

JUVENTUD CON DERECHOS

Guía de los derechos de las inquilinas



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUVENTUD
E INFANCIA

injuve

Directora del INJUVE

Margarita Guerrero Calderón

Coordinación

Instituto de la Juventud

C/ Ortega y Gasset, 71

E-mail: adjuntia@injuve.es

Web: <https://www.injuve.es>

Redacción

Alejandra Jacinto y Víctor Palomo

Diseño Gráfico

Advantia Comunicación Gráfica, S.A.

Edición

©Instituto de la Juventud

NIPO en línea

160250012

Maquetación

Advantia Comunicación Gráfica, S.A.

Las opiniones publicadas en esta guía corresponden a sus autores. El Instituto de la Juventud no comparte necesariamente el contenido de las mismas.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	4
1. EL CONTRATO DE ALQUILER	5
Primera fase. ¿Qué debo saber mientras busco un piso de alquiler?	5
Segunda fase. Cosas a tener en cuenta durante la firma y la vigencia del contrato de alquiler	8
Tercera fase. El final del contrato de alquiler	17
2. RECLAMACIONES JUDICIALES FRENTE A ABUSOS	19
3. EL PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO	21
4. GUÍA DE RECURSOS	26
Dónde solicitar vivienda pública, ayudas al alquiler y beneficios fiscales, por comunidades autónomas	26
Grupos de apoyo ciudadano por el derecho a la vivienda	28
Orientación profesional	28

PRESENTACIÓN

Cuando alquilamos una vivienda o una habitación nos convertimos en inquilinos e inquilinas, un paso clave en nuestra emancipación y en nuestro desarrollo como personas. Pero pasar a vivir de alquiler no es sencillo: va a cambiar nuestro entorno, a modificar nuestras rutinas y, sobre todo, va a condicionar nuestra economía, porque el pago de la mensualidad, unida a los suministros necesarios, puede suponer una parte muy importante de nuestro sueldo.

Además, ante la falta de vivienda asequible, el alquiler se ha convertido en la inversión más rentable y eso está generando que haya más abusos que nunca. Por eso, en esta guía vas a poder conocer de manera sencilla cuáles son tus derechos, las recomendaciones para evitar distintos abusos inmobiliarios y las vías para reclamar y defenderte. Vas a encontrar procedimientos de reclamación y plantillas de escritos que te permitirán negociar e, incluso, reclamar en la vía judicial si hiciera falta.

Si eres joven y estás buscando un alquiler necesitas conocer tus derechos y saber cómo defenderte. Así será más fácil que evites los abusos e, incluso, que acaben expulsándote de tu vivienda.

El capítulo 1 de esta guía está estructurado en torno a las tres fases que afrontarás durante tu alquiler: la búsqueda de vivienda, la firma y vigencia del contrato de alquiler, y el término del contrato. Identifica qué tienes que saber en cada una de estas fases, qué problemas puedes encontrarte y cómo puedes enfrentarte a ellos y solventarlos. Los siguientes capítulos proporcionan información detallada sobre cómo defender tus derechos judicialmente, dónde solicitar ayuda para ello, o dónde encontrar ofertas de vivienda social.

Esperamos sinceramente que todo ello te sea de ayuda.

Mucha suerte,

Margarita Guerrero Calderón

Directora General
Instituto de la Juventud

1. EL CONTRATO DE ALQUILER

PRIMERA FASE ¿QUÉ DEBO SABER MIENTRAS BUSCO UN PISO DE ALQUILER?

Durante la búsqueda de una vivienda o una habitación en alquiler hay que tener presentes las siguientes cuestiones:



1.º ¿Busco por agencia o me dirijo a propietarios particulares?

- ✓ Siempre es más conveniente alquilar directamente con un particular porque evitarás las agencias intermediarias que, de forma generalizada, velan solo por sus intereses propios y del casero, lo que podría suponerte más trámites y costes.

2.º Y si no me queda otra... ¿qué debo saber para contratar con una inmobiliaria?

- ✓ Lo primero: las agencias solicitan cada vez más información personal por WhatsApp (por ejemplo, los movimientos bancarios del último mes). Hay que evitar enviar documentación sensible por WhatsApp y pedir siempre que faciliten un correo profesional para saber a quién se le envía la documentación.
- ✓ Segundo: **no hay que pagar nada a la inmobiliaria**. “El mes de agencia” lo tiene que pagar el casero según la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda desde mayo de 2023.
- ✓ Tercero: si la inmobiliaria te dice que no son honorarios sino “gastos por estudio de solvencia del inquilino” o cualquier otra “comisión”, niégate a pagarlos. **En ningún caso corresponde al inquilino efectuar cualquier pago a la inmobiliaria**. La inmobiliaria está contratada por el casero y es él quien debe pagar sus servicios.

3.º ¿Y si estoy desesperado y he decidido aceptar pagar a la inmobiliaria?

- ✓ Si te ves forzado a pagar a la inmobiliaria, **puedes pagar los gastos que te solicite y después reclamarlos.**

4.º ¿Cómo consigo que la inmobiliaria me devuelva mi dinero?

