

GÚIA PARA ALQUILAR UN PISO EN 2023.

Para orientarte a la hora de conocer cuáles son tus derechos y deberes al alquilar una vivienda, en este Ebook te presentamos de forma resumida TODO lo que debes saber antes de firmar un contrato de alquiler:

Índice

- Las cláusulas más comunes del documento
- Las 19 claves a tener en cuenta
- Cómo identificar malas prácticas en un alquiler de vivienda
- Las dudas más frecuentes resueltas

1 Las cláusulas habituales en un contrato de alquiler

1.1- Nombre y datos del propietario e inquilino

Lo más habitual es que el contrato incorpore en las primeras páginas del documento la siguiente información de ambas partes:

- Nombre completo
- Documento de identidad

También, debe señalar la fecha de formalización del contrato e información sobre la vivienda.

1.2- Datos del inmueble

El contrato debe incluir de forma clara la siguiente información sobre el inmueble alquilado:

- Dirección
- Referencia Catastral
- Cédula de Habitabilidad
- Certificado de Eficiencia Energética
- Dimensiones de la vivienda
- Estado de conservación
- Uso de zonas comunes (piscina, jardines...)



1.3- Duración del contrato y penalizaciones

La duración de los contratos de viviendas de alquiler son ser libres. No obstante, acostumbran a ser de un año, renovable hasta 5 años, tal y como establece la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). No obstante, si el propietario es una persona jurídica, la duración del contrato es de hasta 7 años.

El contrato debe incluir la siguiente información relativa a la duración del contrato:

- Fecha de inicio
- Fecha de fin del contrato
- Plazo de notificación para comunicar la finalización del contrato
- Plazo de notificación de necesidad de uso de la vivienda por parte de la parte propietaria por motivos personales

El contrato debe prever cuáles son las penalizaciones en el caso de impago. Habitualmente, este supuesto conlleva la rescisión del contrato y el alta automática de los datos de los inquilinos a un fichero de morosidad.

1.4- Precio de la renta

En este punto debe aclararse la forma de pago de la renta, definiendo cuánto deberás pagar de forma mensual, cuándo y cómo. Por ejemplo:

- Renta: 1.000€/mes
- Plazo: entre el día 1 y el 5 de cada mes
- Modo de pago: transferencia bancaria al número de cuenta que señale el casero

1.5- La fianza

El importe de la fianza debe quedar reflejado en el contrato. Esta se devuelve al inquilino en el momento en que finaliza el contrato de arrendamiento si se ha cumplido con el mismo.



Más información
¿Dónde se deposita la fianza de un alquiler?

1.6- Reparaciones que pagará el inquilino

Esta cláusula no es obligatoria, aunque es conveniente. Esta debe recoger las reparaciones que correrán a cargo de la parte propietaria y las que deberán pagar los inquilinos de la vivienda alquilada, una forma de evitar inconvenientes y malos entendidos.

1.7- Condiciones de la vivienda

El propietario indicará cuáles son las condiciones del piso alquilado, así como señalar que no se pueden hacer obras en la vivienda sin el consentimiento del propietario o si es posible la tenencia de mascotas.

1.8- Actualización de la renta

El precio de la renta se puede actualizar cuando se cumpla un año de la firma del contrato. La renta de las viviendas se actualiza ahora de acuerdo con el índice indicado en la nueva ley de vivienda, la cual variará según el año en el que nos encontremos.

Más información



[Cómo funciona la actualización del precio del alquiler](#)

19 claves a tener en cuenta antes de firmar tu contrato de alquiler

1- El contrato tiene que estar regulado por la LAU y ser por escrito

Para que el contrato sea válido, este debe estar regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Además, siempre conviene demostrar lo pactado en el contrato por escrito.



