

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO PARCIAL DE VIVIENDA (HABITACIÓN)

En [lugar] a [fecha]

REUNIDOS

De una parte,

[Don/Doña] [Nombre de la parte subarrendadora], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad], con domicilio en [domicilio] y con [DNI/PASAPORTE/NIE] número [número identificación]; actuando en su propio nombre y representación,

(en adelante, la "Subarrendadora").

Y, de otra parte,

[Don/Doña] [Nombre de la parte subarrendataria], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad], con domicilio en [domicilio] y con [DNI/PASAPORTE/NIE] número [número identificación]; actuando en su propio nombre y representación,

(en adelante, la "Subarrendataria").

La Subarrendadora y la Subarrendataria serán denominadas conjuntamente como las "Partes".

EXPONEN

- I. Que la Subarrendadora es arrendataria de la vivienda amueblada sita en [], calle [], que consta de [] habitaciones numeradas del uno al [], así como las siguientes zonas de uso común: una cocina, [] cuartos de baño y [descripción de otras zonas de uso común de las que disponga vivienda; indicar si tiene garaje o trastero y describirlo] (en adelante, las "Zonas Comunes"), en virtud del contrato de arrendamiento de fecha [], celebrado entre su propietario, en calidad de arrendador, y la Subarrendadora, en calidad de arrendataria. Dicha vivienda cuenta con:
 - REF. CATASTRAL: [].
 - Comunidad de propietarios: [indicar si forma parte de una comunidad de propietarios].
 - N.º Cédula de habitabilidad [] se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.
 - Certificado de eficiencia energética []. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.(en adelante, la "Vivienda").
- II. Que la Subarrendadora ha sido autorizada expresamente y por escrito por el propietario de la Vivienda para la celebración del presente contrato de subarrendamiento de habitación y, en prueba de lo anterior, adjunta una copia de dicha autorización como anexo al final del presente contrato.
- III. Que las dependencias que se subarriendan en virtud del presente contrato consisten en una habitación [individual/doble/etc.], identificada con el número [], que consta de aproximadamente [] metros cuadrados, [insertar descripción de mobiliario, ventanas, o cualquier otra característica relevante de la habitación] (en adelante, la "Habitación").
- IV. Que la Subarrendadora manifiesta expresamente que tanto la Vivienda como la Habitación cumplen con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de la Subarrendataria.

- V. Que la Subarrendataria, manifiesta su interés en tomar en subarrendamiento la citada Habitación y las Zonas Comunes para su uso propio [y, en su caso, el de su pareja/familiar] como alojamiento habitual.

Ambas Partes, reconociéndose recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse, deciden libremente suscribir el presente **contrato de subarrendamiento parcial de vivienda (subarrendamiento de habitación)** (el “**Contrato**”), de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, “**LAU**”); y con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

1 Objeto

- 1.1 La Subarrendadora subarrienda la Habitación junto con las Zonas Comunes a la Subarrendataria, que acepta en este acto.
- 1.2 La Subarrendataria se compromete a usar dicha Habitación, junto con las Zonas Comunes, exclusivamente como vivienda de la Subarrendataria en el sentido de lo establecido en el artículo 2.1 de la LAU.

2 Condiciones de uso

- 2.1 En relación con el uso de la Habitación y de la Vivienda, queda estrictamente prohibido:
- a. Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en la cláusula anterior.
 - b. La cesión del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito de la Subarrendadora.
 - c. El uso de la Vivienda o la Habitación para comercio, industria ni oficina o despacho profesional.
 - d. El anuncio, oferta y/o el destino de la Vivienda o la Habitación al hospedaje turístico o de carácter vacacional.
 - e. La realización de actividades peligrosas, insalubres y/o ilícitas.
- 2.2 El incumplimiento por la Subarrendataria de lo previsto en la anterior cláusula 2.1 facultará a la Subarrendadora a resolver el Contrato.
- 2.3 Por las dimensiones de la Habitación, únicamente podrá ocuparla la Subarrendataria [y una persona adicional]¹.
- 2.4 [Incluir solo si la Vivienda está dentro de una comunidad de propietarios.] La Subarrendataria se obliga a cumplir y respetar en todo momento los estatutos y normas internas de la comunidad de propietarios a la que pertenece la Vivienda, que declara conocer y aceptar. Además, se compromete a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.
- 2.5 Normas de convivencia en las Zonas Comunes: La Subarrendataria se compromete a respetar las normas de respeto, uso de espacios comunes y buena convivencia con el resto de los inquilinos de la Vivienda. En especial, la Subarrendataria se compromete a respetar la intimidad, la dignidad, el espacio personal y el descanso de los inquilinos de la Vivienda.
- 2.6 Mascotas: La tenencia de cualquier animal doméstico en la Habitación y/o en la Vivienda por parte de la Subarrendataria requerirá del previo consentimiento expreso y por escrito de la Subarrendadora. En todo caso, la tenencia de cualquier animal se hará en observancia de las normativas aplicables en materia de protección de animales, y en especial de lo previsto en la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales.

