



La [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) es la norma que regula el mercado de alquiler de viviendas en todo el estado. En esta ley podrás obtener la información sobre el contrato de alquiler y sus cláusulas, la fianza de arrendamiento, pago de la renta, los gastos generales o gastos por servicio, las obras en la vivienda, la resolución del contrato, la cesión y el subarrendamiento. Esta ficha está actualizada con las últimas modificaciones del [Real Decreto 21/2018](#).

A continuación pasamos a explicar cada uno de ellos.

## EL CONTRATO DE ALQUILER

Es el documento donde el arrendador cede el uso y disfrute de un bien inmueble (la vivienda) al inquilino por un tiempo determinado, mientras que el inquilino se compromete a pagar la renta fijada libremente entre las partes, y a devolver la finca tal y como la recibió al concluir el contrato de arrendamiento. Aunque no es obligatorio, es aconsejable que el contrato de arrendamiento se haga por escrito para poder probar en caso de conflicto los derechos y obligaciones a los que se han comprometido ambas partes.

### Contenido

- Identidad de los contratantes (inquilino y propietario): Nombre, apellidos, DNI, NIE o Pasaporte.
- Identificación de la vivienda que se alquila (ciudad, calle, nº, piso) y su estado (si está amueblada o no).
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato.
- Cláusulas que las partes hayan acordado.
- Anexos, por ejemplo, el inventario de enseres si la casa está amueblada (si el inquilino observa que los muebles tienen desperfectos o que el inventario contiene enseres que no aparecen en la vivienda, deberá figurar en el anexo al contrato).

Las cláusulas abusivas que vulneren derechos establecidos como irrenunciables en la Ley de Arrendamientos Urbanos no son válidas. Es decir, aún firmadas por el inquilino, es como si no existiesen, salvo en los casos en los que la propia ley los autorice. Si se tratara de viviendas protegidas, los contratos de arrendamiento deberán incluir cláusulas de carácter obligatorio y deberán ser visados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

### Duración

La Ley establece que la duración inicial del contrato será la que libremente acuerden el propietario y el inquilino. Lo más común es que se redacte el contrato por un año de duración. De manera unilateral, el inquilino puede prorrogarlo año tras año hasta que se cumplan 5 años o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica. A partir de entonces, se prorrogará si ambas partes están de acuerdo por otros 3 años más.

Los primeros 6 meses de cada contrato son obligatorios (de pago obligado aunque se abandone la casa antes) y posteriormente el inquilino podrá desistir del contrato siempre que lo comunique por escrito con 30 días de antelación, ateniéndose a la indemnización que se haya marcado en función de los meses que queden para la finalización del contrato.

En los contratos de plazo indeterminado o en los que no se establezca plazo, se consideran celebrados por un año y también se aplican las prorrogas anuales hasta los 5 años o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica.



No se alargará el contrato cuando el propietario haya manifestado en el mismo que necesitará el piso para utilizarlo como vivienda permanente antes del transcurso de los 5 años, pero siempre que concrete la causa en el contrato, no alegándola de modo genérico. En este caso, debe ocupar la vivienda en los tres meses posteriores al fin del contrato.

Puedes asesorarte sobre el modelo de contrato de alquiler o la Ley de Arrendamientos Urbanos en el servicio de la [asesoría jurídica de la Concejalía de Juventud](#).

## LA FIANZA

Es una cantidad de dinero, equivalente a una mensualidad de la renta, que el inquilino ha de entregar al propietario en el momento de la celebración del contrato.

La ley establece que las garantías complementarias no podrán exceder de dos mensualidades de renta.

Una vez pasados los 5 primeros años de contrato o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se puede actualizar el importe de la fianza al nuevo importe de mensualidad del alquiler.

Su finalidad es asegurar que el inquilino va a cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de alquiler, principalmente la de devolver la vivienda tal y como se entregó así como el pago de la renta, gastos de comunidad, etc. Un vez finalizado el contrato y devueltas las llaves, antes de que transcurra un mes, la fianza se recuperará en su totalidad si no hay gastos pendientes o desperfectos en la vivienda.

