

# ALQUILER CON FINAL FELIZ

**GUÍA práctica del alquiler de vivienda...**  
**...lo que debes saber antes de firmar**  
(sin ser abogado)



## Contenido

<b>01 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>02 COMO USAR ESTA GUÍA .....</b>	<b>6</b>
<b>03 LAS PARTES DEL CONTRATO.....</b>	<b>7</b>
<b>04 LA VIVIENDA QUE ALQUILAS.....</b>	<b>9</b>
<b>05 LA FINALIDAD DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>11</b>
<b>06 LA DURACIÓN DEL ALQUILER .....</b>	<b>12</b>
<b>07 LA RENTA MENSUAL.....</b>	<b>14</b>
<b>08 LA FIANZA.....</b>	<b>15</b>
<b>10 IBI, BASURAS Y GASTOS DE COMUNIDAD .....</b>	<b>17</b>
<b>11 LAS REPARACIONES .....</b>	<b>18</b>
<b>12 LAS OBRAS EN LA VIVIENDA.....</b>	<b>19</b>
<b>13 MASCOTAS .....</b>	<b>20</b>
<b>14 EL DESISTIMIENTO DEL INQUILINO .....</b>	<b>21</b>
<b>15 DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.....</b>	<b>22</b>
<b>16 SUBARRIENDO O SUBARRENDAMIENTO .....</b>	<b>23</b>
<b>18 RECOMENDACIONES FINALES .....</b>	<b>25</b>

## 01 INTRODUCCIÓN

Encontrar una casa hoy en día ya es bastante complicado.

Si eres **inquilino**, porque los precios están disparados y las viviendas vuelan.  
Si eres **propietario**, porque alquilar tu casa a un desconocido siempre genera respeto.

Y justo cuando por fin encuentras la vivienda ideal o tomas la decisión de poner tu piso en alquiler... llega el gran olvidado:

### **el contrato de alquiler**

Ese documento que casi nadie lee con calma.

Ese documento que se firma con prisas.

Ese documento que se acepta porque “es lo estándar”.

Nuestra experiencia como abogados nos dice algo muy claro:

la mayoría de los problemas en los alquileres no empiezan por mala fe, empiezan por no entender bien lo que se firma.

Cláusulas confusas.

Pactos verbales que no se escriben.

Derechos que se desconocen.

Obligaciones que nadie explica.

Y cuando surge el conflicto... ya es tarde.

Por eso hemos creado **esta guía**.



No para convertirte en abogado.

No para llenarte de artículos de leyes.

Sino para que sepas **qué revisar, qué preguntar y qué no pasar por alto** antes de firmar un contrato de alquiler.

Porque un buen alquiler no es cuestión de suerte.

Es cuestión de información.

El **contrato** de alquiler que se firme tiene que ser el **reflejo de lo que ambas partes habéis acordado** verbalmente al ver la casa y debe seguir la normativa que regula los alquileres -la Ley de Arrendamientos Urbanos-.

No vale todo...

...en ese contrato se reflejan **vuestros derechos y obligaciones, del propietario y del inquilino**. Lo que no aparezca bien explicado luego puede ser una fuente de problemas, cada parte va a interpretar lo que no se escriba en el contrato como mejor le convenga, y como dice el refrán

¡las palabras se las lleva el viento!

## **02 COMO USAR ESTA GUÍA**

No necesitas leer esta guía como si fuera un libro jurídico.

Puedes:

- leerla de principio a fin si es tu primer alquiler
- ir directamente al capítulo que te interesa
- usarla como *checklist* antes de firmar

Nuestro consejo es sencillo:

**ten esta guía abierta cuando te pasen el contrato** y ve punto por punto.

Si algo no lo entiendes, si algo no te cuadra o si algo no coincide con lo que hablaste...

...para y pregunta antes de firmar.

Eso, muchas veces, marca la diferencia entre un alquiler con final feliz y un problema que puede durar años.

