



# GUÍA DE ALQUILER



# 1

## ¿comprar o alquilar?

Esta es la primera pregunta que debes plantearte cuando has tomado la decisión de vivir fuera del hogar familiar. Desde luego es una decisión sobre la que influyen muchas **circunstancias personales**: el ahorro conseguido, la zona donde se quiere vivir, la estabilidad en el empleo, las relaciones personales y otros tantos factores más que van a condicionar la toma de una decisión que generalmente te va a afectar durante varios años.

En cualquier caso, antes de decidir entre comprar y alquilar es preciso que tengas muy claro el tipo de vivienda en la que quieres vivir, y hacerte algunas **PREGUNTAS BÁSICAS**:

- ¿Qué características debe tener la vivienda en que quiero vivir? (superficie, zona, servicios,...)
- ¿Puedo acceder a una vivienda de similares características si compro o alquilo?
- ¿Me compensa "meterme" en una hipoteca, comparando los gastos de la misma con el precio de alquiler? ¿y los gastos accesorios que conlleva la compra (escrituras, impuestos...)?

Una vez tomada la decisión, si has optado por alquilar, en esta guía se ofrecen algunas pautas a seguir para encontrar una vivienda acorde con tus gustos y tus posibilidades.

antes que nada...  
piensa en tu vivienda



cuánto  
puedo pagar?

Como norma general, es recomendable que el precio de alquiler no supere **un tercio de tus ingresos**, si bien este porcentaje estará condicionado por las subidas o bajadas que los precios de alquiler puedan sufrir. Has de tener en cuenta, a la hora de considerar esta renta, las **ayudas** que puedas obtener de las distintas administraciones, si bien nuestra recomendación es que no sea este un factor que determine el precio que estás dispuesto pagar. Tampoco está de más, antes de firmar el contrato, que te informes sobre el mercado de alquiler de la zona y de sus precios habituales, mediante prensa, internet, administradores de fincas, agencias, asesorías de las distintas Administraciones Públicas, etc.

con o  
sin muebles?

Una vivienda **con muebles suele ser algo más cara**, pero te evita tener que dedicar un desembolso importante y urgente para amueblar. En caso de que decidas amueblar por tu cuenta, es recomendable comprar muebles modulares, que se podrán adaptar a otra vivienda. De todos modos, puedes pactar con el propietario que deje la cocina con electrodomésticos (lavadora, nevera...).

# dónde busco?

Trata de definir un **ámbito de búsqueda**: que la vivienda esté más cerca de tu trabajo o de tu centro de estudios, que esté bien comunicada, que sea barata, etc...Una vez que tengas claro qué tipo de vivienda quieres, viene la tarea de encontrarla. Existen numerosas vías para acceder a la información de viviendas en alquiler. Aquí te presentamos algunas:

- **Familiares, amistades, gente conocida...** Aunque parezca mentira, ¡funciona! Comenta a tu círculo más cercano tus intenciones de buscar un piso de alquiler. Quizá alguien disponga de una vivienda o conozca a quien esté en disposición de alquilarla.

- **Prensa e internet:** Actualmente se ha generalizado la búsqueda de vivienda mediante portales inmobiliarios (o de otra índole, con sección inmobiliaria), con numerosas ventajas respecto a la prensa tradicional: ampliación de la información (fotografías, vídeos, características completas del piso, etc), y posibilidad de delimitar tu búsqueda por diferentes criterios.

Tienes que tener en cuenta que la mayor parte de los anuncios corresponderán a agencias inmobiliarias, y que en muchos casos anuncios aparentemente de particulares se corresponden con agencias.

- **La búsqueda callejera:** Si tienes clara la zona en que quieres vivir, todavía suele ser un buen método la búsqueda de anuncios en los portales. Tiene la ventaja de que puedes hacerte una idea inmediata del tipo de vivienda que es y del entorno.

- **Agencias inmobiliarias:** Tienen la ventaja de su accesibilidad, y se encargan de todos los trámites (enseñar la vivienda, redacción de contratos...). Por supuesto, habrás de tener en cuenta que **la agencia cobra una comisión al inquilino** por estos servicios. Normalmente suele equivaler al importe de una mensualidad de alquiler.

