

Modelo de Acuerdo de Terminación con Liquidación de Fianza

En _____, a ____ de _____ de 202_

REUNIDOS

DE UNA PARTE, Don [*Nombre y apellidos del arrendatario], mayor de edad, de nacionalidad [*Nacionalidad], [*Estado civil], con domicilio a estos efectos en [*Domicilio del arrendador] y con D.N.I./N.I.E. [*DNI del arrendador]. En adelante, el "Arrendador".

Y DE OTRA, [*Tratamiento] [*Nombre y apellidos del arrendatario], mayor de edad, de nacionalidad [*Nacionalidad], [*Estado civil], con domicilio a estos efectos en [*Domicilio del arrendatario]¹ y con D.N.I./N.I.E. [*DNI del Arrendatario]. En adelante, el "Arrendatario". Intervienen ambos en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente acuerdo de terminación y a tal efecto

EXPONEN

I.- El día [*Fecha de firma del arrendamiento], el Arrendador y el Arrendatario suscribieron un contrato de arrendamiento en relación con el inmueble sito en [*Identificación del inmueble arrendado (Calle, número, piso, etc.)] (el "Contrato de Arrendamiento").

II.- El Arrendatario ha comunicado al Arrendador su voluntad de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento con efectos desde la fecha de firma del presente acuerdo de terminación este documento, terminación que el Arrendador acepta en los términos y condiciones recogidos en este documento.

III.- En virtud de lo anteriormente expuesto, las partes han acordado suscribir el presente acuerdo de terminación del contrato de arrendamiento, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERO.- OBJETO

Las Partes acuerdan la terminación del Contrato de Arrendamiento con efectos a partir de la fecha del presente acuerdo de terminación.

¹ Es aconsejable que el domicilio del arrendatario sea una dirección distinta a la del inmueble arrendado para poder garantizar la recepción de futuras comunicaciones (nueva vivienda, domicilio de familiares, etc.).

En este acto, el Arrendatario desaloja el Inmueble y lo pone a disposición del Arrendador, haciéndole entrega de las llaves del mismo y todas sus copias, aceptando el Arrendador dicha entrega y la terminación del Contrato de Arrendamiento con el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el presente acuerdo.

SEGUNDO. REVISIÓN DEL INMUEBLE² (MARCAR UNA OPCIÓN)

☐ **No hay desperfectos.** El Arrendador manifiesta haber revisado las condiciones de devolución del piso, aceptándolas, por lo que declara no tener nada que reclamar al Arrendatario por dicho concepto.

☐ **Hay desperfectos.** Tras haber revisado el estado actual del inmueble, ambas partes, de común acuerdo, manifiestan que se han detectado los desperfectos detallados en el Anexo al presente contrato, firmado por ambas partes.

TERCERO. LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES

3.1 Importes en poder del Arrendador. A la firma del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario entregó al Arrendador el importe de [*Importe de la fianza legal] EUROS en concepto de fianza legal derivada del Contrato de Arrendamiento y el importe de [*Importe de la garantía adicional] EUROS en concepto de garantía adicional al amparo del Contrato de Arrendamiento.

3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento. En el momento de firma del presente contrato, las partes manifiestan que se encuentran pendientes de cumplimiento las siguientes obligaciones (Marcar los apartados aplicables):

☐ **Recibos de renta pendientes.** A fecha del presente acuerdo el Arrendatario reconoce adeudar al Arrendador el importe de [*Importe de las rentas adeudadas] EUROS, correspondiente a las mensualidades de [*Mensualidades no abonadas (e.g.: enero de 2018)]

² Únicamente pueden imputarse al arrendatario aquellos desperfectos cuya reparación le corresponda de conformidad con la regulación legal: pequeñas reparaciones y aquellas derivadas de un mal uso. No pueden imputarse al arrendatario cuestiones como la limpieza o la necesidad de pintar el piso, salvo que dichas obligaciones estuvieran expresamente previstas en el contrato de arrendamiento. En caso de desperfectos, su descripción debe ser detallada en el anexo. También pueden incorporarse fotografías del estado de devolución del inmueble.

☐ **Desperfectos.** Las partes han acordado libremente valorar los desperfectos señalados en la Estipulación Segunda anterior en el importe de [*Importe acordado de los desperfectos] EUROS, importe que ambos reconocen justo y suficiente para la reparación de los desperfectos imputables al arrendatario al amparo de sus obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento³, renunciando el Arrendador a reclamar cantidad futura alguna en relación con posibles desperfectos del inmueble.