## **03 LAS PARTES DEL CONTRATO**

**Quién firma...** y por qué este punto es más importante de lo que parece

Cuando hablamos de un contrato de alquiler, lo primero que aparece son los datos de las partes.

Y mucha gente piensa: “esto es solo poner nombres y DNI”. **Error.**

Comprueba que todos los datos de arrendador e inquilino aparecen correctamente y se corresponden con los documentos que lo justifican (DNI, NIE, pasaporte...).

Este apartado es clave porque **identifica quién tiene derechos y quién tiene obligaciones** durante todo el alquiler.

En un contrato de alquiler siempre hay, como mínimo, dos figuras:

- el **arrendador**, que es el propietario de la vivienda
- el **arrendatario o inquilino**, que es quien alquila la casa

Además, es **muy recomendable** que el contrato incluya **teléfonos móviles y correos electrónicos** de todos los que firman.

La Ley que regula los arrendamientos permite que muchas comunicaciones se hagan por medios electrónicos, y esto evita muchos problemas prácticos.

Si van a vivir en la vivienda más personas (pareja, hijos u otros convivientes), conviene que quede reflejado en el contrato.

Esto evita sospechas de subarriendos no autorizados o conflictos posteriores.



También es **importante saber si el propietario es una persona física o una empresa**. Este dato no es solo informativo: afecta directamente a la duración del alquiler, como veremos más adelante.

Un contrato claro empieza siempre por saber quién es quién.

## 04 LA VIVIENDA QUE ALQUILAS

**Qué se alquila exactamente** (y por qué luego todo el mundo discute por esto)

El contrato debe dejar muy claro qué vivienda se alquila.

Debe figurar la **dirección completa**, la referencia catastral y los datos identificativos de la vivienda en el registro de la propiedad.

**No te olvides** de incluir:

- plaza de garaje con su número correspondiente
- y el trastero si lo hay
- el uso del patio o una terraza privativa

Si algo forma parte del alquiler, debe aparecer por escrito.

Lo que no se refleja en el contrato, luego da lugar a discusiones.

Si la vivienda **se alquila amueblada**, es fundamental que exista un **inventario detallado de muebles y electrodomésticos**.

Cuanto más preciso sea, mejor.

Y no hay contrato bien hecho sin su **certificado energético** de la vivienda...

**Obligatorio** en los contratos de arrendamiento si superan los 4 meses de duración. Te dice la calificación energética del inmueble con letras de la A hasta la G (¡como las lavadoras!).

Es una **obligación para el propietario** y te pueden sancionar por no tenerlo.



Nuestro **consejo** es acompañar ese inventario de fotografías del estado del piso antes de entrar a vivir.

No es obligatorio, pero es una de las mejores formas de evitar conflictos al finalizar el alquiler... cuando la fianza debe devolverse.

También conviene **revisar el estado general de la vivienda antes de firmar**. Si hay desperfectos visibles, lo mejor es dejar constancia por escrito desde el principio.

Lo que se documenta, se protege.

Lo que no, se discute.

Haznos caso de esa manera evitarás problemas al finalizar el contrato ¡pues todos los contratos se acaban, ninguno dura toda la vida!

## 05 LA FINALIDAD DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA

### No es lo mismo vivir que “estar de paso”.

Este es uno de los puntos más importantes del contrato y, al mismo tiempo, uno de los más ignorados.

#### ¿Para qué se alquila la vivienda?

No es lo mismo alquilar una casa para convertirla en tu vivienda habitual que alquilarla por una temporada concreta (por trabajo, estudios, vacaciones...).

La **finalidad del alquiler tiene consecuencias** importantes:

- cambia la duración del contrato
- cambian los derechos del inquilino
- cambia el nivel de protección legal

A veces se firma un contrato que dice “alquiler de temporada”, pero en la práctica el inquilino vive allí de forma permanente.

La ley no se queda solo con el título del contrato, sino con **la realidad**. Si la vivienda es tu residencia habitual, se aplicarán las normas de vivienda habitual, diga lo que diga el papel.

Por eso es tan importante que el contrato refleje el uso real que se va a dar a la vivienda.