- Además de estos medios de búsqueda, las distintas **administraciones** disponen de servicios que pueden ayudarte a encontrar tu vivienda. Los servicios principales en materia de vivienda de alquiler que puedes encontrar en Zaragoza son:

- **Bolsa de Vivienda Joven (BVJ)**. Servicio de Juventud. Pza. San Carlos 4. - Tel. 976 721 881 [viviendajoven@zaragoza.es](mailto:viviendajoven@zaragoza.es) [zaragoza.es/juventud](http://zaragoza.es/juventud)
- **Zaragoza Vivienda**. C/ San Pablo 48. Tel. 976 40 58 88 [informacion@smruz.es](mailto:informacion@smruz.es). [zaragozavivienda.es](http://zaragozavivienda.es)
- **Red de Bolsas de Viviendas para Alquiler Social** (Gobierno de Aragón). Ed. Pignatelli, Pº María Agustín, 36 [aragon.es/Temas/ViviendaUrbanismo](http://aragon.es/Temas/ViviendaUrbanismo)

## 3 y si comparto piso?

Una **opción más económica** es compartir piso. Se trata de alquilar una habitación, que será tu espacio propio, y compartir los espacios comunes con el resto de compañeros y compañeras de piso (comedor, cocina, lavabo...).

Si vas a compartir un piso con otras personas jóvenes, ten en cuenta que:

- La vivienda arrendada sólo se puede subarrendar de forma parcial y previo el consentimiento escrito de la persona propietaria.
- El precio a pagar por la habitación no podrá ser nunca superior al que le corresponda al arrendamiento.
- Deberás compartir con tus compañeros o compañeras de piso los gastos de luz, agua, gas, internet..., según como lo pactéis previamente.
- Tus derechos como inquilino o inquilina se extinguen cuando lo hagan los de la persona que firmó el contrato.
- Consulta la **Ley de arrendamientos urbanos** para no encontrarte en situaciones comprometidas.

Puedes encontrar **pisos para compartir** en:

- la página web del [CIPAJ](#):
- el [Servicio de Alojamiento de la Universidad de Zaragoza](#).
- el [Programa de Alojamientos para universitarios de Zaragoza Vivienda](#) C/ San Pablo 48. 976 405 888.
- el programa Intergeneracional ["Vivir y compartir"](#). Es un programa orientado a personas mayores de 65 años que vivan solas y puedan valerse por sí mismas y a jóvenes estudiantes universitarios/as. 976 506 786 / 629 781 274 [vivirycompartir@reyardid.org](mailto:vivirycompartir@reyardid.org)

antes de firmar el contrato...

**ten** en cuenta

4

Aunque te parezca obvio, cuando hayas encontrado una vivienda que te interese, ten presente las siguientes **recomendaciones**:

- **Visita la vivienda y revisa cuidadosamente su estado.** Especialmente comprueba el funcionamiento correcto de los distintos **suministros** (agua, luz, gas...), de los electrodomésticos y de otros mecanismos, como el funcionamiento de las persianas, cierre de puertas y ventanas, etc. En edificios antiguos, es importante verificar la presión de agua en el baño y la cocina.
- En el caso de que la vivienda esté amueblada haz un **inventario de los muebles y aparatos** que haya y anota los daños que observes. Si la persona propietaria hizo ya el inventario, comprueba que todo sea correcto.
- Si crees que en la vivienda hay que realizar **obras de**

**mantenimiento** evidentes (por ejemplo, pintar el piso, arreglar un grifo, sustituir un cristal roto...), negocia con la persona propietaria que corra ella con los gastos, o que seas tú quien los asuma a cambio de una reducción de la renta o de una carencia en el pago por la cuantía equivalente al coste de la obra.

- Además, hay factores muy importantes que inciden directamente en la calidad de vida. Comprueba que haya **iluminación natural**, baja **contaminación acústica**, **limpieza del ambiente** y otros elementos determinantes para el confort de tu hogar.

