

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO DE LA VIVIENDA AMUEBLADA SITA EN VALENCIA, AVDA. PROFESOR LOPEZ PIÑERO NUMERO 8 PUERTA N° 52.**

En la Ciudad de Valencia, a treinta y uno de enero de dos mil veintidós.

**REUNIDOS:**

De una parte, **DON JOSE MANUEL PASTOR ZACARES**, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Valencia, C/ Garrigues nº 2-3ª, con DNI/NIF nº 73760206B.

Y de otra parte **DON ALVARO ALBERTO FIGARI VELANDO**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, Avenida Profesor López Piñero, nº 8-52ª, con NIE nº Y8567538Y, pasaporte italiano nº YA9644230.

**ACTUAN:**

Ambos en su propio nombre y derecho. Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de arrendamiento y,

**MANIFIESTAN:**

I.- Que Don José Manuel Pastor Zacarés es propietario de la vivienda sita en Valencia, Avenida Profesor López Piñero nº 8 puerta 52 que está completamente amueblada en los términos que se indicará en la Estipulación Primera, así como de la plaza de aparcamiento nº 50 del sótano primero del edificio.

II.- Que D. Alvaro A. Figari Velando se halla interesado en el arrendamiento de dicha vivienda, por lo cual ambas partes, mediante el

presente, instrumentan el referido contrato de arrendamiento con arreglo a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES:**

**Primera.- Destino.** Ambas partes convienen el arrendamiento de la indicada vivienda, que será destinada única y exclusivamente a hogar familiar del Sr. Figari Velando y su esposa e hijos. Queda expresamente prohibida la tenencia de animales de cualquier raza o naturaleza en la vivienda objeto del arrendamiento.

Asimismo, junto con la vivienda y de forma inseparable, es objeto de arrendamiento la plaza de aparcamiento situado en el primer sótano del edificio señalado con el número 50.

La vivienda en cuestión está dotada del siguiente mobiliario y electrodomésticos, además del correspondiente sistema de aire acondicionado:

- a) Un comedor-salón compuesto de una mesa, 6 sillas, una vitrina y tres sofás.
- b) Un dormitorio de matrimonio con cabezal, dos mesillas de noche y una cómoda.
- c) Un segundo dormitorio que únicamente tiene una mesilla de noche (el somier y el cabezal que aparecen en la foto no están).
- d) Un tercer dormitorio compuesto de dos camas de 90 cm con cabezal y una mesilla de noche.
- e) Un cuarto dormitorio destinado a cuarto de estudio.
- f) Una cocina compuesta de:

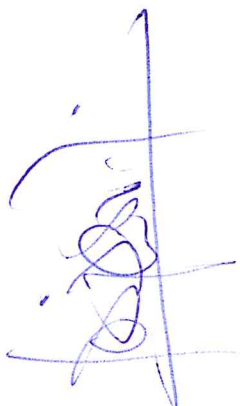


- una encimera marca BALAY, modelo 503
- un horno marca BALAY, modelo 503
- un frigorífico de dos puertas marca FAGOR.
- una lavadora automática marca ASPES.
- Un lavavajillas marca ASPES
- armariada de cocina completa.
- una caldera de gas ciudad marca ROCA modelo R 15/20 que dota de agua caliente y calefacción a la casa.


g) Una T.V. de plasma marca THOMSOM de 32 pulgadas.

h) Además, hay plafones o halógenos en los techos de cada estancia, así como cortinas.

Con la finalidad de dejar constancia del estado y situación de los distintos muebles y equipamiento que tiene la vivienda se unen 13 fotografías que quedan unidas al presente como parte integrante del mismo.



**Segunda.-** El inmueble arrendado, lo recibe la parte arrendataria en este acto en el buen estado de conservación y uso que reflejan las fotografías adjuntas, tanto de puertas, ventanas, herrajes, cristales, pilas, sanitarios, instalación eléctrica, pintura etc., como de las demás instalaciones y servicios, comprometiéndose a mantener en buen estado la totalidad de la vivienda, viniendo obligada a realizar por su exclusiva cuenta y cargo todas las obras de reparación y reposición de los elementos arrendados a fin de que en todo momento y desde luego a la terminación del arrendamiento, la vivienda y su mobiliario y enseres, así como la pintura de la vivienda, se encuentre en el mismo estado en que actualmente se halla, siendo totalmente responsable, económica y jurídicamente, de todos los desperfectos causados a la misma, sus instalaciones, servicios y utensilios, por sí mismo o por cualquiera de sus ocupantes, salvo aquellos derivados del desgaste habitual del uso de la vivienda, muebles y electrodomésticos.