Las ambigüedades aquí suelen generar muchos problemas después.

## 06 LA DURACIÓN DEL ALQUILER

**Cuánto tiempo dura el alquiler...** y quién lo decide realmente.

Cuando se firma un contrato de alquiler, muchas personas creen que la duración es simplemente la que aparece escrita en el documento.

Pero en los **alquileres de vivienda habitual**, esto no funciona exactamente así.

Es cierto que **propietario e inquilino pueden pactar libremente** la duración inicial del contrato:

seis meses, un año, dos años... lo que acuerden.

Sin embargo, la **ley protege al inquilino y le reconoce un derecho a prórroga** obligatoria.

Si el alquiler es de vivienda habitual, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda hasta:

- **5 años**, si el propietario es una persona física
- **7 años**, si el propietario es una persona jurídica (empresa, sociedad, fondo, etc.)

Este **derecho es del inquilino y no se puede eliminar**, aunque el contrato diga lo contrario.

Cualquier cláusula que intente anularlo no es válida.

Por eso es muy habitual ver contratos de 11 meses o “no prorrogables” que, en realidad, sí son prorrogables si la vivienda tiene el carácter de permanente o habitual.



En cambio, **en los alquileres de temporada reales**, el contrato dura exactamente lo pactado y no existen estas prórrogas automáticas.

Antes de firmar, es fundamental que tengas claro:

- si el alquiler es de vivienda habitual / permanente o no
- quién es el propietario
- y hasta cuándo puedes quedarte legalmente en la vivienda

## **07 LA RENTA MENSUAL**

**Cuánto se paga, cómo se paga ...y cuándo puede subir.**

La renta es uno de los elementos más importantes del contrato de alquiler.

El contrato debe dejar claro:

- el importe exacto de la renta
- la periodicidad del pago (normalmente mensual)
- la forma de pago
- el plazo para pagarla

Nuestro **consejo** es claro:

pago por **transferencia** bancaria.

Es la forma más segura para ambas partes, porque deja constancia del pago y evita discusiones futuras sobre su pago.

Otro punto clave es la **actualización de la renta**.

La renta **solo puede actualizarse si el contrato lo recoge** expresamente. Si el contrato no dice nada sobre subidas, la renta no puede modificarse durante el alquiler.

Cuando se pacta una actualización, debe indicarse claramente:

- cada cuánto se actualiza (normalmente cada año)
- qué índice se utiliza (el IRAV antes se usaba el IPC)

Las subidas “porque sí” o “porque todo ha subido” no son válidas si no están pactadas.

## 08 LA FIANZA

**Qué es y cuánto dinero es** ...y por qué genera tantos conflictos.

La fianza es una de las grandes **fuentes de conflicto** en los alquileres.

En los contratos de alquiler de vivienda habitual, la **fianza es obligatoria** y equivale a **una (1) mensualidad** de renta. En el resto de los contratos de alquiler -los que no son vivienda habitual o permanente- la **fianza es de dos (2) mensualidades**.

No es un mes extra, ni un anticipo, ni un regalo al propietario.

Es una garantía que se entrega al inicio del alquiler.

La fianza **debe devolverse al finalizar el contrato**, una vez entregadas las llaves, salvo que existan y se justifiquen:

- daños en la vivienda
- rentas impagadas
- suministros pendientes

El propietario no puede quedarse con la fianza sin motivo.

Por eso es tan importante:

- documentar el estado de la vivienda al entrar ...y al salir
- tener inventario detallado si hay muebles
- conservar fotografías iniciales

La fianza no debería ser una batalla, pero muchas veces lo es por falta de pruebas del estado de la vivienda.

## 09 LOS SUMINISTROS DE LA VIVIENDA

**Luz, agua, gas...** ¿quién paga qué?

En materia de gastos, la regla es sencilla:

👉 **manda lo que diga el contrato.**

Lo habitual y que recoge la Ley de Arrendamientos Urbanos es que los gastos de suministros individualizables, como:

- luz
- agua
- gas
- internet

sean **asumidos por el inquilino.**

No obstante, se puede pactar cualquier otra modalidad, como incluirlos dentro de la renta.