¹ El texto entre corchetes deberá mantenerse únicamente en caso de que se haya acordado expresamente la ocupación de la Habitación por parte de una persona adicional junto con la Subarrendataria. En caso contrario, deberá eliminarse.

3 Duración

- 3.1 El Contrato entrará en vigor en la fecha **[fecha de entrada en vigor]** con una duración inicial de **[incluir número de mes/es o año/s]** a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato, siendo de aplicación el régimen de prórrogas establecido en la LAU, en tanto se prolongue el derecho de la Subarrendadora.
- 3.2 La Subarrendataria podrá desistir del Contrato en cualquier momento una vez hayan transcurrido al menos seis (6) meses desde la fecha de entrada en vigor del Contrato, siempre que se lo notifique por escrito a la Subarrendadora con al menos treinta (30) días de antelación.
- 3.3 Llegada la fecha de terminación del Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, la Subarrendataria deberá abandonar la Habitación y la Vivienda sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte de la Subarrendadora.
- 3.4 La Subarrendataria se compromete a devolver la Habitación, la Vivienda y las llaves oportunamente entregadas en la fecha de terminación del Contrato entregándolos en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales de la Subarrendataria y totalmente desocupado.

4 Entrega de la Habitación y de la Vivienda

- 4.1 La Subarrendadora entrega a la Subarrendataria la Habitación y la Vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad, buen estado de conservación y funcionamiento de sus servicios y a la entera satisfacción de éste.
- 4.2 Ambas Partes confirman que la Vivienda consta de cocina equipada y la Habitación se entrega **[sin muebles/amueblada]**.
- 4.3 **[Incluir solo si el Contrato tiene inventario. En caso contrario, eliminar.]** Se adjunta como Anexo el inventario, **[con sus correspondientes fotos]**, recogiendo el detalle del mobiliario de la Habitación y de la Vivienda.
- 4.4 En este acto, la Subarrendadora entrega a la Subarrendataria, y ésta declara haber recibido **[número de llaves]** juegos de llaves completos de acceso **[a la Habitación y]** a la Vivienda.

5 Renta

- 5.1 Ambas Partes acuerdan fijar una renta mensual de **[renta mensual]** EUROS (€).
- 5.2 La Subarrendadora declara y garantiza que dicha renta mensual es inferior al importe de la renta mensual fijada en virtud del contrato de arrendamiento de la Vivienda, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 8 de la LAU.
- 5.3 **[Incluir solo si se ha seleccionado la Opción 2 de la cláusula 8. En caso contrario, eliminar.]** El precio de la renta incluirá, además, los gastos de **[indicar suministros, tasas y/o servicios comunitarios incluidos]**, cuya gestión se quedará por cuenta y cargo de la Subarrendadora en virtud de las obligaciones señaladas en la cláusula 8 del Contrato.
- 5.4 **[Incluir únicamente si las Partes han pactado expresamente que el impago de un número concreto de mensualidades da lugar a la resolución del Contrato (puede ampliarse o reducirse el número de mensualidades según lo pactado). De otra forma, eliminar.]** La falta de pago de una (1) mensualidad de renta será causa suficiente para que la Subarrendadora pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.
- 5.5 **[Incluir únicamente si las Partes han pactado expresamente que la renta se actualice anualmente. De otra forma, eliminar.]** La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada **[día y mes de entrada en vigor de este contrato]**, conforme a las variaciones que experimente

el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda ("IRAV"), publicado por el Instituto Nacional de Estadística, teniendo en consideración las variaciones en los doce (12) meses inmediatamente anteriores, sujeto a los límites establecidos en el artículo 18 de la LAU. Asimismo, la renta actualizada no podrá ser, en ningún caso, superior a la renta del contrato de arrendamiento de la Vivienda que esté vigente en cada momento.