- Respecto a los **suministros, pregunta si el piso tiene o no los contratos vigentes**. En caso de que el/la anterior ocupante haya dado de baja estos contratos, debes saber que serán por tu cuenta los gastos de contratación, y que puede suponer un desembolso elevado. En caso de que los contratos estén vigentes, bastará con solicitar un cambio de titular.

- Recuerda que actualmente el mercado de la energía en España está liberalizado, y que el consumidor/a puede elegir libremente la empresa comercializadora. Existen también distintas modalidades de facturación, por lo que podrás elegir la que sea más beneficiosa para tu consumo.

En los siguientes enlaces puedes encontrar información relevante para tus contratos de electricidad e hidrocarburos (gas).

- [Derechos del consumidor](#)
- [Comparador de ofertas de energía](#)
- [Guías y recomendaciones prácticas sobre los mercados energéticos](#)

Para la contratación del suministro de agua en Zaragoza, o cambio de titular, puedes llamar al 976 200 800, de lunes a viernes de 8 a 20h y sábados de 8,30 a 13,30 o por internet [Trámites agua](#).



- El piso que vas a alquilar debe tener su correspondiente **Certificado de Eficiencia Energética**, donde encontrarás información sobre la eficiencia energética de distintos aspectos de la vivienda que quieres alquilar (calefacción, refrigeración, recomendaciones de mejoras, etc...), que puede repercutir en el coste de algunos suministros.

# 5

## tu contrato de alquiler

Ya te has decidido por una vivienda y has llegado a un acuerdo con la persona propietaria. Es el momento de **formalizar el contrato** de alquiler, mediante el cual la persona propietaria te cede el uso de un inmueble durante un tiempo determinado a cambio de una renta.

El contrato de alquiler puede ser oral o escrito. El oral puede demostrarse por medio de los recibos del pago de la renta; sin embargo, es **muy recomendable formalizar el contrato por escrito** (será necesario en caso de solicitar subvenciones, reclamaciones, empadronamiento, etc...).

Todo **contrato de arrendamiento** debe especificar los siguientes extremos:

- Identificación de la vivienda objeto de alquiler (dirección completa especificando numeración del piso).
- Objeto del contrato (alquiler de la vivienda).
- Identificación del propietario/a y del inquilino/a (nombre, apellidos y DNI)
- Renta: expresada en renta mensual o anual.
- Fecha de la firma o de la ocupación efectiva.
- Fianza.
- Cláusula de actualización de la renta.
- La repercusión de los gastos (gastos de comunidad, suministros, etc...)
- Si procede, un inventario de muebles y electrodomésticos.

## la renta (precio)

La renta es la cantidad de dinero que pagas por ocupar la vivienda.

Será la que acordéis en el contrato por las dos partes. Salvo que decidáis otra cosa, el pago será mensual y se efectuará **en los 7 primeros días del mes**.

**La persona arrendadorar tiene la obligación de entregarte un recibo o un justificante del pago, salvo que se realice por domiciliación bancaria**, ya que en el comunicado del banco constarán todos los conceptos del pago. Si haces transferencia bancaria del pago añade un texto en el que se indique el concepto "alquiler" y el "mes" correspondiente. Este punto es importante, porque en caso de conflicto eres tú quien tiene que probar que la renta se pagó.

**¿Me pueden subir la renta?** La renta podrá actualizarse en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato con la fórmula que acordéis en contrato (también las partes pueden decidir no actualizarla). Si no hay pacto expreso se adaptará **a la subida anual de los precios (IPC)**, que es la fórmula habitual (puedes calcular la actualización de tu renta en el siguiente enlace del [INE](#)).

## duración

Los contratos tendrán la duración pactada por las partes. Sin embargo, desde la modificación de la [LAU](#), de 5 de junio de 2013, **si la duración es menor de 3 años se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que tenga una duración mínima de 3 años** (antes eran 5 años). Si no deseas prorrogarlo deberás avisar al propietario al menos con 30 días de antelación.