- ✓ Primero: consigue pruebas que demuestren que se te ha requerido un pago y que lo has efectuado (pantallazos, emails, WhatsApps, transferencias, etc.). Si te pidieron el pago en efectivo (algo probablemente ilegal), lo mejor es grabar con el móvil la conversación. Cuantas más pruebas reúnas, mejor.
- ✓ Segundo: una vez tengas las pruebas, reclama por escrito a la inmobiliaria mediante el correo electrónico que muestren en la *web* (por ejemplo: info@inmobiliaria.es).



AQUÍ tienes un **Modelo de correo para reclamar a la inmobiliaria la devolución de comisiones u honorarios.**

Como ves, la reclamación no se dirige al comercial con el que trataste, sino a la propia inmobiliaria. De esta manera, se evita entrar en discusiones de “*yo te dije, tú aceptaste*” y centramos el objeto de la reclamación en lo estrictamente legal y en las consecuencias que puede tener para la agencia.

5.º ¿Y si la inmobiliaria no me responde o no me devuelve el dinero? Puedes reclamar en Consumo o incluso poner una demanda

Si la inmobiliaria no responde a tu correo de reclamación de gastos o comisiones ilegales, o se niega a devolvértelos, puedes seguir los siguientes pasos de forma consecutiva:

- ✓ 1. Reenvía tu correo de reclamación durante varios días para demostrar que la inmobiliaria tiene constancia de tu queja.
- ✓ 2. Preséntate físicamente en la propia oficina con tu correo de reclamación y solicita la devolución de los pagos efectuados. Si no te los devuelven,

- ✓ 3. **Solicita, rellena y entrega en la inmobiliaria la hoja de reclamaciones.**
- ✓ 4. Presenta una reclamación en Consumo. Cuando hayan pasado 30 días desde que enviaste tu primer correo de reclamación a la inmobiliaria, puedes **presentar una reclamación en la Dirección General de Consumo de la comunidad autónoma** donde se encuentre la inmobiliaria¹.

Puedes presentar la reclamación en Consumo *vía online* (con CI@ve PIN o certificado digital) o por escrito en cualquier registro físico de cualquier administración, dirigiéndola a la Dirección General de Consumo de la comunidad autónoma de la inmobiliaria.



AQUÍ tienes un Modelo de reclamación en Consumo.



AQUÍ puedes buscar dónde presentar tu queja según la comunidad autónoma en la que te encuentres. **Importante:** una vez presentada la queja, se debe informar a la inmobiliaria de que se ha interpuesto la queja.

- ✓ 5. Si realizaste el pago en efectivo, se trata de un cobro ilegal. Es recomendable denunciar a Hacienda, aportando las pruebas y a través del portal de denuncia anónima de su *web*. De esta manera, contribuyes a que las inmobiliarias abandonen esta práctica ilegal.



AQUÍ tienes el *link* de denuncias anónimas de Hacienda.

- ✓ 6. Además, puedes presentar una demanda judicial, gratuitamente y sin necesidad de pagar abogado ni procurador, cuando tu reclamación sea menor a 2.000 euros. **En el Capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”, te explicamos cómo poner una demanda².**

¹ En la reclamación en Consumo incluye tus datos, una descripción de los hechos, las pruebas del pago y tu solicitud para que Consumo medie o arbitre para que la inmobiliaria te devuelva el dinero abonado. La mediación de Consumo es gratuita.

² La ventaja de la demanda judicial, frente a acudir a Consumo, es que, si un juez determina que no debías pagar nada a la inmobiliaria, le obligará a devolver el dinero cobrado indebidamente. En cambio, la resolución que emita Consumo puede ser más difícil de ejecutar, aunque es más ágil.

SEGUNDA FASE. COSAS A TENER EN CUENTA DURANTE LA FIRMA Y LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ALQUILER

1.º ¿Ya has encontrado tu piso? Documenta de inmediato todos los desperfectos

- ✓ Si ya has encontrado un piso, el día que entres a vivir fotografía y graba en vídeo el estado en que se encuentran los muebles, electrodomésticos, persianas, paredes, suelos, techos, barandillas, instalaciones, baños, cocina, etc.
- ✓ Si cualquier cosa se encuentra rota, estropeada o averiada, informa a tu casero en el plazo de 30 días desde la firma del contrato y pídele, por escrito, que la arregle. Así no podrá imputarte el desperfecto y quedarse con la fianza a cuenta del mismo.

2.º ¿Qué tipo de contrato me interesa? Un contrato de larga duración

- ✓ Hoy día, dada la escasa oferta de pisos, recomendamos buscar un alquiler de larga duración, incluso si sois estudiantes y no vais a ocuparlo durante los meses de verano. Así evitaréis subidas de precio anuales o tener que emprender nuevas búsquedas de piso.
- ✓ ***Solo los contratos de alquiler de larga duración incorporan cláusulas obligatorias que protegen y reconocen los derechos de los inquilinos***³. Los contratos de alquiler de temporada o de alquiler de habitación no reconocen estos derechos.