6 Devengo y pago de la renta

6.1 [Opción 1: En caso de que la renta se devengue desde la entrada en vigor del Contrato.] Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato. Asimismo, la Subarrendataria paga a la Subarrendadora el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso, que la Subarrendadora declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el Contrato como recibo de pago.

6.2 [Opción 2. En caso de que la renta se devengue a partir del día 1 del mes siguiente a la fecha de entrada en vigor del Contrato.] Se establece que la renta se devengará a partir del día 1 del mes siguiente a la fecha de entrada en vigor del Contrato.

6.3 La Subarrendataria abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días laborables de cada mes, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta titularidad de la Subarrendadora:

- Entidad: [Entidad de la Subarrendadora].
- N.º de cuenta bancaria (IBAN): [Cuenta de la Subarrendadora].

7 Fianza

7.1 La Subarrendataria entrega en este acto a la Subarrendadora la cantidad de [valor renta mensual] EUROS (€), equivalente a una (1) mensualidad de renta, en concepto de fianza legal. La Subarrendadora declara recibirla y se compromete a efectuar su depósito ante el organismo autonómico competente para el depósito y custodia de las fianzas arrendaticias, en caso de que esté obligada a ello por la normativa aplicable.

7.2 [Incluir únicamente si las Partes han pactado expresamente el pago de una garantía complementaria, adicional a la fianza legal. Esta garantía complementaria está limitada por ley a un importe máximo de dos (2) mensualidades de renta. De otra forma, eliminar.] Asimismo, la Subarrendataria entrega en este acto a la Subarrendadora, quien declara recibirla, la cantidad de [valor garantía complementaria] EUROS (€), equivalente a [una (1) mensualidad / dos (2) mensualidades] de renta, en concepto de garantía complementaria a la fianza legal.

7.3 La fianza legal [y la garantía complementaria] quedan establecidas en garantía de las obligaciones legales y contractuales de la Subarrendataria. A modo meramente enunciativo y no exhaustivo, el importe de la fianza legal [y la garantía complementaria] podrá ser utilizado para cubrir cualquier desperfecto o daño ocasionado a la Habitación, a la Vivienda o al mobiliario de éstas. En ningún caso su importe podrá imputarse al pago de la renta ni a ningún otro concepto de gastos. La devolución de la fianza [y de la garantía complementaria] se hará en el momento de resolución del Contrato, de conformidad con la legislación vigente.

8 Servicios y suministros

8.1 [Opción 1. Suministros proporcionalmente a cargo de la Subarrendataria] La Subarrendataria se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta la Vivienda y que serán parcialmente asumidos por la Subarrendadora a partir de [fecha de inicio pago de suministros], a través del método de prorrateo del total consumido entre el número de

habitaciones de la Vivienda que se encontraren ocupadas en la mensualidad facturada. Una vez practicado el cálculo mediante el método indicado, la Subarrendadora comunicará a la Subarrendataria el importe que ésta debe abonar de conformidad con lo establecido en la cláusula 14.2. Sin perjuicio de la facultad de la Subarrendataria de solicitar a la Subarrendadora la documentación justificativa de los gastos y el cálculo empleado, la Subarrendataria se obliga a pagar a la Subarrendadora el importe comunicado por ésta en el plazo de cinco (5) días naturales desde la fecha de la comunicación del importe, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por la Subarrendadora en la cláusula 6.2.

[Opción 2. *Suministros totales a cargo de la Subarrendadora*] La Subarrendadora pagará los gastos relacionados con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta la Vivienda, y que serán íntegramente asumidos por la Subarrendadora durante la vigencia del Contrato.

- 8.2** La Subarrendadora no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios comunes o individuales, salvo cuando sean por causas imputables a la Subarrendadora, ni estará obligada a efectuar revisiones de renta por dichas interrupciones. Asimismo, la Subarrendataria se compromete a hacer un uso responsable y razonable de los servicios y suministros con los que cuenta la Vivienda y a cumplir con las ordenanzas autonómicas y municipales aplicables, en su caso.