CONSEJO RASTREAPISOS

Antes de acudir a la firma podrás solicitar el borrador del contrato de alquiler para leerlo con calma

2- El plazo de prórroga del contrato es de hasta 5 o 7 años

Según el artículo 9 de la LAU, los contratos de arrendamiento son de duración libre (generalmente de 1 año). No obstante, salvo que se manifieste lo contrario por alguna de las partes, este se podrá prorrogar hasta alcanzar los 5 o 7 años en función de si el propietario es persona física o jurídica:

- Si es persona física, la duración del alquiler es de hasta 5 años
- Si es persona jurídica, la duración del alquiler es de hasta 7 años

3- Si pasados los 5 o 7 años las partes comunican nada, el contrato se prorroga

Si llegado el quinto año (o séptimo en caso de que el propietario sea persona jurídica) ninguna de las partes ha dicho nada, el contrato se prorroga por un año más, con un máximo de tres, según el artículo 10 de la LAU.



Más información

[ABC Fotocasa - ¿Qué es la prórroga del alquiler?](#)

4- No debes pagar una fianza superior a 1 mes de renta

El artículo 36 de la LAU indica que se deberá pagar en concepto de fianza el importe equivalente a un mes de renta, aunque pueden pedir que abones una garantía adicional, que no podrá exceder las dos mensualidades de renta.



Más información

[¿Qué es una fianza en el alquiler?](#)

5- Te pueden subir o bajar el precio de la renta una vez al año

El artículo 18 de la LAU establece que, cumplido el año, el precio que pagas por tu alquiler puede subir o bajar. Para calcular la actualización de la renta, se acostumbraba a usar el Índice de Precios al Consumo (IPC), pero con la nueva ley de vivienda el índice que se utiliza ahora variará según cada año.

Siendo de una actualización del 2% durante 2023, del 3% durante 2024 y con un nuevo índice a partir de 2025.

6- El contrato debe incluir toda la información relevante

El contrato debe incluir las cláusulas obligatorias, así como los datos de ambas partes, los de la vivienda y las características (dimensiones, zonas comunes...), el precio de la renta, la duración del contrato y las condiciones de extinción del contrato.

7- El inventario es clave para acreditar el estado de los muebles

Cuando un piso se alquila con muebles o electrodomésticos, el inventario es crítico para acreditar el estado previo del mobiliario a la firma del contrato. De esta forma, el propietario podrá justificar los posibles desperfectos ante la finalización del contrato.

8- Los inquilinos no suelen pagar el IBI o la Comunidad

Lo habitual es que la parte propietaria se encargue de los gastos de la comunidad y los impuestos de la vivienda. No obstante, se debe estipular de forma clara en el contrato quién deberá hacerse cargo. El artículo 20.1 de la LAU establece que las partes podrán pactar que estos gastos sean a cargo del propietario.

En la mayoría de los casos, el inquilino abona únicamente los suministros y las pequeñas reparaciones derivadas del uso diario o de la vivienda. Si el contrato no se indica, es el propietario el que deberá pagar el IBI o la cuota de la comunidad

9- El contrato debe establecer las formas de comunicación entre las partes

Se debe especificar cuál será la vía de contacto entre propietario e inquilino, incluyendo el número de teléfono y email.

10- Consulta si es posible tener mascotas

Si vives con tu mascota, es altamente prioritario que revises si es viable la tenencia de animales en el piso a la hora de firmar tu contrato de alquiler, ya que si el documento indica que no se permiten animales, podrías incumplirlo si te mudas con tu mascota.



Más información

Sólo el 5% de los pisos de alquiler aceptan mascotas

11- El inquilino debe revisar el estado de la vivienda

Casi siempre se dice que el piso se entrega en perfectas condiciones, pero no siempre es así. Por esa razón, es interesante que el inquilino revise el estado de la vivienda que está a punto de alquilar.



CONSEJO RASTREAPISOS

Nunca firmes el contrato de una vivienda de alquiler sin antes haberla visto de forma presencial

12- El documento indicará si podrás hacer obras o no

Lo más habitual es que el contrato establezca que el inquilino no puede hacer obras, pintar, cambiar muebles o hacer agujeros en la pared libremente sin antes comunicárselo por escrito a la parte propietaria, tal y como indica la LAU en el artículo 23.