Actualmente la nueva modificación de la L.A.U. permite que la persona inquilina **a partir del sexto mes**, avisando con 30 días de antelación, pueda rescindir el contrato de alquiler y marchar de la vivienda. En este caso existe una indemnización a favor del propietario o propietaria equivalente como máximo a una mensualidad del alquiler.

Si en tu contrato no se ha estipulado un plazo de duración, éste será de **un año**, sin perjuicio del derecho a prórroga.

Existe una excepción a la prórroga obligatoria del contrato, y es cuando transcurrido el primer año, la persona arrendadora te comunica que tiene necesidad de destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.

Si a los 3 años del arrendamiento ni la parte propietaria ni la inquilina hubierais notificado la voluntad de no renovar, el contrato se prorrogará **durante un año más**.

¡Ojo! Presta atención, cuando vayas a firmar el contrato, a las **cláusulas indemnizatorias** de penalización si no cumples el plazo pactado.

## fianza y visado

La fianza sirve para responder, una vez finalizado el contrato, de cualquier daño o desperfecto causado en la vivienda o en su contenido. Si éste no es el caso, la fianza se te devolverá cuando abandones el piso.

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el momento de firmar el contrato de alquiler tienes que entregar a la persona propietaria una fianza en metálico que equivaldrá, según indica el [Gobierno de Aragón](#), a **1 mes de alquiler**.

El propietario o propietaria tiene que **visar el contrato y depositar la fianza en**

**el organismo oficial correspondiente** hasta la extinción del contrato, que en Aragón es la **Unidad de Fianzas del Servicio Provincial de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte. Este visado es imprescindible si tienes intención de solicitar alguna subvención, empadronarte, cambiar la titularidad de los suministros, etc.**

## aval

Algunas personas propietarias, para asegurarse el cobro pueden pedirte, siendo cada vez más frecuente, algún tipo de aval (personal, bancario...).

El **aval bancario** es una cantidad que la persona inquilina paga al banco mensualmente y que, en el caso de que este deje de pagar, permite al propietario o propietaria reclamar al banco directamente. Esta cuota mensual dependerá de tu relación con la entidad y de la cantidad que se avale.

El **aval personal** es cuando otra persona (familiar, amigo/a...) garantiza el cumplimiento de las obligaciones, siendo, en este caso, gratuito.

## gastos

La persona propietaria es la responsable ante la comunidad de propietarios de los gastos destinados al adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios. Hay que tener en cuenta que en el contrato se puede acordar que estos gastos correspondan a la persona inquilina, pero debe hacerse constar por escrito, indicando el importe anual de los gastos.

No aceptes **nunca** la inclusión en tu contrato de un clausula por la que corran por tu cuenta las **derramas extraordinarias** (p.e. una reforma de la fachada, la colocación de un ascensor, etc..) porque suelen ser cantidades elevadas.

Algo parecido pasa con los tributos. La persona propietaria es responsable frente al Ayuntamiento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), pero también puede pactarse que lo pague la persona inquilina (infórmate antes del importe ya que puede ser elevado). Si se pacta así, hay que poner en el contrato la cuantía exacta y la forma de pago.

**Los gastos individualizables correspondientes a consumo de suministros** (agua, luz, gas, teléfono...) **serán siempre por tu cuenta.**

# 6

## obras y reparaciones

La persona **arrendadora** tiene que realizar, sin derecho a elevar la renta, las obras **necesarias para la buena conservación de la vivienda** (goteras, instalación eléctrica, canalización...).

En caso de **reparaciones urgentes** para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, puedes realizarlas por ti mismo, avisando al propietario, si es posible, previamente y luego pidiéndole su importe (debes presentarle la factura).

Las **pequeñas reparaciones** provocadas por el desgaste, el uso ordinario o cuando el deterioro sea por tu causa, **correrán de tu parte** (enchufes, cristales, cerradura, retoques de pintura).

No podrás realizar sin el consentimiento escrito del arrendador o arrendadora obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios (mobiliario, trastero, plaza de garaje...), ni que provoquen una disminución en la estabilidad o la seguridad de la vivienda.