El propietario tiene obligación de depositar la fianza en el organismo público competente hasta la extinción del contrato. En Madrid la fianza deberá depositarse en el IVIMA. En todo caso además de la fianza monetaria se podrán pactar otro tipo de garantías: aval bancario, aval personal, seguros, hipotecas. Estas garantías (a diferencia de la fianza) no son obligatorias y no pueden sustituir a la fianza.

## EL PAGO DE LA RENTA

Es el precio que pagará el inquilino por el uso de la vivienda. Será la cantidad que libremente se acuerde. A esta cantidad también se le llama “alquiler”. Si se alquilan viviendas de protección pública, la renta viene establecida por la Administración.

El pago se efectuará de la manera pactada. La periodicidad del pago será la que se pacte (mensual, trimestral...). Si no se acordó nada al respecto, el inquilino ha de pagar el alquiler mensualmente y en los siete primeros días del mes. El propietario no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de alquiler.

El propietario está obligado a entregar un recibo de pago del alquiler, aunque lo normal es que los pagos se realicen mediante transferencias o domiciliaciones bancarias y basta el justificante bancario como prueba del pago, no siendo necesario que el propietario en estos casos expida el recibo (En el documento bancario deberá figurar las cantidades abonadas por los distintos conceptos: alquiler, comunidad de propietarios, fianza...)

Durante los 5 primeros años se podrá actualizar la renta (subida gradual del precio de alquiler) anualmente en función de la variación porcentual del IGC (Índice de Garantía de Competitividad), nunca en porcentaje superior. El propietario deberá comunicar por escrito al inquilino la actualización de la renta y el inquilino deberá pagar la nueva renta a partir del mes siguiente en que le haya sido comunicado. Puede no haber actualización si no se ha pactado expresamente en el contrato.

## GASTOS GENERALES Y GASTOS POR SERVICIO

Los gastos generales son aquellos destinados al mantenimiento del edificio, sus servicios (piscina, vigilancia, gastos de comunidad...), IBI, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda alquilada. Los gastos por suministros son aquellos relativos a la luz, agua, gas.

Los gastos generales son a cargo del propietario salvo que se acuerde en el contrato que sean a cargo del inquilino. Para que este acuerdo sea válido se deberá hacer constar por escrito, determinándose el importe anual de los gastos.



Los gastos por suministros deberán individualizarse mediante aparatos, contadores y serán por cuenta del inquilino.

Tanto los gastos generales como los gastos individuales se harán constar mediante recibo de pago.

## OBRAS EN LA VIVIENDA

### OBRAS DEL PROPIETARIO

**Obras de conservación:** El propietario está obligado a realizar todas las obras necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, siempre que el deterioro no lo produzca el inquilino. El inquilino debe poner en conocimiento del propietario la necesidad de reparación en el plazo más breve posible. Estas obras no dan derecho a elevar la renta. Si las obras de conservación no pudieran esperar hasta la finalización del contrato el inquilino no puede negarse. Ahora bien, si la obra dura más de 20 días el inquilino tiene derecho a pedir que se disminuya el precio del alquiler en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar.

**Obras de mejora:** El inquilino estará obligado a soportar la realización por parte del arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda esperar a la finalización del contrato. El propietario podrá realizar aquellas obras de mejora que considere necesarias siempre que no perturbe el uso y disfrute de la vivienda por parte del inquilino. El propietario debe notificar la obra por escrito al inquilino con al menos tres meses de antelación y el inquilino podrá: finalizar el contrato si las obras afectan de manera importante al uso y disfrute de la vivienda alquilada; o soportar las obras (con derecho a una reducción de la renta equivalente a la parte de la vivienda que no podrá utilizar e indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar).