**Tercera.-** De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el plazo de duración del presente contrato de arrendamiento, libremente estipulado por las partes contratantes, es de **UN AÑO, contado a partir del día 1 de febrero de 2022**. No obstante, podrá **prorrogarse el contrato**, obligatoriamente para la propiedad y potestativamente para la arrendataria, por un período máximo de **CUATRO AÑOS más**. Dicha renovación no tendrá lugar si la parte arrendataria hace constar su renuncia por escrito con treinta días de antelación a la fecha en que se inicie cada una de las prórrogas.

Finalizado el plazo de duración pactado y, en su caso, las prórrogas obligatorias fijadas para la propiedad, se extinguirá inexorablemente el contrato, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno, debiendo ser entregada la posesión plena de la vivienda el mismo día que finalice el contrato o sus prórrogas.

Como cláusula penal, mutuamente consentida, se establece que terminado este plazo, sin que la parte arrendataria haya hecho entrega formal de la vivienda y garaje, indemnizará a la propiedad con la cantidad de CIEN EUROS (100 Euros.) por cada día que transcurra, desde aquél en que la arrendataria debió entregar el inmueble objeto del contrato, hasta que la entrega efectiva de la posesión se produzca, bien voluntariamente, bien con la intervención judicial.

**Cuarta.-** La renta convenida es de **MIL CIEN EUROS (1.100.- €) MENSUALES**, pagadera por meses anticipados, durante los **días 1 al 5** de cada mensualidad mediante transferencia bancaria a la cuenta nº **IBAN ES43 3159 0066 9927 7584 8423** abierta a nombre de la parte arrendadora en la entidad **CAIXA POPULAR – CAIXA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANO**.

 Una vez efectuado el ingreso bancario, en su caso, el justificante del mismo tendrá todos los efectos liberatorios del recibo de pago.

Transcurrido el plazo fijado para el pago de la renta, se devengará el interés legal del dinero en vigor, según lo fijado por la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado o disposición que le sustituya, siempre y cuando la demora no sea imputable a la propiedad.

La falta de pago de la renta dará lugar en todo momento a la resolución del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la reclamación de las rentas pendientes, sus intereses legales y cuantos gastos judiciales o extrajudiciales se puedan ocasionar.

**Quinta.-** Ambas partes convienen que, en su caso y sin perjuicio del plazo de duración inicialmente pactado, o de las sucesivas prórrogas que legalmente procedan, la renta se adapte anualmente a las oscilaciones del coste de la vida mediante la aplicación de los aumentos o disminuciones que experimente el **Índice General Nacional de Precios al Consumo** publicado por el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo o sistema que les pudiera sustituir, en el período de doce meses anterior a la fecha de cada actualización. La base para dicha aplicación estará constituida por la renta que esté abonando la parte arrendataria al tiempo de practicarse cada revisión.

Se conviene expresamente que si por el retraso con que pudiera publicarse el citado índice la adaptación no se realizase en la fecha prevista en el contrato, las cantidades satisfechas durante los meses que transcurran, se entenderán como "a cuenta" de las nuevas rentas, sin perjuicio de librar recibo complementario por la diferencias que procedan. En ningún caso, la demora en practicar la revisión de la merced arrendaticia supondrá renuncia a la misma.

**Sexta.-** Serán de cargo de la arrendadora las derramas ordinarias y extraordinarias y gastos de comunidad que correspondan a la vivienda arrendada por el coste íntegro de los gastos generales que haya que sufragar para el adecuado sostenimiento del edificio y de sus instalaciones

(gastos comunes), así como el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Por otra parte correrán de cuenta de la parte arrendataria los gastos de agua, luz y gas cuyos recibos, aún cuando figuran a nombre del propietario, deberá domiciliar en su cuenta en el **Banco MEDIOLANUM SA n° IBAN ES31 0186 5001 69 0510632142**. No obstante si alguno de los indicados recibos fuera satisfecho por el propietario será repercutido oportunamente a la parte arrendataria junto con el recibo de la renta mensual.

**Séptima.-** Queda expresamente prohibido el subarriendo y la cesión total o parcial de la vivienda arrendada.

**Octava.-** La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el supuesto de que se produjese la transmisión de la propiedad de la vivienda y plaza de garaje.

