Contrato de arrendamiento de vivienda habitual

Spain habitual residential tenancy

BORRADOR PARA REVISIÓN JURÍDICA / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Este borrador debe revisarse y completarse antes de la firma. No es un modelo aprobado por un abogado. Deben comprobarse los anexos obligatorios y los requisitos locales.

Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

Documento de preparación sin apartado de firmas. Un asesor local debe aprobar la redacción definitiva; arrendador y arrendatario firman solo esa versión aprobada, directamente entre sí.

Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Vivienda habitual privada / Private habitual residence

1 Partes e inmueble

Parties and premises

Arrendador / Landlord
{{landlord_name}}

Domicilio del arrendador / Landlord address
{{landlord_address}}

Arrendatario / Tenant
{{tenant_name}}

Domicilio del arrendatario / Tenant address
{{tenant_address}}

Dirección del inmueble / Property address
{{property_address}}

Espacio privativo y superficie / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Zonas comunes y equipamiento / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Contacto para reparaciones / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Duración y terminación

Term and termination

El contrato empieza el {{start_date}} con una duración inicial de cinco años si el arrendador es persona física, o de siete años si es persona jurídica; primera fecha de vencimiento: {{end_date_inclusive}}. Las prórrogas y protecciones obligatorias de la LAU prevalecen.

The contract starts on {{start_date}} with an initial term of five years for an individual landlord, or seven years for a legal entity; first expiry: {{end_date_inclusive}}. Mandatory LAU extensions and protections prevail.

El arrendatario puede desistir una vez transcurridos seis meses, con al menos treinta días de aviso. No se pacta indemnización alguna por este desistimiento, que tampoco procede conforme al artículo 11 de la LAU en la versión aplicable. La no renovación, las prórrogas y la recuperación por el arrendador se someten a la versión legal aplicable y a sus disposiciones transitorias. La fecha prevista de salida no extingue el contrato.

The tenant may withdraw after six months with at least thirty days' notice. No compensation is agreed for that withdrawal, and none is payable under the applicable version of LAU article 11. Non-renewal,

extensions and landlord recovery follow the applicable statutory version and transitional rules. Planned departure does not terminate the lease.

Salida prevista / Planned departure
{{planned_departure}}

Solo para planificación. Vencimiento legal, preaviso y entrega efectiva de llaves son hechos distintos.
Planning only. Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Renta y fianza

Rent and deposit

Renta mensual / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Gastos mensuales / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Fianza / Deposit
{{deposit_eur}}

Cuenta de pago y beneficiario / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

La renta y los gastos pactados se pagan mensualmente dentro de los siete primeros días del mes por transferencia, salvo medio alternativo permitido por la ley. Solo se repercuten consumos individualizados y gastos expresamente detallados que puedan legalmente repercutirse. No se pacta actualización anual ni garantía adicional. Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización que legalmente correspondan al arrendador no se trasladan al arrendatario.
Rent and agreed charges are paid monthly within the first seven days by transfer, subject to any alternative required by law. Only individual consumption and expressly itemised legally recoverable expenses are charged. No annual rent review or additional security is agreed. Property-management and contract-formalisation expenses legally borne by the landlord are not shifted to the tenant.

La fianza legal equivale a una mensualidad de renta. El arrendador la deposita ante el organismo autonómico cuando corresponda y entrega justificante. Se devuelve el saldo tras la entrega y liquidación justificada; el saldo debido devenga interés legal transcurrido un mes desde la entrega de llaves. No se exige seguro de impago al arrendatario.
The statutory deposit equals one month of rent. The landlord lodges it with the regional authority where required and supplies evidence. The balance is returned after handover and an evidenced account; unpaid balance accrues statutory interest one month after key return. The tenant is not required to purchase rent-default insurance.

4 Uso y obligaciones

Use and responsibilities

El arrendador cede al arrendatario el uso de los espacios descritos y de su equipamiento. Solo el espacio privativo identificado se cede en exclusiva. Las zonas comunes pueden utilizarse conforme a su destino convenido. El arrendador declara disponer de facultades para celebrar el arrendamiento.
The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

El arrendador entrega una vivienda habitable y segura y realiza las reparaciones que legalmente le corresponden. El arrendatario cuida el inmueble, comunica sin demora los defectos y asume únicamente las pequeñas reparaciones que la ley le atribuya. El desgaste normal, la antigüedad y los defectos anteriores no se imputan al arrendatario.
The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.