³ Los contratos de alquiler de larga duración están vinculados obligatoriamente a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre duración del contrato, plazos de preaviso, reparaciones, gastos, obras, etc. Por ello, si en un contrato de larga duración aparecen cláusulas contrarias a los derechos del inquilino reconocidos por la Ley, son consideradas nulas y no son aplicables. En cambio, la Ley no protege a los inquilinos en los contratos de alquiler de temporada o de habitación.

3.º Voy a firmar mi contrato de alquiler. ¿En qué cláusulas debo fijarme?

Primero. Cláusula de “objeto” del contrato

- ✓ Esta cláusula debe indicar que “el objeto del contrato es el arrendamiento de una vivienda”, no una habitación ni un alquiler de temporada. Normalmente aparecerá que la duración es de 1 año prorrogable hasta 5 o 7 años (en función de si es un casero individual o una empresa). Solo así sabremos que nos encontramos ante un contrato de alquiler de larga duración.



ADVERTENCIA: ALQUILER DE TEMPORADA

- ✓ Si en el contrato se indica que el alquiler es para “uso temporal”, o bien que “no es para uso de vivienda habitual”, hay que tener cuidado porque podría ser un contrato fraudulento, en el que no se aplicarían los plazos de 5 o 7 años a los que tenemos derecho.
- ✓ Solo debemos aceptar estas cláusulas en el caso de gran necesidad. En este caso, conviene escribir un correo electrónico al casero y a la inmobiliaria, señalando que, independientemente de lo que ponga en el contrato, **necesitamos esta vivienda como alquiler de larga duración de vivienda habitual** (incluso si ya hemos firmado el contrato). De esta manera, tendrás pruebas en un futuro en el caso de que el casero no te quiera renovar el contrato alegando que es solo “por temporada”.

Segundo. Cláusula de “duración” del contrato

- ✓ Aunque en tu contrato ponga un año, los alquileres duran 5 o 7 años según la Ley⁴.
- ✓ Esto es importante. Aunque en el contrato ponga que el alquiler es por un año, **el alquiler se renueva automáticamente y de forma obligatoria para el casero hasta un máximo de 5 o 7 años** (en función de si el casero es una persona física o una empresa). En cambio, tú, como inquilino, sí puedes abandonar el alquiler antes, avisando con 30 o 60 días de antelación.

Tercero. El contrato se prorroga 3 años más si no hay rescisión o estás en zona tensionada

- ✓ Si ya llevas 5 o 7 años de alquiler y el casero no te envía un burofax comunicando el fin del alquiler con 4 meses de antelación al fin del contrato, este se prorroga por 3 años más. Pasados esos 3 años, si ninguna de las partes anuncia su voluntad de rescindir el contrato, este se prorroga por un año más hasta que alguien rescinda el contrato (esta situación se llama tácita reconducción)⁵.
- ✓ Además, **si tu alquiler es posterior al 26 de mayo de 2023 y se encuentra en una zona tensionada, transcurridos los 5 o 7 años de duración legal del contrato tienes derecho a una prórroga extraordinaria de 3 años más**. Consulta [AQUÍ](#) si tu vivienda está en una zona declarada de mercado residencial tensionado.

⁴ La Ley establece que, si el casero (o arrendador) es un particular, el contrato durará 5 años, salvo que el inquilino (arrendatario) manifieste por escrito al casero, con treinta días de antelación a la fecha de fin del contrato, su voluntad de no renovarlo. Si el casero es una persona jurídica (empresa, inmobiliaria etc.), el contrato será de 7 años salvo que el inquilino manifieste (por escrito) al arrendador, con 60 días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

⁵ Es decir: **a partir del 06-03-2019**, si el propietario es un particular, tu alquiler durará 5 años + prórroga de 3 años si no lo rescinde, + prórrogas anuales si no se rescinde. Si el propietario es una empresa 7 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales. En fechas anteriores de firma, estas condiciones son distintas.

FECHA FIRMA DEL CONTRATO	DURACIÓN Y PRÓRROGAS
Hasta 08-05-1985	“Renta antigua”: duración indefinida y posibilidad de subrogación de descendientes.
Entre el 01-01-1995 y el 05-06-2013	5 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales.
Entre el 06-06-2013 y el 18-02-2018 y entre el 24-01-2019 y el 05-03-2019	3 años + prórrogas anuales.
Entre el 19-12-2018 y el 23-01-2019, o a partir del 06-03-2019	<p>Si el propietario es un particular 5 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales.</p> <p>Si el propietario es una empresa 7 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales.</p>



ADVERTENCIA. EL CASERO DICE QUE NECESITA LA VIVIENDA

A pesar de la duración mínima del contrato de 5 o 7 años, el casero puede recuperar la vivienda “para sí mismo o un familiar” antes de que pase este tiempo. Para ello es necesario que:

- ✓ **El contrato contemple explícitamente esta cláusula de recuperación.**
- ✓ El casero te notifique por escrito que quiere recuperar la vivienda con 2 meses de antelación.
- ✓ El casero justifique la necesidad de recuperar la casa, aportando documentos que indiquen que él o un familiar ha cambiado de residencia o trabajo, se ha divorciado, se ha independizado, etc.