**Novena.-** Queda prohibida la realización de obra alguna en la vivienda objeto del presente contrato que, en todo caso, requerirá la autorización escrita de la arrendadora. Queda expresamente prohibido realizar agujeros en los paramentos verticales y horizontales de la cocina y cuartos de baño que están revestidos de solados cerámicos. Se autoriza al arrendatario la colocación de cuadros y otros elementos en las paredes de la vivienda, asumiendo éste la obligación de tapar dichos agujeros a la finalización del arriendo de modo que las paredes queden en el mismo estado en que ahora se entregan.

**Décima.-** La parte arrendataria responderá de cuantos daños se ocasionen en la vivienda y en el edificio a otros copropietarios o inquilinos, con motivo de desprendimientos, filtraciones de agua, incendios, explosiones y demás riesgos causados por cualquier clase de negligencia de la parte arrendataria o de los ocupantes de la vivienda. Convienen los otorgantes que el propietario procederá a la contratación de un seguro multirisgo de hogar que cubra las citadas eventualidades respecto de daños que pueda causar a terceros que incluya también aquellos que



puedan causarse a la propia vivienda y a los bienes muebles y electrodomésticos de que está dotada la misma, cuyo beneficiario será la parte arrendadora, debiendo entregar al arrendatario copia de la citada póliza de seguros y de los recibos que justifiquen el pago de la prima. El coste de este seguro será satisfecho por el arrendador.

La parte arrendataria deberá observar, en cuanto al uso y disfrute de la vivienda así como de los servicios comunes de la finca de la que forma parte, las Ordenanzas Municipales y Estatutos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por el o por la persona que ocupe el inmueble objeto de este arrendamiento.

#### Undécima.- Fianza.

1.-) La parte arrendataria ha satisfecho con anterioridad a este acto **la cantidad de MIL CIEN EUROS (1.100.-€)**, correspondiente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal, sirviendo el justificante bancario de transferencia en la cuenta nº **ES43 3159 0066 9927 7584 8423** titularidad de la parte arrendadora en **CAIXA POPULAR – CAIXA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANO** como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad. En el supuesto de que se produzcan variaciones en la renta inicial del presente contrato, queda la arrendataria obligada a actualizar la fianza depositada en los términos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.-) Sin perjuicio de la anterior fianza, y con carácter complementario y adicional, la parte arrendataria entrega en este acto al arrendador un aval bancario a primer requerimiento librado por BANCO MEDIOLANUM SA por importe de **TRECE MIL DOSCIENTOS EUROS (13.200.-€)** equivalente a DOCE (12) mensualidades de renta, copia del cual queda unido al presente. Esta garantía adicional estará en vigor durante toda la vigencia del Contrato y responde de cualquier contingencia que por incumplimiento del mismo pudiera derivarse (pago de rentas, gastos, daños, y perjuicios, etc...).

3.-) La fianza y garantía extraordinaria no serán devueltas hasta el momento en que, resuelto el arrendamiento, quede la vivienda, junto sus muebles y electrodomésticos, a entera disposición de la propiedad, en el mismo estado de uso y conservación en que se entregaron y al corriente en el pago de las rentas, cantidades asimiladas, repercusiones legales y contractuales, así como en el pago de todos los gastos de agua, luz, gas, y demás servicios de la vivienda; todo ello hasta el día en que se produzca el desalojo de la misma y la consiguiente entrega de las llaves.

4.-) Asimismo la parte arrendataria ha satisfecho con anterioridad a este acto, **la renta correspondiente al mes de febrero de 2022 por importe de MIL CIEN EUROS (1.100.-€)**, sirviendo el justificante bancario de transferencia en la cuenta nº **ES43 3159 0066 9927 7584 8423** titularidad de la parte arrendadora en **CAIXA POPULAR – CAIXA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANO** como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad.

**Duodécima.-** El contrato de arrendamiento podrá resolverse en virtud de las causas legales o por incumplimiento de lo pactado en este documento. En cualquier caso, y para todo tipo de reclamaciones, todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen, incluidos los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, aunque su concurso no sea preceptivo, serán a cargo de la parte que haya provocado su intervención por el incumplimiento de los acuerdos adoptados en el presente documento.

**Decimotercera.-** En cumplimiento de lo dispuesto en Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, el propietario de la vivienda exhibe a la parte arrendataria y pone a su disposición una copia del **certificado de eficiencia energética** de la vivienda, de lo que se deja constancia a los efectos legales oportunos.



