Modelo de Acuerdo de Terminación de Arrendamiento con Retención

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 INMUEBLE[2]

☐ **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, ante la imposibilidad de cuantificar por sí mismas los desperfectos imputables al arrendatario recogidos en el presente contrato, acuerdan someterse a la cuantificación de los desperfectos que, para cada uno de ellos, realice el profesional correspondiente, elegido por el Arrendador, mediante la presentación de un presupuesto oficial.

El Arrendador se compromete en este acto a presentar al Arrendatario, en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de terminación del presente contrato los presupuestos necesarios para la subsanación de la totalidad de los desperfectos imputables al Arrendatario, quien acepta hacerse cargo de dicho coste, incluso cuando su importe supere el importe de las garantías prestadas, obligándose al pago de dichos importes en el plazo máximo de 15 días desde la presentación de las correspondientes facturas por parte del Arrendador, autorizándole a retener el remanente de la fianza hasta la liquidación y a realizar las compensaciones oportunas en caso de falta de cumplimiento.

En caso de controversia en el presupuesto o en la facturación, se estará a lo dispuesto en la Estipulación Quinta.

☐ **Pago de suministros**. 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, el Arrendatario autoriza expresamente al Arrendador a retener el remanente de la fianza hasta el efectivo abono de los mismos.

Una vez se reciban los recibos correspondientes, el Arrendatario abonará la parte proporcional correspondiente al número de días de vigencia del Contrato de Arrendamiento dentro del período de facturación del recibo, pudiendo el Arrendador proceder a la compensación con el importe retenido en caso de falta de cumplimiento.

☐ **Indemnización por desistimiento anticipado[3].** 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

[3] 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.

[*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.

3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente. Las partes acuerdan expresamente compensar las cantidades adeudadas recíprocamente, resultando un remanente de las garantías prestadas por el Arrendatario de [*Saldo remanente de las garantías], cuya retención por el Arrendador autoriza el Arrendatario hasta el cumplimiento íntegro de las obligaciones pendientes de cuantificación (desperfectos y suministros).

3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones. Una vez se haya verificado el cumplimiento íntegro de las obligaciones pendientes, las partes procederán a la liquidación definitiva de las obligaciones pendientes referidas en esta estipulación en el plazo máximo de 5 días desde el momento en que se hayan podido cuantificar las obligaciones pendientes, procediendo en dicho plazo el Arrendador a devolver el remanente de las garantías o, en caso de que éstas no cubrieran la totalidad de las deudas del Arrendatario, a abonar el Arrendatario el importe que pudiera corresponderle.

Asimismo, el Arrendatario autoriza expresamente al Arrendador a realizar las compensaciones necesarias con el importe retenido, sin necesidad de autorización ulterior, debiendo en todo caso el Arrendador devolver el remanente.

CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO

Con la firma del presente acuerdo, ambas partes dan por extinguido el Contrato de Arrendamiento referido y terminadas las obligaciones derivadas del mismo salvo lo expresamente recogido en el presente contrato, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en la Estipulación Tercera anterior.

QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)

☐ **Mediación.** En caso de controversia en la interpretación o aplicación de las disposiciones del presente contrato, las partes acuerdan someterse a la mediación de [*Órgano de mediación], con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación.

☐ **Arbitraje.** En caso de controversia en la interpretación o aplicación de las disposiciones del presente contrato, las partes acuerdan someterse al arbitraje de [*Tribunal de Arbitraje], con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación.

☐ **Jurisdicción civil.** En caso de controversia en la interpretación o aplicación de las disposiciones del presente contrato, las partes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse a los juzgados y tribunales de [*Lugar donde radica el inmueble].

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,

Firma _____

EL ARRENDATARIO,

Firma _____