13- Los servicios y suministros del hogar los deberás poner a tu nombre

El artículo 20.3 de la LAU dice que, como inquilino, serás el responsable de dar de alta o cambiar la titularidad de los suministros en los días posteriores a la firma del contrato (agua, luz, gas, Internet...).



Más información

Casero o inquilino: ¿quién debe ser el titular de los suministros?

14- El propietario podría visitar la vivienda por obras

En los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 de la LAU, pueden existir cláusulas contractuales que faciliten al propietario el acceso a la vivienda si se realizan obras de mejora en la vivienda para conservar su habitabilidad.

15- Investiga si la comunidad cuenta con servicio de limpieza

En caso de que el inmueble no tenga servicio de portería o limpieza, es habitual que el contrato contemple si el inquilino, como un vecino más, debe encargarse de la limpieza de la escalera y otros elementos comunes.

16- El propietario podría necesitar la vivienda y rescindir el contrato

El artículo 9.3 de la LAU indica que el propietario particular, transcurrido el año, podría finalizar el contrato si expresa la necesidad de usar la vivienda como residencia para él o sus familiares de primer grado.



Más información

[Finalización del contrato de alquiler, ¿cómo ponerle fin?](#)

17- El casero puede poner fin al contrato en caso de impago

Según el artículo 27.2 de la LAU, la falta de pago de la renta conlleva a la rescisión del contrato de alquiler. Además, tus datos serán enviados a un fichero de morosidad.

Si el inquilino sobrepasa el periodo de pago pactado, ya se considera situación de impago, por lo que el propietario puede interponer una demanda de desahucio.

18- Podrás dejar el piso de alquiler sin penalización transcurridos 6 meses

Como inquilino podrás desistir del contrato de arrendamiento una vez transcurridos al menos 6 meses, siempre que se lo comuniques al propietario con una antelación mínima de 30 días.

Si no se previsa con un mínimo de 30 días, el propietario puede retener la parte de la fianza que corresponda a esos días.

19- Lee el contrato de arriba a abajo y, si no entiendes algo, pregunta

Lee detenidamente el contrato, las veces que hagan falta. Si no entiendes algo pide que te lo expliquen.



CONSEJO RASTREAPISOS

Nunca firmes algo con lo que no estás de acuerdo o no entiendas. Si es necesario, pide que modifiquen la cláusula que consideres que no proceda.

3 Cómo identificar malas prácticas en un alquiler de vivienda

Para que andes con ojo a la hora de alquilar una vivienda, desde Fotocasa te damos algunos trucos para que puedas identificar alquileres fraudulentos o no reales.

3.1- El precio es demasiado barato

Si el piso de alquiler está tirado de precio, desconfía. Si el precio medio del alquiler en la zona que te interesa es de 800 euros, no te fíes de los anuncios que presentan pisos luminosos, amueblados, en perfectas condiciones y en las mejores zonas por 400 euros.



Descubre el precio medio de tu barrio en la [Guía de Barrios de Fotocasa](#)

3.2- Te piden dinero por adelantado

Si al contactar con el inmueble, te indican que para poder reservar la vivienda tienes que enviar un adelanto por transferencia, nunca lo hagas, es muy probable que se trate de una estafa.

3.3- Te dicen que los propietarios se encuentran fuera del país

Es muy habitual contactar con la vivienda que te interesa para agendar una visita y recibir un mensaje del propietario explicando que se encuentra fuera del país. Para enviarte las llaves de la vivienda, suelen pedirte la siguiente documentación:

- DNI
- Las últimas nóminas
- La declaración de la renta
- El pago del primer mes

En estos casos, no solo pierdes el importe del primer mes. Podrías ser víctima de *phishing*.

3.4- Cuidado con el phishing

El problema no es solo perder dinero, sino que, al compartir tus datos, los estafadores pueden usarlos para solicitar préstamos a tu nombre o comprar artículos caros suplantando tu identidad.

4 Preguntas frecuentes sobre los contratos de alquiler

4.1- ¿Qué normativa regula los contratos de alquiler?

La normativa que regula los contratos de alquiler de las viviendas en España es la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**, que establece los aspectos de los contratos, como su duración, el precio de la renta, los gastos o las obras que se requieren en una vivienda.