**Decimocuarta.- Notificaciones.**

A efectos de cualquier notificación que las partes tuvieran que hacerse en relación con el presente contrato se designan los siguientes domicilios:

Para la parte arrendadora, Don José Manuel Pastor Zacarés,  
C/ Garrigues, nº 2-3ª de Valencia (46001).


Para la parte arrendataria, Don Alvaro Alberto Figari Velando, Avenida  
Profesor López Piñero, nº 8-52ª de Valencia.

En todo caso, para la práctica de cualesquiera notificaciones o emplazamientos de carácter judicial que hubieran de realizarse personalmente a la arrendataria, ésta en tanto en cuanto no se encuentre personada en el procedimiento en cuestión, designa a tal efecto la propia vivienda arrendada.

Si cualquiera de las partes cambiare su domicilio para las notificaciones, deberá comunicarlo a la otra parte, entendiéndose que dicha notificación tendrá efectos a partir del momento en que llegue a su conocimiento. Hasta dicho momento, se entenderá que el domicilio sigue siendo el estipulado en el presente contrato y que toda notificación, de esta forma, surtirá los efectos oportunos.

**Decimoquinta.-** Ambas partes, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Moncada, para la resolución de las dudas y controversias que pudieran surgir en la interpretación y aplicación de este contrato.

Y en prueba de conformidad firman los comparecientes en la ciudad y fecha arriba indicadas.

  
José Manuel Pastor Zacarés

  
Alvaro Alberto Figari Velando









Handwritten blue scribbles and a signature-like mark on the left side of the kitchen image.





Handwritten blue scribbles.









Handwritten blue ink scribbles and a signature-like mark.





Handwritten blue scribbles and a signature-like mark on the left side of the image.







ال  
Fahim



**BANCO MEDIOLANUM, S.A.** con domicilio en la Calle Roger de Lauria, 19 2º, 46002 Valencia - N.I.F. A-58.640.582-, representada por las personas cuyos datos se indican más abajo, con poderes suficientes para obligarla en este acto,

**AVALA SOLIDARIAMENTE**

A la persona cuyos datos se indican, hasta la cuantía máxima que se especifica, ante el beneficiario que se señala, y por el concepto también indicado.

Este aval, que tiene carácter solidario, sin derecho al beneficio de excusión, división, y orden, y se hará efectivo al beneficiario, hasta la cantidad máxima avalada, al primer requerimiento del mismo, sin que ésta deba justificar el incumplimiento ni la negativa al pago.

El presente aval se considerará vigente, hasta el día indicado como "fecha de validez máxima", a partir de cuyo momento quedará sin efecto, extinguiéndose el derecho de reclamación de la obligación garantizada por el beneficiario. Si no constara una fecha de validez máxima determinada, permanecerá en vigor hasta la devolución al Banco del presente documento original, o hasta que el beneficiario autorice su cancelación mediante notificación fehaciente donde conste expresamente la extinción de la obligación garantizada.

**Datos de los representantes de BANCO MEDIOLANUM, S.A.**

Nombre y apellidos		NIF
D. XAVIER IGLESIAS PEREZ		38126566H
Poderes que ostenta:		
Fecha escritura	Notario	Núm. de protocolo
17/07/2020	D. Valero Soler Martin-Javato	1218/2020
Nombre y apellidos		NIF
DÑA. MARTA MONTERDE CORVINOS		37365949 B
Poderes que ostenta:		
Fecha escritura	Notario	Núm. de protocolo
15/05/2008	D. Javier Martínez Lehmann	629/2008

**Datos referidos al AVAL**

Nombre y apellidos de las persona/s avalada/s	NIF/NIE
<b>D. ALVARO ALBERTO FIGARI VELANDO</b>	<b>Y8567538Y</b>
Beneficiario ante el cual se efectúa el aval	NIF/NIE
<b>D. JOSE MANUEL PASTOR ZACARES</b>	<b>73760206 B</b>
Importe máximo avalado (letras)	Importe:
<b>Trece mil doscientos euros</b>	<b>13.200,-€</b>

Fecha máxima validez del aval  
**27 de enero de 2023**

**Concepto garantizado**

**Las rentas arrendatarias vencidas y no satisfechas y otras responsabilidades pecuniarias (servicios, suministros, desperfectos, defensa jurídica, indemnizaciones, ...) derivadas del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Valencia, Avenida Profesor López Piñero nº 8 puerta 52.**

El presente aval ha sido inscrito en esta fecha en el Registro Especial de Avaes con el nº de registro **010/22**

Localidad y fecha

Barcelona, a 27 de enero de 2022

Firma de los representantes de BANCO MEDIOLANUM, S.A.