Lo importante es que el acuerdo quede claro y por escrito.

Nuestro **consejo** para los propietarios es cambiar la titularidad de los suministros. Así se evitan reclamaciones por posibles deudas del inquilino.

Antes de firmar, revisa bien qué gastos te corresponden y cuáles no.

## 10 IBI, BASURAS Y GASTOS DE COMUNIDAD


Estos gastos que suelen generar muchas dudas

Además de los suministros que vimos en el apartado anterior, existen otros gastos relacionados con la vivienda **que conviene dejar muy claros** en el contrato desde el principio.

Aunque la **ley permite pactar** casi todo en el contrato de arrendamiento, lo habitual es lo siguiente:

- El IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) suele pagarlo el propietario.
- La tasa de basuras suele repercutirse al inquilino, es quien usa la vivienda y genera la basura
- Los gastos de comunidad pueden pactarse a cargo del inquilino o del propietario.

Ahora bien, aquí hay un matiz muy importante:

 Si estos gastos se repercuten al inquilino, deben **constar expresamente en el contrato**.

Si no aparece por escrito, no es exigible.

**Consejo** para el propietario, independientemente de quién pague la tasa de basuras y el IBI ...la finca -la vivienda- responde de su impago, así que ¡hay que estar atento a su pago!

Además, cuando se repercuten gastos de comunidad, lo recomendable es que el contrato indique el importe aproximado o la forma de calcularlo.

La claridad en este punto evita muchas discusiones posteriores.

## 11 LAS REPARACIONES

**¿Pequeñas, grandes?** ...y quién paga cada una.

Otro de los conflictos más habituales durante el alquiler es saber quién debe pagar una reparación.

La ley distingue entre dos tipos:

### **Pequeñas reparaciones**

Son las derivadas del desgaste por el uso normal de la vivienda.

Por ejemplo:

- cambiar una bombilla
- arreglar un pequeño atasco en el fregadero
- sustituir un enchufe

Estas reparaciones **corresponden al inquilino**.

### **Reparaciones necesarias y de conservación**

Son aquellas imprescindibles para:

- mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad
- arreglar averías importantes
- sustituir elementos esenciales

Estas reparaciones **corresponden al propietario**.

Es muy importante que, **cuando surja una avería, el inquilino avise al propietario** cuanto antes y por escrito. No comunicar una avería puede agravar el problema y generar responsabilidades.

## **12 LAS OBRAS EN LA VIVIENDA**

**Lo que se puede hacer** dentro de la casa ...y lo que no

Durante el alquiler, el **inquilino no puede realizar obras** que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento del propietario.

Esto incluye:

- tirar o mover tabiques
- cambiar la distribución
- realizar reformas estructurales

Para poder hacerlo, es imprescindible **contar con permiso expreso, previo y por escrito del propietario.**

Si el inquilino realiza obras sin autorización, el propietario puede resolver el contrato.

Por su parte, el propietario está obligado a realizar las obras necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, aunque estas obras puedan resultar molestas para el inquilino.

Eso sí, deben ser obras necesarias, no caprichosas.

## **13 MASCOTAS**

Un tema que conviene **hablar antes de firmar**.

El tema de las mascotas puede ser una fuente de conflicto entre propietario a inquilino si no se trata desde el principio.

La ley **no obliga al propietario a permitir mascotas** en la vivienda.

Por tanto:

- el propietario puede permitir las
- o puede **prohibirlas expresamente en el contrato**

Si el contrato no dice nada sobre mascotas, se entiende que están permitidas.

Nuestro **consejo** es hablarlo antes de firmar y dejarlo claro por escrito.

No es lo mismo un canario que 2 mastines en una vivienda pequeña.

## 14 EL DESISTIMIENTO DEL INQUILINO

**¿Cuándo se puede marchar el inquilino?** ...antes del fin del contrato.

La vida cambia.

