



# Alquiler de vivienda

¡No te pierdas estos consejos!



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.



# 10 Consejos para el inquilino



**1** Busca un piso que te deje un margen para tus gastos. La renta y los suministros no deberían suponer más del 35% de tus ingresos. En algunas ciudades es muy complicado pero usa esa referencia.



**2** Como información previa deben darte el precio total de la renta a pagar y si hay gastos aparte (IBI, comunidad) deben decirte cuál fue su importe el año anterior.



**3** No te dejes llevar por la urgencia: nunca pagues nada antes de visitar la casa, siempre con recibo escrito de la agencia o el propietario.



**4** No pagues ni contrates con cualquiera. Debes comprobar la identificación del arrendador y, en su caso, de la agencia o mediador profesional que intervenga.



**5** Por ley, la comisión de la agencia la paga el arrendador. Si te obligaran a pagar algo y te interesa el piso, siempre con recibo para reclamar luego.



**6** Antes de alquilar, consulta las ayudas y deducciones para inquilinos porque hay unos límites de renta que te conviene no superar.



**7** Fíjate que el contrato de alquiler incluya el NIF de tu casero y la referencia catastral del piso. Además, solicita el resguardo del depósito de la fianza legal. Podrías necesitar todo ello a la hora de solicitar algún tipo de ayuda, subvención o deducción fiscal a la que puedas tener derecho.



**8** HACERTE UN SEGURO de responsabilidad CIVIL no es caro y te cubre de casos que pueden ser graves, como p.e. incendios o humedades provocadas por ti, ten en cuenta que se presume que las causa quien vive allí.



**9** Recuerda los límites especiales a la subida de la renta, que en 2024 será del 3%. Si tu arrendador es un pequeño propietario podéis pactar otra subida si tú accedes.



**10** Conserva bien la casa y devuélvela en buen estado. Al final del contrato pide la liquidación de la fianza, sabiendo que los gastos de limpieza y pintura posterior son a cargo del arrendador (salvo casos de suciedad que necesite limpieza profesional).

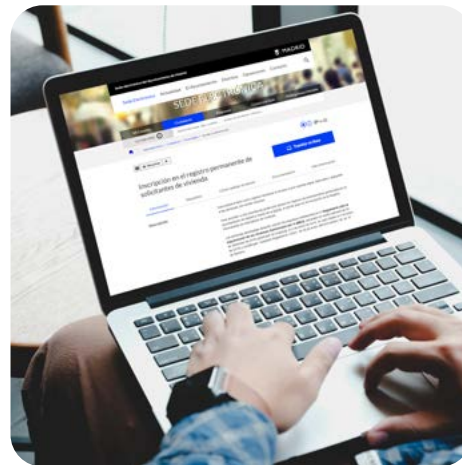


# Recomendaciones especiales para personas vulnerables

Además de los consejos para cualquier inquilino



**1** En función de tu situación e ingresos, consulta las ayudas al alquiler en tu municipio y comunidad autónoma. También hay ayudas para vulnerabilidad sobrevenida, cuando tus ingresos han bajado mucho.



**2** Para acceder a alquileres sociales insíbete en el registro de solicitantes de vivienda en alquiler. Infórmate en los Servicios sociales de tu localidad.



**3** En caso de problemas de pago, negocia cuanto antes con el arrendador y ante demandas de desahucio solicita la suspensión del procedimiento con base en tu condición de inquilino vulnerable.



Video sobre Derechos y obligaciones para el inquilino y personas vulnerables  
<https://youtu.be/Z9ptAMiPwQ4>



# 8 Consejos para el arrendador



**1** Prepara el piso para que esté limpio y todo funcione. Se alquilará antes y una vez alquilado te evitarás llamadas innecesarias.



**2** Publica un anuncio claro y con buenas fotos en portales inmobiliarios gratuitos.



**3** Calcula una renta que esté algo más barata que el mercado, sabiendo que buscas un inquilino que sea buen pagador y que cuanto más dure mejor.



**4** Utiliza un buen contrato de alquiler por escrito que sea equilibrado y deje claro el reparto de gastos, y adjunta un inventario con todo lo que incluye el alquiler (muebles, electrodomésticos, etc.).



**5** Para la selección del inquilino puedes hacerlo tú mismo, comprobando su solvencia (nóminas, ingresos) y contratando un buen seguro de impago de rentas.



**6** Si lo prefieres, puedes encargar la gestión del alquiler a una agencia de confianza que garantice el cobro de la renta.



**7** Respeta los plazos para comunicaciones, actualizaciones, fin del contrato, etc.



**8** Al final del contrato, revisa el estado del piso comparándolo con el inventario y utiliza un documento de "entrega de llaves" para liquidar la fianza.



Video sobre Derechos y obligaciones del propietario

<https://youtu.be/r-fyXflqc4>



# Reparto de gastos en el alquiler y duración de los contratos



**1** El propietario paga: los gastos de la agencia (si la hay), los gastos de conservación del piso, las cuotas de la comunidad y el IBI (salvo que estos dos se hayan cargado expresamente al inquilino en el contrato), las derramas de la comunidad. También paga la pintura y limpieza al término de un alquiler.



**2** El inquilino paga la renta y los suministros que se cuantifican con contadores individuales (luz, gas, calefacción, teléfono, etc.), y la tasa de basuras donde exista. También se hace cargo de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la casa; los desperfectos y los posibles daños a terceros (al vecino de abajo, por ejemplo) ocasionados por el mal uso, culpa o negligencia del inquilino.



**3** Respecto del seguro de hogar y el seguro de impago de rentas, se recomienda que lo contrate y pague el propietario, que tendrá en cuenta esos gastos para fijar la renta del alquiler.



**4** El contrato debe precisar otros posibles cargos como el seguro de mantenimiento de instalaciones como la caldera.



# Duración de los contratos



**1** La duración mínima del alquiler de vivienda a que tiene derecho el inquilino depende de la fecha del contrato.



**2** No es legal pretender disfrazar un alquiler de vivienda como si fuera un alquiler temporal, para evitar el derecho a la prórroga del inquilino. La clave está en si el piso alquilado se destina a vivienda permanente del inquilino.



**3** Para contratos actuales, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda hasta 5 años (que son 7 si el arrendador es persona jurídica). Aunque el contrato sea por un año, el inquilino tiene derecho a prorrogar el contrato hasta ese plazo.



**4** A partir de los 6 meses de alquiler, el inquilino puede desistir voluntariamente del contrato. Solo si así se ha previsto en el contrato, se le podrá exigir una indemnización que está tasada por ley (una mensualidad por año que reste de cumplimiento).



**5** Si el contrato lo ha previsto así, el propietario tiene derecho a no renovar el contrato en casos en que necesite la vivienda para sí o para un pariente próximo. Deben avisar al inquilino con la menos dos meses de antelación.

## Más información

[ocu.org/fincas-y-casas](https://www.ocu.org/fincas-y-casas)



Video sobre Reparto de gastos en el alquiler y la duración de los contratos  
<https://youtu.be/ooGeOoNDnLE>





El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.