BANCO MEDIOLANUM, S.A.

p.p.



Banco Mediolanum, S.A.

Domicilio Social: Roger de Lauria, 19. 2º - 46002 VALENCIA - Tel. 96 353 44 01

Servicios Centrales: Av. Diagonal, 668-670 - 08034 BARCELONA - Tel. 93 253 54 00 - Fax 93 253 54 49

BANCO MEDIOLANUM, S.A. - R.M. de Valencia, T. 10.379, F.1, H. V-178506. Inscripción 2º - N.I.F. A-58.640 582 - Nº 0186 del Registro de Bancos y Banqueros



**ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO DE LA VIVIENDA AMUEBLADA SITA EN VALENCIA, AVDA. PROFESOR LOPEZ PIÑERO NUMERO 8 PUERTA N° 52.**

En la Ciudad de Valencia, a treinta y uno de enero de dos mil veintidós.

**REUNIDOS:**

De una parte, **DON JOSE MANUEL PASTOR ZACARES**, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Valencia, C/ Garrigues nº 2-3ª, con DNI/NIF nº 73760206B.

Y de otra parte **DON ALVARO ALBERTO FIGARI VELANDO**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, Avenida Profesor López Piñero, nº 8-52ª, con NIE nº Y8567538Y, pasaporte italiano nº YA9644230.

**ACTUAN:**

Ambos en su propio nombre y derecho. Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de arrendamiento y,

**MANIFIESTAN Y ACUERDAN:**

I.- Que, en la Estipulación Undécima, apartado 2), del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Valencia, C/ Profesor López Piñero, nº 8-52ª suscrito inter partes en el día de hoy, los otorgantes han convenido con carácter esencial para la firma del contrato que, sin perjuicio de la fianza legal, y con carácter complementario y adicional, la parte arrendataria debía entregar al arrendador un aval bancario a primer requerimiento librado por BANCO MEDIOLANUM SA por importe de TRECE MIL DOSCIENTOS EUROS (13.200.-€) equivalente a DOCE (12) mensualidades de renta,



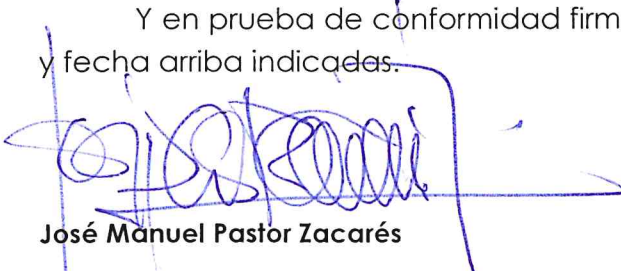
debiendo éste aval tener una duración indefinida a fin de que la garantía esté en vigor durante toda la vigencia del Contrato.

II.- Que, el aval que en el acto de la firma del contrato entrega el arrendatario no cumple con las exigencias convenidas toda vez que no tiene una duración indefinida sino que tiene establecida una fecha máxima de vigencia hasta el día 27 de enero de 2023.

III.- Que, no obstante lo anterior, a petición del arrendatario que tiene interés en firmar el contrato en el día de hoy, el arrendador acepta la entrega en este acto del citado aval del Banco Mediolanum que tiene una vigencia máxima hasta el día 27 de enero de 2023, si bien el arrendatario asume el compromiso de sustituir este aval por otro con idéntico texto y contenido pero con una duración indefinida antes del próximo día quince (15) de febrero del presente año. En el supuesto de que el arrendatario no entregase el nuevo aval dentro del plazo convenido, el arrendador queda facultado para la ejecución de dicho aval por su cantidad máxima garantizada sin que el arrendatario tenga derecho a reclamar ningún daño o perjuicio por tal razón. En este supuesto el arrendador retendrá la cantidad resultante del aval ejecutado como garantía adicional del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato hasta el momento en que el arrendatario entregue al arrendador el nuevo aval bancario.

IV.- En todo lo demás, se ratifica en su integridad el contenido del contrato de arrendamiento firmado en el día de hoy, lo que se reitera a los efectos oportunos.

Y en prueba de conformidad firman los comparecientes en la ciudad y fecha arriba indicadas.



**José Manuel Pastor Zacarés**



**Alvaro Alberto Figari Velando**