[AQUÍ](#) tienes un Modelo de petición de justificación al casero.

- ✓ Después de que abandones la casa, **si el casero o su familiar no la ocupa o la pone en alquiler en los siguientes 3 meses, puedes recuperar tu alquiler y además ser indemnizado**. En este caso, en el plazo de 30 días, tienes derecho a:
- ✓ Volver a la vivienda, por 5 años y con una indemnización por los gastos de la mudanza.
- ✓ Obtener una indemnización por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año de alquiler que quedara por cumplir hasta completar 5 años.



AQUÍ tienes un Modelo solicitud de indemnización al casero.

Cuarto. Cláusula de “renta”: importe, actualización y pago del alquiler

- ✓ Importe de la renta: es el que fije el contrato pero, **cuando la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta no podrá ser mayor que la del contrato anterior** (consulta **AQUÍ** si tu vivienda está en una zona declarada de mercado residencial tensionado).
- ✓ El pago de la renta se realiza entre el día 1 y el 7 de cada mes, salvo que el contrato indique otra cosa.
- ✓ La actualización de la renta se realiza cada año, y solo si lo pone en el contrato.
- ✓ La actualización de la renta se realiza conforme al Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) desde el 26 de mayo de 2023, o con el IPC para contratos anteriores. **Puedes calcular cuánto pueden subirte la renta cada año, en ambos índices, pinchando AQUÍ.**
- ✓ Si el casero quiere actualizar la renta más tarde de la fecha en la que se cumple cada anualidad, puede hacerlo, pero solo a partir del mes siguiente de que te comunique la actualización. En ningún caso puede reclamar retroactivamente la actualización de la renta.



ADVERTENCIA: QUÉ HACER SI EL CASERO RECHAZA EL PAGO DE LA RENTA

- ✓ Si el casero rechaza el pago de la renta, puede estar intentando que caigas en impago, para luego iniciar un procedimiento de desahucio con el fin de que abandones la casa.
- ✓ En este caso, **realiza el pago y comunica por escrito al casero que lo has hecho, que tu pago ha sido rechazado y que quieres pagar la renta, aunque se te esté impidiendo.**
- ✓ Si el casero continúa negándose a cobrar la renta, debes seguir estos pasos: 1) envía un **burofax** al casero indicando tu voluntad de pago y requiriendo un número de cuenta; 2) si no contesta en el plazo aproximado de un mes, emite un **giro postal** al casero (es un envío de dinero a través de las oficinas de Correos; 3) si el propietario rechaza el giro postal, debes **consignar judicialmente la renta**. Con el documento de devolución del giro y una copia del burofax, debes acudir a los juzgados de la localidad donde se sitúe la vivienda y allí solicitar instrucciones para ingresar el dinero en una cuenta judicial.
- ✓ Un caso muy distinto se da cuando tú y el casero llegáis a un acuerdo por escrito de que no pagues alguna mensualidad a cambio, por ejemplo, de que te ocupes de reformas o mejoras en el piso. Se trata de una práctica normal, si ambos estáis de acuerdo.



ADVERTENCIA: SUBIDA DEL ALQUILER POR “MEJORAS EN LA CASA”

- ✓ Los propietarios pueden subir la renta del alquiler si hacen obras de mejora en la vivienda, siempre que hayan pasado 5 años desde la firma del contrato y que dicha subida no suponga más del 20% del importe que el arrendatario hubiera estado pagando hasta la fecha.

Quinto. ¿Quién paga los “gastos y suministros” de la casa? Lo que diga el contrato

- ✓ **Los suministros son una parte muy importante de los gastos que asumes como inquilino. Ten muy en cuenta su importe para calcular cuánto te va a costar vivir de alquiler.**
- ✓ El casero debe pagar, salvo que en el contrato figure lo contrario: los gastos de la comunidad, el Impuesto de Bienes Inmuebles y la tasa de basuras.
- ✓ El inquilino debe pagar todos los gastos de luz, agua, gas, internet, etc., que se contabilizan de forma individual en función del gasto realizado.
- ✓ Si en el transcurso del contrato un gasto que era general y pagaba el arrendador (por ejemplo, la calefacción central) pasa a ser un gasto individualizado (porque ponen contadores) debe negociarse quién asume este coste.

Sexto. “Obras” en la casa: ¿quién paga los arreglos en la vivienda?

Durante el alquiler, puedes enfrentarte a tres clases de obras en la casa: obras de mantenimiento, obras de conservación y obras de mejora.