Por otra parte, hay obras de mejora que son aquéllas que hacen la vivienda más cómoda, más bonita o aumentan su valor (pintura de las paredes, instalación de aire acondicionado, cambio de mobiliario de la cocina...). Salvo excepciones, la persona arrendadora no podrá realizar estas mejoras si afectan de forma importante a la habitabilidad de la vivienda, para no impedir al inquilino o inquilina el buen uso y disfrute de la misma.

## ¿Y si venden el piso?

# 7

En caso de que el propietario o propietaria decida vender el piso, si la persona que compra no tiene otro piso en propiedad puede no prorrogar el alquiler para usar la vivienda él, salvo que se haya inscrito el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad. En el resto de casos **no pierdes tus derechos y** el comprador o compradora debe asumir las obligaciones de la persona vendedora durante los tres primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento (o cinco años si firmaste el contrato antes del 5 de junio de 2013).

Ten en cuenta que tienes derecho de **adquisición preferente** sobre dicha vivienda, con arreglo a determinadas condiciones (derecho de tanteo y de retracto), aunque es posible renunciar a este derecho si así se contempla en el contrato de arrendamiento.

# 8

## Causas de **SUSPENSIÓN** y **RESOLUCIÓN**

### suspensión

El caso más típico de suspensión del contrato se da en relación con las **obras** en la vivienda. Si éstas la hacen inhabitable tienes la opción de:

- Desistir del contrato sin indemnización, o
- Suspender el contrato hasta la finalización de las obras, paralizando el cómputo del plazo del contrato y el pago de la renta.

# resolución

Si una de las partes **incumple sus deberes**, la otra tiene derecho, bien a **exigir que los cumpla**, bien a **resolver el contrato**, con indemnización por los daños ocasionados, en su caso.

El propietario o propietaria puede resolver el alquiler por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta, de los gastos que correspondan al inquilino o de la fianza.
- Cuando el inquilino/a subarriende o ceda la vivienda sin consentimiento
- Cuando el inquilino/a realice daños intencionalmente en la vivienda o cuando realice obras no consentidas por el arrendador
- Cuando en la vivienda se lleven a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada a vivienda habitual y permanente del inquilino/a.

Además, **el propietario o propietaria puede establecer requisitos de uso de la vivienda** cuyo incumplimiento permitirían resolver el contrato. Por ejemplo, se puede especificar la no tenencia de animales. Por eso, antes de firmar, **lee bien las condiciones del contrato y negocia si no te convienen**.

Tú también puedes resolver el contrato:

- Si el propietario/a no hace las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad
- Cuando el propietario/a cause molestias o perturbe de derecho (por ejemplo, con acciones judiciales injustificadas) la utilización de la vivienda.

algunos **CONSEJOS** para  
tu relación **con** tu **CASER@**

## 9

- El casero/a **no puede entrar** en el piso sin tu permiso, aur figure en el contrato.
- En caso de que el propietario/a te quiera echar sin razón just tienes que saber que **sólo te puede desahuciar un juzgado**.
- Lo que nunca debes hacer, en caso de que vayas a denunciarle, es **dejar de pagar**, puesto que entonces perderías tus derechos.
- Siempre que debas hacer una notificación, usa alguna de los medios que te recomendamos: a través de un **notario** o con el envío de un **burofax** (es un servicio de Correos). El burofax resulta más barato que el notario, es necesario que lo pidas con **copia certificada y acuse de recibo** (unos 30 euros).

También resulta especialmente **CONVENIENTE**:

- Solicitar **asesoramiento jurídico** para la redacción del contrato de arrendamiento (puedes dirigirte a la Asesoría gratuita de Vivienda Joven. Casa de los Morlanes, plaza San Carlos, 4. 976 721 881).
- Comprobar la **titularidad de la vivienda** en el Registro de la Propiedad.
- Cuando sean varias personas las que desean alquilar una vivienda es recomendable que **consten todos en el contrato**.
- **Empadronarse** en la vivienda (aparte de que legalmente debas estar empadronado/a donde vivas habitualmente, puede ser un requisito para la solicitud de ayudas).
- Consulta la [Ley de arrendamientos urbanos](#) para no encontrarte en situaciones comprometidas.