Y a veces, aunque el contrato siga vigente, el arrendatario -inquilino- necesita dejar la vivienda antes de lo previsto.

La buena noticia es que, en los **alquileres de vivienda habitual, el inquilino tiene derecho a desistir del contrato**, aunque no haya terminado el plazo pactado.

Pero este derecho tiene **2 condiciones**, para poder desistir:

- haber transcurrido al menos 6 meses desde el inicio del alquiler
- y avisar al propietario con 30 días de antelación (¡hazlo por escrito!)

Este **derecho es irrenunciable**.

Aunque el contrato diga lo contrario, no se puede eliminar.

**¿Y hay que pagar indemnización?**

Solo si el contrato lo establece expresamente.

En ese caso, la indemnización **máxima** será:

- un mes de renta por cada año del contrato que falte por cumplir, prorrateándose si es menos de un año.

Si el contrato no dice nada sobre indemnización, el inquilino puede desistir sin pagar penalización.

Por eso es tan importante leer bien este punto antes de firmar.

## **15 DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

### **Y si el propietario decide vender la vivienda...**

Si durante el alquiler el propietario decide vender la vivienda habitual o permanente, **el inquilino tiene, por ley, un derecho preferente para comprarla.**

Esto se conoce como:

- derecho de tanteo (antes)
- o derecho de retracto (después)

En la práctica, significa que el inquilino puede comprar la vivienda:

- antes que cualquier otra persona
- por el mismo precio y condiciones que el potencial comprador

¿Se puede renunciar a este derecho?

**Sí.**

El **contrato puede incluir una cláusula por la que el inquilino renuncia** expresamente a estos derechos, en caso de venta de la casa.

Si el contrato no dice nada, el derecho existe.

Por eso es importante que ambas partes habléis de este tema, pactéis y escribáis lo pactado claramente en el contrato

Evitar ambigüedades aquí ahorra muchos conflictos cuando se quiere vender la casa.

## 16 SUBARRIENDO O SUBARRENDAMIENTO

### ¿Puede el inquilino alquilar la vivienda (o una habitación) a otra persona?

El subarriendo consiste en que el inquilino cede el uso de la vivienda, total o parcialmente, a otra persona.

👉 **el inquilino pasa a ser “casero” de un tercero**

Si estamos en el **caso de la vivienda habitual o permanente** del inquilino, la regla general es clara:

👉 **No se puede subarrendar ni ceder el contrato sin el consentimiento del propietario.**

Y ese consentimiento debe ser previo, expreso y por escrito.

Si se autoriza por el propietario, el alquiler del subarrendatario (inquilino del inquilino) termina cuando el contrato inicial.

Por eso, lo más habitual es que el contrato prohíba expresamente el subarriendo.

Si el inquilino subarrienda sin autorización, el propietario puede resolver el contrato.

Ahora bien, si no estamos en el **caso de la vivienda habitual o permanente** del inquilino las restricciones se relajan, eso sí debe contarse con permiso expreso del propietario.

Antes de plantearte compartir la vivienda o alquilar una habitación, revisad bien este punto en tu contrato y negociadlo antes de firmar.

## **17 CUANDO EL CASERO NECESITA LA VIVIENDA**

### **¿Cuándo puede el propietario finalizar el contrato antes del tiempo?**

En algunos casos en los alquileres de vivienda habitual, el **propietario puede necesitar recuperar la vivienda** antes de que termine el alquiler.

Pero atención: esto **no es automático ni siempre posible**.

Para que el propietario pueda recuperar la vivienda antes de tiempo deben cumplirse todas estas condiciones:

- El propietario debe ser **persona física** (no empresa).
- Esta posibilidad debe estar expresamente **pactada** en el contrato.
- La vivienda debe necesitarla para sí mismo o para un familiar de primer grado
- Debe haber **transcurrido al menos un (1) año** desde el inicio del alquiler.
- Debe **avisar al inquilino con un mínimo de dos (2) meses** de antelación.