☐ **Pago de suministros⁴.** En relación con el pago de suministros, el Arrendatario manifiesta que ha abonado íntegramente todos los recibos girados hasta la fecha y se obliga a no retrotraer las órdenes de pago correspondientes a dichos pagos.

Asimismo, y en relación con el consumo realizado no facturado todavía, las partes han procedido en este acto a cambiar la cuenta de domiciliación de los recibos futuros a la cuenta del Arrendador, y han acordado expresamente las siguientes liquidaciones, sustitutivas de las obligaciones futuras del Arrendatario respecto de los consumos no facturados hasta la fecha (Marcar las opciones aplicables):

☐ **Electricidad:** Las partes manifiestan que el último recibo abonado por el Arrendatario se corresponde al período comprendido entre el [*Fecha inicio última factura] y el [*Fecha inicio última factura]; y que la media de los últimos [*Número de recibos para calcular la media] resulta un consumo medio de [*Consumo medio diario] EUROS al día. Como consecuencia de ello, las partes han cuantificado la liquidación del consumo no facturado hasta la fecha en [*Consumo medio diario] EUROS.

☐ **Gas:** Las partes manifiestan que el último recibo abonado por el Arrendatario se corresponde al período comprendido entre el [*Fecha inicio última factura] y el [*Fecha inicio última factura]; y que la media de los últimos [*Número de recibos para calcular la media] resulta un consumo medio de [*Consumo medio diario] EUROS al día. Como consecuencia de ello, las partes han cuantificado la liquidación del consumo no facturado hasta la fecha en [*Consumo medio diario] EUROS.

³ A fin de poder liquidar totalmente la fianza, es necesario acordar entre las partes una valoración de los desperfectos. Ni Arrendador ni Arrendatario podrán reclamar más de lo que se establece en este contrato, por lo que se elimina potencial litigiosidad.

⁴ Esta opción es posible siempre que sea el arrendador el que figure como titular de los contratos de suministro y/o se cambie en ese mismo acto la cuenta de facturación de los suministros pero la compañía suministradora no vaya a emitir una factura con el consumo hasta la fecha.

□ **Indemnización por desistimiento anticipado**⁵. Dado que el Contrato de Arrendamiento se suscribió con una duración inicial de [*Duración del contrato de arrendamiento (sin prórrogas)] año(s) y el Arrendatario ha desistido con anterioridad al transcurso de dicho plazo o durante el transcurso de una de las prórrogas legales, haciendo uso de la facultad de desistimiento establecida en el artículo 11 de la LAU, de conformidad con lo establecido en la cláusula [*Cláusula del contrato donde se prevé la indemnización] del Contrato de Arrendamiento y en el referido artículo 11 de la LAU, el Arrendatario debe abonar al Arrendador el importe de [*Importe de la indemnización por desistimiento] EUROS correspondiente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Como consecuencia de todo lo anterior, las obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento en el momento de la extinción del Contrato de Arrendamiento se han cuantificado en [*Suma de todos los importes anteriores] EUROS.

3.3 Liquidación de las obligaciones⁶. Las partes acuerdan expresamente compensar las cantidades adeudadas recíprocamente, de lo que resulta un saldo a favor del [*A quién hay que pagar] de [*Importe] EUROS, que el [*Quién paga el importe de la liquidación] abona íntegramente a su contraparte en este acto.

CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO

Con la firma del presente acuerdo, ambas partes dan por extinguido el Contrato de Arrendamiento referido y manifiestan quedar saldadas y finiquitadas sus respectivas obligaciones, manifestando no tener nada más que reclamarse en relación con el Contrato de Arrendamiento

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las partes firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR,

EL ARRENDATARIO,

Firma _____

Firma _____

⁵ Únicamente se podrá exigir dicha indemnización en caso de que esté expresamente prevista en el Contrato de Arrendamiento, siendo su límite legal el previsto en el artículo 11 de la LAU.

⁶ Si la diferencia entre los conceptos señalados en el apartado 3.1 y los recogidos en el punto 3.2 es positiva, el saldo es favorable al Arrendatario, si es negativa, el saldo es favorable al Arrendador.