- ✓ Las obras de mantenimiento son pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda. Corren a cargo del inquilino: las pagas tú.
- ✓ Las obras de conservación son aquellas necesarias para que la casa continúe siendo habitable en las condiciones en las que se alquiló, por ejemplo, las averías de electrodomésticos, en instalaciones de agua, climatización, electricidad o sanitarios, salvo casos de mal uso. Corren a cuenta del casero, que no puede subir la renta a cuenta de las mismas.



ADVERTENCIA: Si el casero se niega o no efectúa obras de conservación que consideres imprescindibles, tú, como inquilino, tras comunicárselo al casero, puedes pagarlas y exigirle de inmediato la devolución

del importe. Este gasto no se descuenta de la renta, aunque la misma sí puede servir para negociar la devolución de los gastos adelantados por el inquilino.

- ✓ Las obras de mejora de la vivienda solo puede hacerlas el inquilino con permiso del propietario. En cambio, si las propone el casero, tú estás obligado a soportarlas, salvo que puedan razonablemente retrasarse hasta el fin del alquiler.



ADVERTENCIA: Las obras de mejora pueden ser una excusa del casero para que abandones la vivienda. En este caso, recuerda que:

- ✓ El casero debe notificarte, con 3 meses de antelación, que va a iniciar obras de mejora, y debe justificar su necesidad y premura.
- ✓ En ese momento, tienes derecho a rescindir el contrato.
- ✓ Si no lo haces, tienes derecho a que el casero disminuya la renta que pagas en un porcentaje igual a la parte de la vivienda afectada por las obras. Además, puedes solicitar una indemnización por los gastos que las obras te obliguen a efectuar.

Séptimo. ¿Hay una cláusula que te obliga a pagar la mensualidad del “seguro de impago”? Intenta rechazarla

- ✓ Cada vez es más frecuente que el contrato imponga al inquilino el pago de las mensualidades del seguro de impago contratado por el casero.
- ✓ Esta cláusula es abusiva y, por tanto, nula o inválida según la Ley.
- ✓ Si el contrato te obliga a pagar las mensualidades del seguro de impago, abónalas, y luego recurre judicialmente para que el juez las anule y tengan que devolverte el dinero con los intereses devengados. Ya existen sentencias en este sentido. Para demandar la devolución del abono de las mensualidades del seguro de impago, consulta el capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”.

Octavo. La “fianza”: cantidad y proceso de devolución

- ✓ Por ley, la fianza es de 1 mes de renta. Además, el casero puede exigir una garantía adicional que no puede superar 2 meses de renta.
- ✓ Legalmente, no puedes utilizar la fianza para pagar el último mes del alquiler, aunque es una práctica habitual negociar con el casero.



ADVERTENCIA: ¿Y SI EL CASERO NO QUIERE DEVOLVERME LA FIANZA?

Por desgracia, es habitual que el casero intente quedarse con la fianza al término del contrato. Para evitarlo, debes hacer lo siguiente:

- ✓ **Realiza fotografías y videos del estado de la vivienda el día que entres en ella**, y guarda los archivos con su fecha y hora de realización. Documenta cómo están los muebles, persianas, paredes, suelos, techos, barandillas, instalaciones, baños, cocina, etc.
- ✓ La fianza **no** se puede utilizar para comprar muebles o electrodomésticos nuevos. Si están estropeados o averiados, la fianza solo puede usarse para repararlos.
- ✓ La fianza **no** se puede usar para reparar desperfectos que ya tuviera la casa o generados por el uso normal de la vivienda (o sea, la fianza no paga ni tareas de limpieza, ni agujeros en la pared, ni el parqué rayado).
- ✓ El casero sí puede usar la fianza para reparar muebles o electrodomésticos averiados o rotos, o para pagar desperfectos en la casa o los muebles derivados de un mal uso por parte del inquilino.
- ✓ Si el casero se niega a devolverte la fianza o no te responde, para recuperarla puedes utilizar este **modelo de reclamación**. Si no obtienes respuesta, tendrás que acudir a la **vía judicial**. Consulta el capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”.



AQUÍ tienes un **Modelo de reclamación de la fianza al casero**.

TERCERA FASE. EL FINAL DEL CONTRATO DE ALQUILER

Revisamos aquí las causas por las que puede finalizar tu alquiler. En todo caso, debes saber que nadie puede echarte de tu casa sin que medie una resolución judicial.

1.º Finalización del alquiler por parte del inquilino

- ✓ En este caso, tú, como inquilino, desistes o pones fin al contrato de alquiler. A partir de los 6 meses desde la firma y avisando con 30 o 60 días de antelación, no tiene ningún coste.
- ✓ **Si quieres renunciar al alquiler antes de los 6 meses, ten cuidado:** es probable que el contrato prevea indemnizaciones para el casero (como que pagues un mes por cada año restante que quede por cumplir, entre otras).

2.º Término del contrato y solicitud de abandono de la casa por parte del casero

- ✓ Si el contrato ha llegado a su fin y el casero te comunica con 4 meses de antelación⁶ que no quiere prorrogarlo, puede pedirte que abandones la casa. Si no lo haces, legalmente puede interponer una demanda de desahucio.