## 10

¿qué **DERECHOS** y **OBLIGACIONES** tengo?



# derechos

- Exigir que la vivienda reúna las **condiciones de habitabilidad**
- Exigir **recibo** de todas las entregas de dinero, incluida la fianza.
- Que el propietario/a no te pida el alquiler anticipado de **más de una mensualidad**.
- Según permite la ley, permanecer de alquiler durante un periodo mínimo de **3 años prorrogables** por petición propia dirigida al propietario/a.
- Realizar **obras** en la vivienda con el consentimiento expreso del propietario/a.
- Si tienes alguna **discapacidad**, puedes realizar obras de acondicionamiento.
- **Continuar con tu alquiler** en las mismas condiciones en caso de venta de la vivienda (salvo excepciones en el punto 8).
- **Adquisición preferente** en caso de venta de la vivienda (derecho de tanteo y retracto)
- **Convivir** en la vivienda con familiares directos, como el o la cónyuge.
- **Subarrendar** la vivienda con el consentimiento expreso del propietario/a.
- **Recuperar la fianza** cuando acabe el contrato, siempre que no haya desperfectos en el piso.

# obligaciones

- Pagar puntualmente **la renta** pactada así como el recibo de todos los suministros que cuenten con aparato contador individual y las cargas y tributos que se hayan pactado.

- Pagar la **fianza**.
- Pagar las **pequeñas reparaciones** que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- **Cuidar la vivienda**, conservar ésta y los enseres que contenga en las mismas condiciones que se encontraron, y no realizar actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilegales.
- Permitir la realización de las **obras** necesarias para la **conservación o mejora** de la vivienda que no podrán demorarse hasta la terminación del contrato.
- Pagar lo pactado en las **cláusulas indemnizatorias**, en el caso de que abandones la vivienda antes de la finalización del contrato.

¿hay ayudas  
para el alquiler?



Infórmate de las **Subvenciones de las Administraciones Públicas para alquiler**. Valora las distintas opciones teniendo en cuenta que son incompatibles entre sí. En los siguientes enlaces encontrarás información sobre las subvenciones, en curso o previstas, que pueden solicitarse en Zaragoza.

[Ayudas de alquiler para jóvenes del Ayuntamiento de Zaragoza.](#)

[Ayudas Financieras a los Inquilinos del Gobierno de Aragón.](#)

**Las condiciones de las subvenciones pueden variar según la convocatoria anual. Infórmate de las condiciones actualizadas antes de solicitar**

**las ayudas.**

Para hacer un seguimiento de la convocatoria de subvenciones, o de otros asuntos relacionados con tu vivienda, puedes consultar el blog de la U.T. de Promoción de Vivienda JoveN puedes suscribirte a Vivienda Joven Zaragoza en las redes sociales

[Facebook](#) y [Twitter](#)

Si tienes claro todo lo que te hemos contado **ya estás en disposición de buscar tu vivienda.**

Recuerda que, ante cualquier duda, siempre podrás contar con nosotras. Pueden encontrarnos en

**Servicio de Juventud**  
**Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven**  
**Plaza de San Carlos 4 (Casa de los Morlanes)**  
**50001 Zaragoza**  
**Tfno: 976 721871 / 976 721872 / 976 721855 / 976 721894**  
[www.zaragoza.es/juventud](http://www.zaragoza.es/juventud)



[zaragoza.es/juventud](http://zaragoza.es/juventud)



guía de alquiler guía de alquiler guía de al  
quiler guía de alquiler guía de alquiler guía  
de alquiler guía de alquiler guía de alquiler  
guía de alquiler guía de alquiler guía de  
alquiler guía de alquiler guía de alquiler  
guía de alquiler guía de alquiler guía de alq  
uiler guía de alquiler guía de alquiler guía  
de alquiler guía de alquiler guía de alquil  
er guía de alquiler guía de alquiler guía de a  
lquiler guía de alquiler guía de alquiler guía  
de alquiler guía de alquiler guía de alquiler