9 Gastos de reparación y conservación

- 9.1** La Subarrendadora se obliga a realizar o a exigir al propietario de la Vivienda la realización, según corresponda, de las reparaciones que fueran necesarias en la Vivienda y, en su caso, en la Habitación para conservarlas en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario de la Vivienda y de la Habitación por parte de la Subarrendataria, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones de la Vivienda.
- 9.2** Si durante la vigencia del Contrato es necesario hacer alguna reparación urgente en la Habitación y/o en la Vivienda que no pueda diferirse hasta la conclusión del Contrato, la Subarrendataria tiene obligación de colaborar de buena fe, facilitando si fuese necesario el acceso a la Habitación y a la Vivienda, a fin de que se pueda realizar la reparación correspondiente de la forma oportuna, con la debida diligencia y sin ocasionar retrasos o sobrecostes injustificados.

10 Obras

- 10.1** La Subarrendataria no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en la Vivienda ni en la Habitación sin el expreso consentimiento previo, por escrito, de la Subarrendadora. A efectos meramente ilustrativo, y de forma no exhaustiva o limitativa, se requerirá el consentimiento escrito de la Subarrendadora para:
- a. Instalar cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido a la Habitación o a la Vivienda; y
 - b. Realizar cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas de la Habitación o de la Vivienda (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).
- 10.2** En el supuesto de que la Subarrendataria realizase obras sin el permiso previo de la Subarrendadora, éste podrá instar la resolución del Contrato y exigir a la Subarrendataria la reposición de la Habitación o la Vivienda, según sea el caso, a su estado originario.

11 Derecho de tanteo y retracto

11.1 La Subarrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que por dicha condición pudieren corresponderle.

12 Incumplimiento

12.1 El incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato y, en su defecto, de la normativa que resulte de aplicación a cada Parte, será causa de resolución del Contrato.

13 Protección de datos. Impago e inclusión en fichero de solvencia patrimonial negativo

13.1 Los datos personales que la Subarrendataria facilita en el Contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del Contrato, y serán tratados por la Subarrendadora con la finalidad de gestionar el Contrato y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. La Subarrendadora no comunicará los datos personales de la Subarrendataria a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa de la Subarrendadora puedan tener acceso a los datos personales de la Subarrendataria para la prestación de dichos servicios. La Subarrendadora no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

13.2 La Subarrendadora conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

13.3 La Subarrendataria podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose a la Subarrendadora en la dirección que figura en el encabezamiento del Contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, la Subarrendataria tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

13.4 La Subarrendadora informa a la Subarrendataria que, en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U. (<https://www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/>), en base al interés legítimo de prevención del fraude mediante el proceso de <https://www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/como-incluir-morosos>. En caso de incorporación de los datos de impagos de la Subarrendataria en un fichero de solvencia patrimonial negativo, la Subarrendataria recibirá, en el plazo máximo de un (1) mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

14 Notificaciones

14.1 Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo postal, correo electrónico, SMS/RCS telefónico u otro medios análogos certificados a las direcciones que figuran en el encabezamiento del Contrato, a los correos electrónicos y teléfonos móviles que figuran en la cláusula 14.2 o a las direcciones, correos electrónicos y/o teléfonos móviles que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

14.2 Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las Partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico y número de teléfono, que se considerarán medios de comunicación válidos a los efectos de este Contrato, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras.

a. Por la Subarrendataria:

- Correo electrónico: [correo electrónico de la Subarrendataria]
- Número de teléfono: [teléfono de la Subarrendataria]

b. Por la Subarrendadora:

- Correo electrónico: [correo electrónico de la Subarrendadora]
- Número de teléfono: [teléfono de la Subarrendadora]

15 Ley aplicable, jurisdicción y resolución de controversias

15.1 El Contrato está sujeto a la legislación española.

15.2 La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que está sita la Vivienda.

15.3 Con la finalidad de dar cumplimiento al requisito de procedibilidad establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, las Partes acuerdan establecer como medio adecuado de resolución de controversias derivadas del Contrato la negociación directa entre ambas. Las Partes acuerdan que la invitación a dicha negociación por la solicitante de la misma se efectuará por correo electrónico, remitido a la dirección de correo electrónico indicada por la Parte correspondiente en la cláusula 14.2 del Contrato.

Las Partes, en este acto, declaran entender, aceptar y válidamente suscribir el Contrato y sus efectos jurídicos, de forma íntegra y sin reservas, y se comprometen a su cumplimiento de buena fe. Y para que así conste, suscriben dos (2) copias del Contrato en la ciudad y fecha arriba indicados.

La Subarrendadora

La Subarrendataria

[Nombre y apellidos de la Subarrendadora]

[Nombre y apellidos de la Subarrendataria]