Si falta alguno de estos requisitos, el propietario no puede dar por terminado el contrato por este motivo.

Importante revisar si el contrato incluye esta cláusula y entender bien sus consecuencias antes de firmar.

## **18 RECOMENDACIONES FINALES**

### **Para que tu alquiler sea, de verdad, un ALQUILER CON FINAL FELIZ**

Este último capítulo no es un resumen.

Es lo más importante del ebook.

Aquí reunimos los **consejos** que, por nuestra experiencia, marcan la diferencia entre un alquiler tranquilo y un problema legal.

### **Lee el contrato con calma (aunque tengas prisa)**

Nunca firmes:

- de pie
- con presión
- rápido “porque hay más interesados”

Un contrato de alquiler regula cómo se disfruta de tu casa y de tu dinero durante varios años.

Cinco minutos más de lectura pueden ahorrarte muchos disgustos.

### **Lo que se habla, se escribe**

Todo lo que se acuerde entre inquilino y propietario, sean

- arreglos
- permisos
- excepciones
- compromisos



debe constar por escrito en el contrato o en un anexo.

Las promesas verbales no protegen.

## **Desconfía de los contratos “modelo”**

Un contrato descargado de internet:

- puede estar desactualizado
- no tiene en cuenta tu caso concreto
- puede incluir cláusulas abusivas

Cada alquiler es distinto.

Un buen contrato se adapta a tu situación real: tu vivienda, tu renta.

## **Guarda todo desde el primer día**

Conserva:

- el contrato y sus anexos
- los inventarios
- las fotografías
- los correos electrónicos, *whatsapp* y mensajes importantes que habéis intercambiado

Nunca sabes cuándo lo vas a necesitar,  
pero cuando lo necesitas... es fundamental.

## **Comunícate con la otra parte siempre por escrito**

¡Aunque ya lo hayáis hablado, refléjalo en un correo o en un *whatsapp*!

Avisos importantes como:

- el desistimiento
- las reparaciones
- la actualización de la renta
- los cambios de cuenta

La prueba escrita evita malentendidos.

## **La fianza no es ni un regalo ni un castigo**

El propietario no puede quedársela sin motivo.

El inquilino no puede exigirla sin revisión de la casa.

Documentar el estado del piso antes de entrar a vivir es la clave para evitar conflictos.

## **Si algo no te cuadra, pregunta (y si no te convence, no firmes)**

Firmar con dudas casi siempre acaba mal.

Pedir ayuda antes de firmar:

- es más barato a la larga
- es más rápido (¡vísteme despacio que tengo prisa!)
- y da mucha más tranquilidad... ¡pero mucha, mucha más!

## Apóyate en profesionales

Un contrato de alquiler **no es un trámite** sin importancia.

El contrato de alquiler regula:

- el uso de tu vivienda
- tu tranquilidad
- y tu bolsillo, de los dos

El asesoramiento legal no es un lujo, es una inversión en tranquilidad.

## No te olvides de

- firmar **todas** las hojas del contrato incluidas los anexos
- incluid una **fotocopia** de los documentos que os identifiquen a las partes (DNI, pasaporte, tarjeta de residencia...)
- los **correos electrónicos y teléfonos móviles** de todos los intervinientes.

## Antes de firmar, mejor entender

Si esta guía te ha ayudado, imagina lo que podemos hacer revisando o redactando tu contrato de alquiler.

En [www.okidoc.legal](http://www.okidoc.legal) ayudamos a inquilinos y propietarios a

**entender lo que firman y evitar problemas legales.**

Sin tecnicismos, Sin letra pequeña.

Hablando claro, como tú.

¡Muchas gracias y que tengas un **ALQUILER CON FINAL FELIZ!**

**okidoc:**

Y si todavía quieres saber más del alquiler de tu casa...  
... y de otras muchas más cosas que te tocan el bolsillo



[info@okidoc.legal](mailto:info@okidoc.legal)



@okidoc.legal



[www.okidoc.legal](http://www.okidoc.legal)