3.º Recibo una demanda por impago de mi casero. ¿Qué puedo hacer?

- ✓ Si tienes pendiente el pago mensualidades del alquiler o de otros suministros (comunidad, gas, etc.) el casero te puede enviar un burofax reclamando esas cuantías. Si no las pagas, puede presentar una demanda de desahucio por impago. A veces puede no indicar cuánto dinero le debes, pero esta información constará en el burofax de la demanda. Desde que lo recibes, tienes 10 días para ponerte al corriente de los pagos que debes.

⁶ O con solo un mes de antelación, si el contrato se firmó entre el 01/01/1995 y el 18/12/2018, o entre el 24/01/2019 y el 05/03/2019.

4.º Mi casero quiere desahuciarme por incumplimiento de contrato. ¿Qué ocurre ahora?

- ✓ Tu casero puede intentar rescindir el contrato si has incumplido cláusulas del contrato especialmente importantes. Por ejemplo, si se subarrienda una habitación sin su autorización, el propietario puede rescindir el contrato. Sin embargo, la rescisión del contrato implica un proceso judicial largo para el propietario, que debe probar que el inquilino ha incumplido claramente el contrato.

5.º Mi casero dice que necesita la vivienda para sí mismo o para un familiar

- ✓ Ya hemos visto este caso en el apartado “Duración del contrato”. El casero puede intentar que abandones la casa antes de los 5 años mínimos de duración del alquiler para ocuparla él mismo o un familiar. Esta cláusula debe constar en el contrato y se te debe avisar con 2 meses de antelación. Si al final no ocupa la casa, tienes derecho a volver a ella o a ser indemnizado por el casero.



RECUERDA SIEMPRE Si se te acaba el contrato, el casero te ha puesto una demanda o quiere que abandones la casa, **¿pueden obligarte a abandonar la casa?**

- ✓ **No. Para que pueda haber un desahucio debe ordenarlo un juez**, es decir, debe haber un procedimiento judicial previo para ordenar el desalojo de la vivienda. Tienes tiempo para intentar evitar el desahucio o buscar alternativas.
- ✓ **Mira el capítulo 3, “Proceso judicial de desahucio” para conocer tus derechos si te ves forzado a abandonar tu casa de alquiler.**

2. RECLAMACIONES JUDICIALES FRENTE A ABUSOS



Aquí explicamos cómo reclamar judicialmente la devolución de una comisión (a la inmobiliaria), el abono del seguro de impago, una fianza (al casero) que no te correspondía pagar o cualquier otro gasto cobrado indebidamente.

Se puede acudir personalmente (sin abogado ni procurador) a la vía judicial para reclamar el pago de cuantías que no superen los 2.000 euros. Esto es totalmente gratuito. Es muy práctico para reclamaciones de devolución de fianza o de honorarios que han sido cobrados ilegalmente.

Para ello, hay que presentar una demanda en el registro del juzgado. El formulario de la demanda es muy sencillo: indica los hechos de manera clara y aportando pruebas de lo que relatas. Las pruebas hay que enumerarlas, es decir, en el escrito de demanda se tiene que indicar que se aporta el contrato de alquiler como documento n.º 1, etc.

Hay que entregar en el registro del juzgado dos copias de la demanda y dos copias de las pruebas, todas firmadas. En el registro del juzgado sellarán ambas copias y te entregarán una como justificante de que la demanda ha sido presentada.

Una vez hayas presentado la demanda, es recomendable enviar un correo electrónico a la inmobiliaria o al casero para que sepan que les ha demandado. En algunas ocasiones, con esto ya consigues la devolución del pago.

En la demanda indica siempre una dirección postal para que te lleguen las notificaciones del juzgado y permanece atento los meses siguientes hasta recibir la admisión a trámite de la demanda. Si pasan 5 meses sin haber recibido esta notificación es recomendable acudir al juzgado a preguntar en información si se ha tramitado la demanda y en qué juzgado ha recaído.

Si en tu demanda está todo claro y tus pruebas son muy concluyentes, en la demanda puedes indicar que no se solicita

la celebración de la Vista para que el procedimiento sea más rápido.

Una vez que la demanda sea admitida a trámite, se la notificarán a la inmobiliaria o al casero por si se quiere oponer. En muchos casos, proceden al pago porque son conscientes de que tienen pocas posibilidades de ganar.

Modelos para la reclamación honorarios o fianzas, mediante reclamación directa a la inmobiliaria o al casero, o mediante la interposición de una demanda por vía judicial.



