios normativos posteriores.

5. FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES

En este acto, el/la ARRENDATARIO/A entrega en metálico/transferencia la cantidad de _____ € en concepto de fianza legal (equivalente a 1 mensualidad). Garantías adicionales (aval/depósito/seguro): _____, por importe máximo de _____ € (en vivienda _____).

habitual, la garantía adicional no podrá exceder de 2 mensualidades de renta cuando proceda).

6. GASTOS, SUMINISTROS E IBI

Suministros (agua, luz, gas, internet): serán a cargo de _____. Gastos de comunidad: _____. IBI y tasas: _____. En caso de repercusión de gastos, deberá constar de forma expresa y con su cuantía o sistema de cálculo.

7. CONSERVACIÓN, REPARACIONES Y OBRAS

El/La ARRENDADOR/A realizará las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo los pequeños arreglos por desgaste ordinario a cargo del/de la ARRENDATARIO/A. El/La ARRENDATARIO/A no podrá realizar obras que modifiquen la configuración sin autorización escrita.

8. CESIÓN Y SUBARRIENDO

Queda prohibida la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial sin consentimiento escrito del/de la ARRENDADOR/A, en los términos permitidos por la LAU.

9. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

El/La ARRENDATARIO/A podrá desistir del contrato una vez transcurridos al menos 6 meses, comunicándolo por escrito con 30 días de antelación. Indemnización por desistimiento (si se pacta): _____ (p. ej., 1 mensualidad por cada año del contrato que reste por cumplir, prorrateándose por meses).

10. RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA POR NECESIDAD

El/La ARRENDADOR/A podrá recuperar la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o familiares en primer grado o cónyuge (en los supuestos y plazos previstos por la LAU), comunicándolo en forma y plazo.

11. PRÓRROGAS EXTRAORDINARIAS Y ZONAS TENSIONADAS (SI APLICA)

Si la vivienda está ubicada en una zona de mercado residencial tensionado declarada conforme a la Ley 12/2023, podrán aplicarse prórrogas extraordinarias y reglas específicas sobre renta en los casos legalmente previstos. Indica aquí (si se conoce): ¿Zona tensionada? Sí No. Comunidad/municipio: _____. Fecha declaración: ____/____/_____.

12. MASC (MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS) – CLÁUSULA RECOMENDADA

Las partes se comprometen, antes de acudir a la vía judicial en materias en las que resulte exigible como requisito de procedibilidad, a intentar un medio adecuado de solución de controversias (MASC) conforme a la Ley Orgánica 1/2025 y la normativa procesal aplicable, dejando constancia documental del intento de negociación/mediación/conciliación cuando sea necesario.

13. PROTECCIÓN DE DATOS Y NOTIFICACIONES

Las notificaciones entre las partes se realizarán a los domicilios y medios indicados en este contrato, salvo cambio comunicado por escrito. Los datos personales se tratarán únicamente para la gestión del arrendamiento.

14. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se rige por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) y demás normativa aplicable. Para cualquier controversia, las partes se someten a los juzgados y tribunales de _____, sin perjuicio de las normas imperativas de competencia.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado.

EL/LA ARRENDADOR/A	EL/LA ARRENDATARIO/A
Firma: _____	Firma: _____
AVALISTA/FIADOR/A (si aplica)	TESTIGOS (opcional)
Firma: _____	Firma: _____

ANEXO I – INVENTARIO Y ESTADO DE LA VIVIENDA (RECOMENDADO)

Adjunta fotos fechadas y, si procede, lectura de contadores. Describe estado, mobiliario y electrodomésticos.