### OBRAS DEL INQUILINO

- En ningún caso se podrán hacer obras que supongan una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.
- El inquilino necesitará el consentimiento escrito del propietario para realizar obras que modifiquen la configuración de su vivienda o sus accesorios.
- Si el inquilino realiza las obras sin consentimiento, el propietario podrá finalizar el contrato o exigir al inquilino que reponga las cosas al estado anterior cuando finalice el contrato.
- El inquilino con discapacidad podrá realizar aquellas obras necesarias en la vivienda para ser utilizada de forma adecuada y acorde a su discapacidad.
- El desgaste por el uso ordinario de la vivienda (bombillas, grifos o llave de la luz), lo pagará el inquilino.

## RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Si el inquilino o el propietario incumplen alguna de las obligaciones del contrato, la otra parte podrá exigir el cumplimiento o promover la resolución (ruptura del contrato).

Causas de resolución del contrato por el propietario:

- Falta de pago del alquiler o de cualquiera de las cantidades asumidas por el inquilino.
- Falta de pago de fianza o su actualización.
- Subarriendo o cesión no permitidos.
- Realización por parte del inquilino de obras en la vivienda no permitidos por el propietario.
- Daños causados intencionadamente por el inquilino en la vivienda.
- Que se realicen en la vivienda actividades ilícitas, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- Que la vivienda no se destine a vivienda habitual y permanente del inquilino.

Causas de resolución del contrato por el inquilino:

- Negativa del propietario a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- Molestias ocasionadas por el propietario al inquilino en la utilización de la vivienda (que no facilite el goce y uso pacífico de la vivienda).



## CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

En los casos de cesión y subarriendo debe existir consentimiento escrito por parte del propietario.

La **cesión** es la situación en la cual el inquilino (cedente) transfiere a un tercero (cesionario) el uso de la vivienda que tiene alquilada y por ello se desvincula totalmente del contrato. La cesión como tal es gratuita, pero al pasar el cesionario a ser el nuevo inquilino se hace cargo de todas las obligaciones y derechos establecidos en el contrato, lo cual no impide que exista una renta o cantidad en el contrato que tenga que pagar el cesionario.

El **subarriendo** es el contrato de alquiler hecho por el inquilino con una tercera persona a cambio de una cantidad de dinero. En este caso hay dos contratos.

Contrato de alquiler o arrendamiento: Contrato inicial entre el propietario e inquilino originario.

Contrato de subarriendo: Contrato entre inquilino (subarrendador) y una tercera persona (subarrendatario).

La vivienda alquilada sólo se puede subarrendar de forma parcial, es decir, el inquilino únicamente puede realquilar una parte de la vivienda, reservándose el resto. El derecho del subarrendatario (segundo contrato) se extinguirá en todo caso cuando lo haga el del inquilino (primer contrato). El inquilino no puede exigir por la parte de la vivienda que realquila una renta superior a la que esté pagando.

Si te ofrecen una **habitación en un piso** que ya está alquilado por la persona que te hace el ofrecimiento, es importante que tengas en cuenta las siguientes cuestiones:

- El titular del contrato debe tener el consentimiento escrito del propietario para subarrendar. El contrato que firmará contigo no será un contrato de alquiler (puesto que este ya existe) sino de subalquiler o subarriendo.
- Aunque no seas la titular del alquiler, deben darte un recibo que especifique la cantidad que pagas y el concepto.

### ASESORÍA JURÍDICA CONCEJALÍA JUVENTUD

En el Centro de la Juventud  
(Avda. Ntra. Sra. del Retamar 8)  
Lunes de 17 a 19 h y jueves de 10 a 14 h.  
91 757 96 00

En la Casa de la Juventud  
(Avda. Dr. Toledo 44)  
Martes de 10 a 14 y de 17 a 19 h.  
91 757 96 50

### EMGV EMPRESA MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y VIVENDA LAS ROZAS

Calle Dr. Ramón Muncharáz, 10  
De Lunes a viernes de 9 a 14 h.  
91 640 65 40

\* Información elaborada y actualizada por la Concejalía de Juventud en enero de 2019. Esta concejalía no se hace responsable de los servicios mencionados.