DOC 1. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL DE HONORARIOS A LA INMOBILIARIA



DOC 6. DEMANDA JUDICIAL DE HONORARIOS A LA INMOBILIARIA



DOC 5. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL FIANZA AL CASERO



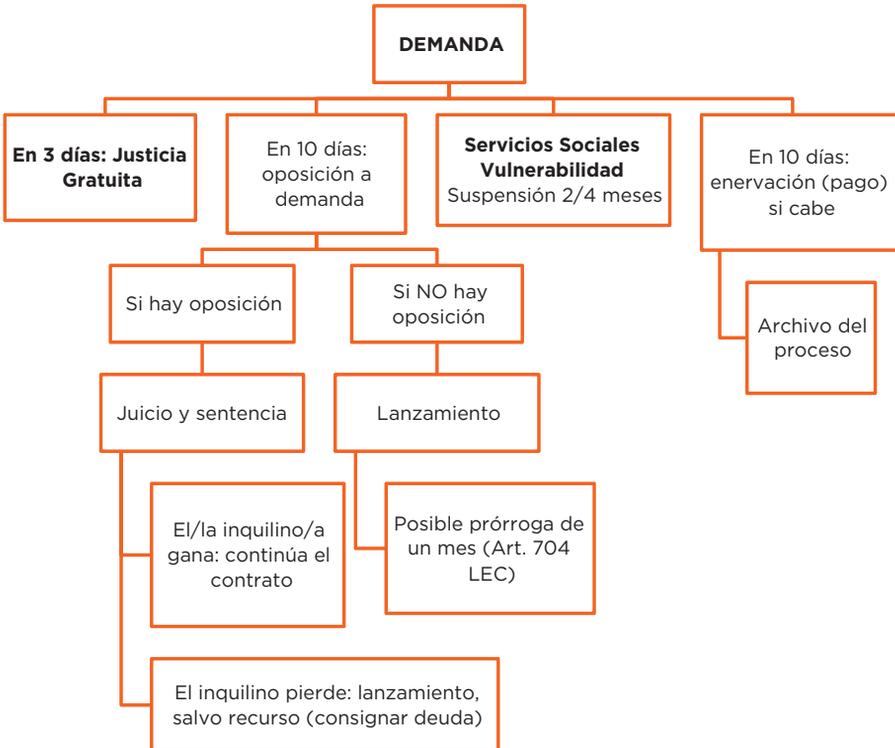
DOC 7. DEMANDA JUDICIAL DE FIANZA AL CASERO

3. EL PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO

En este capítulo te explicamos **cómo se efectúa un proceso de desahucio para que sepas cómo actuar si el casero quiere echarte de tu casa de alquiler.**



1.º Explicación y esquema básico de un proceso judicial de desahucio



Durante un proceso de desahucio se seguirán los siguientes pasos:

1. Burofax previo. Normalmente el propietario te enviará un **burofax previo a la demanda** solicitando el pago de rentas adeudadas o el desalojo de la vivienda (con 4 meses de antelación) en caso de extinción del contrato por no renovación.
2. Notificación de la demanda. Desde el día siguiente a la recepción de la **demanda (que te entrega en tu casa un trabajador del juzgado)**, tú, como inquilino, **tienes 3 días hábiles para solicitar Justicia Gratuita** (para que te asignen un abogado/a de oficio y procurador/a que te defiendan), o bien buscar un abogado/a y procurador/a particulares. Ellos contestarán a la demanda en el plazo de 10 días hábiles (no cuentan ni sábados ni domingos ni festivos). No te preocupes si en los documentos del juzgado aparece una fecha de juicio y/o una fecha de desahucio. Estas fechas son provisionales para los casos en los que no haya oposición a la demanda.
3. ¿Tengo derecho a la Justicia gratuita? Tienes derecho un abogado/a y procurador/a gratuitos que le defiendan si tus ingresos personales no superan una determinada cantidad. **Puedes consultar los requisitos en la web del Colegio de Abogados de tu provincia.**
4. ¿Dónde solicito la Justicia Gratuita? Puedes solicitar el acceso a la Justicia Gratuita en el mismo juzgado que te envía la demanda (normalmente la dirección viene indicada en la primera hoja de la demanda). También puedes acudir al Colegio de Abogados del lugar donde se ubique tu vivienda de alquiler.
5. Celebración de juicio (solo si ha habido “oposición”). El juicio se celebrará solo si tú y tu abogado os oponéis al desahucio. La sesión es pública y el inquilino tiene derecho a asistir. Tras ello, el juzgado dictará sentencia. En caso de declarar extinguido el contrato, dará la razón al casero y ordenará que desalojes la vivienda.

6. Recurso contra la sentencia. Solo puedes recurrir las sentencias de desahucio si estás al día de la renta o depositas en el juzgado la cantidad que debes al casero hasta ese momento. El plazo para recurrir es de 15 días desde la notificación de la sentencia.
7. Lanzamiento o desahucio. En caso de que no hayas presentado oposición, el desahucio será en la fecha que indique la notificación de la demanda. En caso de oposición, la fecha del desahucio la fijará el juzgado tras la sentencia y siempre que no se plantee recurso. La fecha y la hora se fijan normalmente con cierta antelación, al menos un mes. El desahucio nunca puede señalarse sin fecha y hora concreta.