Ahora también algunas cláusulas de los contratos de alquiler están regulados por la **Ley de Vivienda** aprobada en 2023.



Más información
[¿Qué es la Ley de Arrendamiento Urbanos?](#)

4.2- ¿Puedo subarrendar habitaciones si soy el titular del contrato de alquiler?

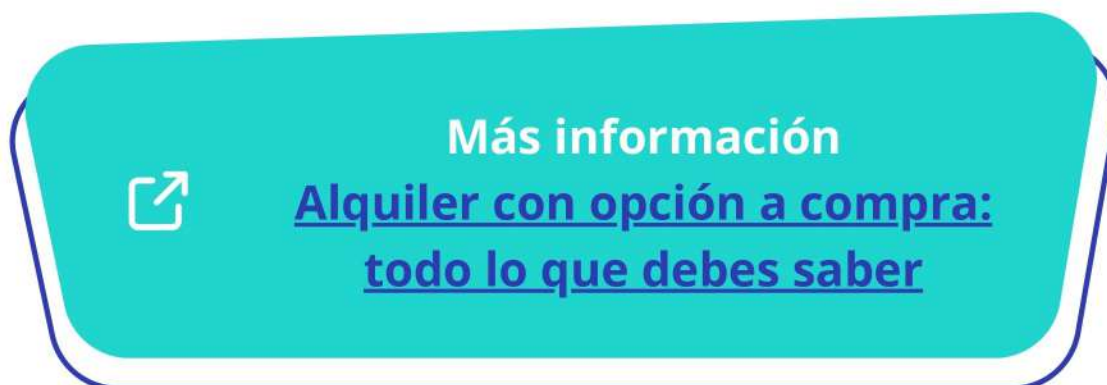
Para que se considere legal, necesitas el consentimiento expreso y por escrito del propietario de la vivienda. Esta posibilidad deberá estar plasmada en el contrato de alquiler.



Más información
[¿Es legal subarrendar una habitación?](#)

4.3- ¿Qué es un contrato de alquiler con opción a compra?

Se trata de un tipo de contrato en el que el inquilino tiene la posibilidad de comprar la vivienda al finalizar el plazo de arrendamiento. La ventaja es que lo pagado durante la vigencia del contrato de alquiler se descuenta del precio de compra del inmueble.



4.4- ¿Puedo finalizar cuando quiera el contrato de alquiler?

Pasados 6 meses desde que firmaste el contrato, podrás desistir sin penalización, aunque deberás avisar al propietario de tu intención de finalizar el contrato con una antelación mínima de 30 días. De lo contrario, podrían retener parte de la fianza.

4.5- ¿Qué pasa si incumplo el contrato de alquiler?

Si como inquilino incumples lo que estipula el contrato (impago de la renta, realización de obras no permitidas, tenencia de mascotas cuando no se admiten...), el arrendador tendrá derecho a finalizar el contrato, pudiéndose quedar la devolución de la fianza por incumplimiento de contrato.

4.6- ¿Qué documentos piden para alquilar un piso?

Al alquilar una vivienda, te pedirán que entregues:

- Una copia del documento de identidad (DNI o NIE)
- La última declaración de la renta
- Las últimas tres nóminas
- Contrato laboral

Si eres trabajador autónomo, en lugar de las tres nóminas y el contrato laboral, te solicitarán la presentación de los siguientes documentos:

- Los tres últimos recibos de las cuotas de la Seguridad Social
- El modelo 130 (declaración trimestral de ingresos y gastos)

4.7- ¿Qué reparaciones paga el casero?

El propietario de la vivienda no está obligado a pagar todas las reparaciones o desperfectos en el piso alquilado. Tan solo tendrá que encargarse de las que resulten imprescindibles para conservar las condiciones de habitabilidad de la vivienda:

- Reparaciones en la instalación eléctrica, del agua o del gas
- Reparaciones de la calefacción
- Obras de conservación del techo, paredes o suelo
- Reparación de humedades originadas por defectos del edificio



Más información
¿Quién paga las averías y reparaciones en un piso de alquiler?