El acceso del arrendador a las zonas privativas requiere una finalidad legítima y una cita acordada, salvo emergencia legalmente admisible. El arrendatario facilita razonablemente las reparaciones necesarias. No se concede autorización general de entrada.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

El arrendatario respeta el uso residencial pactado y evita molestias indebidas. La cesión y el subarriendo se someten a la ley; cuando proceda, se requiere consentimiento escrito previo. Se respetan los derechos imperativos del arrendatario. Las normas de convivencia no pueden reducirlos.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

En la entrega de llaves se documentan conjuntamente el estado, los defectos previos, el inventario, las llaves y las lecturas de contadores. Al finalizar se firma un documento que deja constancia del estado y la entrega de la posesión. El desgaste ordinario no es un daño. La fianza no sustituye el último pago de renta.

At key handover the parties jointly record the condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. At the end of the tenancy they jointly sign a document recording the condition and return of possession. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

Las direcciones indicadas sirven para comunicaciones prácticas. Un mensaje o una fecha de salida en Livion no constituye por sí solo una notificación legal. Las comunicaciones formales deben cumplir los requisitos de contenido, recepción y plazo aplicables. No se admite el desalojo por cuenta propia.

The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.

Se aplica el derecho español y la normativa autonómica y local imperativa correspondiente al inmueble. Las normas imperativas prevalecen. Los textos español e inglés deben coincidir; se resolverá cualquier diferencia antes de firmar. Si aun así subsiste una diferencia, prevalece el texto español. La traducción no limita derechos legales ni altera los tribunales competentes.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the Spanish text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Información adicional del inmueble

Additional property particulars

NIF NIE y capacidad de las partes / Party tax identification and capacity
{{es_party_ids}}

Referencia catastral y título / Cadastral reference and letting authority
{{es_property_details}}

Comunidad autónoma y depósito / Region and deposit authority
{{es_deposit_authority}}

Renta anterior zona tensionada y límites / Previous rent stressed-zone status and caps
{{es_rent_controls}}

Certificado energético y habitabilidad / Energy and habitability documents
{{energy_and_information}}

Gastos y criterio de reparto / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

6 Anexos y próximos pasos

Attachments and next steps

Inventario y estado; certificado energético; documentación de habitabilidad exigida; información sobre renta y límites; justificante de fianza

Inventory and condition; energy certificate; required habitability documentation; rent and cap information; deposit receipt.

Relación de anexos / Attachment register

{{attachment_register}}

Anotar nombres reales de archivos, versiones y fechas de recepción. Esta lista no confirma la entrega de documentos.

Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

Livion facilita este borrador de modelo para preparar el contrato. Arrendador y arrendatario contratan directamente entre sí. Livion no firma como arrendador, arrendatario, agencia o representante. Esta descripción no excluye las responsabilidades que una norma imperativa imponga a Livion.

Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Revisor y fecha de revisión / Reviewer and review date

{{reviewer_and_date}}

Puntos pendientes antes de firmar la versión aprobada / Outstanding items before signing the approved version

{{outstanding_review_items}}

7 Revisión antes del uso

Preparation notes for the local reviewer

The operative term, withdrawal and deposit clauses follow LAU rules that apply with or without Real Decreto-ley 29/2026. Check the applicable BOE version and transitional rules at signing, including the outcome of the validation vote on that decree and any article 10 change it makes. Confirm individual or corporate landlord status, habitual-residence classification, stressed-zone rules, rent history, regional deposit filing and habitability documents. Do not use planned departure as automatic termination. Official text re-read on 10 November 2026: Real Decreto-ley 29/2026 article 3 (LAU articles 2, 7, 9 bis, 10, 11, 20, 21 bis, 36 and 37). The Congreso validated the decree on 12 November 2026. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.