2.º La protección de las personas vulnerables contra los desahucios en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

La Ley por el derecho a la vivienda prevé garantías especiales para evitar el desahucio de personas o familias en situación de vulnerabilidad. **Si estás en riesgo de desahucio, lee este apartado para ver si te encuentras en situación de vulnerabilidad y la Ley te ampara especialmente.**

Tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, los caseros deberán indicar en la demanda si se trata de la vivienda habitual del inquilino y justificar si tienen la condición de “gran tenedor de vivienda” (se considera así cuando el casero tiene más de 10 viviendas, por regla general). En ese caso, las partes deberían someterse a un procedimiento de conciliación o intermediación previa que dependerá de cómo se haya articulado en cada comunidad autónoma. En muchas este procedimiento aún no está desarrollado.

El juzgado debe oficiar a las Administraciones públicas competentes a efectos de comprobar la posible vulnerabilidad del inquilino, así como para que se realice una propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar.

El juzgado apreciará que existe una situación de vulnerabilidad económica cuando el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones supongan más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance, con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM) cuantía que puede ser aumentada en caso de hijos a cargo, dependencia, discapacidad, violencia de género.

En función de si se acredita o no la vulnerabilidad del inquilino, el juzgado podrá decretar la suspensión provisional del juicio e, incluso, del desahucio, y en todo caso por un plazo máximo de 2 meses (o 4 si el casero es persona jurídica), que

deberán utilizarse por parte de las Administraciones públicas para dar una alternativa habitacional, lo cual en la mayoría de los casos no está sucediendo.

Por último, hay que tener en cuenta que hasta el próximo 31 de diciembre de 2025 está en vigor una normativa por la cual puede solicitarse la moratoria/paralización del procedimiento de desahucio o del propio lanzamiento en aplicación del Real Decreto-Ley 11/2020 en su última actualización del Real Decreto-Ley 1/2025. Puedes consultar [aquí](#) si cumples los requisitos para ello.

4. GUÍA DE RECURSOS

**DÓNDE SOLICITAR VIVIENDA PÚBLICA,
AYUDAS AL ALQUILER Y BENEFICIOS FISCALES,
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS**



Las comunidades autónomas tienen la competencia en materia de vivienda, por tanto, para solicitar un alquiler de vivienda pública o tramitar las ayudas al alquiler para jóvenes hay que **acudir al portal de la comunidad autónoma donde residamos** y solicitarlo.

Por otro lado, existe la posibilidad de desgravar en la declaración de la renta una parte de las cantidades que se hayan abonado como rentas del alquiler. Tanto la cuantía como las condiciones para poder acceder a este beneficio fiscal varían según las comunidades, por eso, es recomendable consultar en el Chat GPT específico de la Agencia Tributaria nuestro caso y ver si lo podemos aplicar. Esto nos da derecho a que Hacienda nos devuelva un buen dinero a través de la **Declaración de la Renta**.



[AQUÍ](#) tienes el enlace al Asesor Virtual de la Agencia Tributaria Española

LISTADO DE ENLACES PARA SOLICITAR VIVIENDA PÚBLICA EN CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Andalucía: <https://www.juntadeandalucia.es/avra/>

Aragón: <https://www.aragon.es/tramites/vivienda-urbanismo>

Asturias: <https://www.vipasa.info/acerca-de-vipasa/quienes-somos>

Cantabria: <https://www.viviendadecantabria.es/>

Castilla-La Mancha: <https://vivienda.castillalamancha.es/formas%20de%20acceso-vivienda-protogada>

Castilla y León: <https://tuyavivienda.es/>

Cataluña: <http://agenciahabitatge.gencat.cat>

Ceuta: <https://www.emvicesa.es/>

Extremadura: <https://www.juntaex.es/temas/vivienda>

Galicia: https://igvs.xunta.gal/areas/vivenda?langId=es_ES

La Rioja: <https://www.irvi.es/>

Madrid: <https://www.comunidad.madrid/centros/agencia-vivienda-social>

Melilla: <https://emvismesa.es/>

Murcia: [https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=69577&IDTIPO=100&RASTRO=c1255\\$m52362](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=69577&IDTIPO=100&RASTRO=c1255$m52362)

Navarra: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/

País Vasco: <https://www.etxebide.euskadi.eus/inicio/>

Valencia: <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion>

GRUPOS DE APOYO CIUDADANO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En la mayoría de las localidades existen grupos de apoyo ciudadano que prestan acompañamiento y fomentan el asociacionismo para la defensa de los derechos de inquilinos y personas en riesgo de desahucio.

Acudir al **Sindicato de Inquilinos e Inquilinas** de la ciudad donde vives o a algún colectivo que defiende el derecho a la vivienda siempre es una buena opción para contar con acompañamiento y asesoramiento.

ORIENTACIÓN PROFESIONAL

Esta guía no resuelve la totalidad de problemas y casos diferentes que pueden aparecer con relación a los alquileres. Para resolver dudas y recibir consejo adecuado conviene acudir a un servicio de orientación específico que algunos Colegios de Abogados ofrecen, o solicitar consulta con un/a abogado/a particular.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUVENTUD
E INFANCIA

injuve