

## Contratos de alquiler de vivienda: derechos y aspectos clave

Al alquilar una vivienda es importante conocer las condiciones del contrato y los derechos que te protegen como persona inquilina.

La normativa regula esta relación para garantizar el uso de la vivienda como residencia habitual y equilibrar las obligaciones de ambas partes.

### Idea clave

El contrato fija las condiciones del alquiler, pero la ley protege especialmente a la persona inquilina cuando la vivienda es su domicilio habitual.

### Duración del contrato de alquiler

La duración inicial del contrato se puede pactar libremente; sin embargo, la ley establece una duración mínima obligatoria:

- 5 años, si el arrendador es persona física
- 7 años, si es persona jurídica

Si el contrato dura menos, se prorroga automáticamente hasta alcanzar ese plazo, salvo que comuniques que no desees continuar.

Una vez transcurrido ese periodo, el contrato puede prorrogarse hasta 3 años más si ninguna de las partes manifiesta lo contrario.

Puedes desistir del contrato tras los 6 primeros meses, con un preaviso de 30 días. Puede existir compensación si se pactó en el contrato.

### Renta y garantías

La **renta** se acuerda libremente entre las partes:

- El pago es normalmente mensual

- Debe poder acreditarse mediante justificante
- Solo puede actualizarse si el contrato lo prevé. La actualización anual está sujeta a los límites legales vigentes, que pueden fijar topes o nuevos índices de referencia.

Al firmar un contrato de alquiler, es habitual que se establezcan distintas **garantías** económicas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por ambas partes.

- La fianza obligatoria equivale a una mensualidad
- El arrendador debe depositarla en la Comunidad de Madrid
- Se devuelve al finalizar el contrato, tras verificar el estado de la vivienda. Si no se devuelve en el plazo de un mes desde la entrega de llaves, puedes reclamar su importe e intereses.

Además de la fianza, las partes pueden acordar otras garantías, dentro de los límites legales.

## Uso de la vivienda y finalización del contrato

La vivienda debe destinarse a **residencia habitual durante toda la vigencia del contrato**.

El contrato de alquiler finaliza, en primer lugar, cuando se alcanza el plazo legalmente previsto.

La ley establece que **la persona inquilina puede permanecer en la vivienda hasta un mínimo de 5 años** (o 7 si el arrendador es persona jurídica), siempre que desee continuar. Este plazo actúa como una garantía frente al arrendador.

Sin embargo, la persona inquilina puede finalizar el contrato antes, una vez transcurridos 6 meses, comunicándolo con un preaviso de 30 días.

Cuando se alcanza la duración mínima legal y sus posibles prórrogas, el contrato termina si alguna de las partes comunica su voluntad de no renovarlo:

- El **arrendador debe avisar con 4 meses** de antelación
- La **persona inquilina debe avisar con 2 meses de antelación**

Si no se realiza este preaviso, el contrato puede prorrogarse automáticamente.

---

Además, el contrato puede resolverse antes de ese plazo en determinados supuestos, por ejemplo, **por incumplimiento del inquilino**:

- Impago de la renta
- Subarriendo sin autorización
- Actividades molestas, peligrosas o ilícitas

También **por parte del arrendador**, en casos justificados como la necesidad de recuperar la vivienda **para destinarla a uso propio o familiar**. En estos casos, la vivienda debe ocuparse efectivamente en el plazo legal, y deben darse las siguientes circunstancias:

- Debe tratarse de una persona física
- Debe haber transcurrido al menos 1 año de contrato
- Debe existir una necesidad real de vivienda
- Debe comunicarlo con un mínimo de 2 meses de antelación

Por su parte, la persona inquilina puede resolver el contrato **si el arrendador no mantiene la vivienda en condiciones adecuadas o incumple sus obligaciones**.

## ¿Quién corre con los gastos en una vivienda alquilada?

En el alquiler de una vivienda existen distintos tipos de gastos. La ley y el contrato determinan quién debe asumirlos.

El **arrendador** debe asumir los gastos necesarios para mantener la vivienda en condiciones adecuadas para su uso. Esto incluye:

- Las reparaciones necesarias para conservar la vivienda
- Las averías estructurales o instalaciones generales
- Las actuaciones que no derivan del uso ordinario

Estas reparaciones deben realizarse sin que se altere el uso de la vivienda. Si las obras son inevitables, tendrás derecho a una reducción proporcional de la renta.

El **inquilino**, por su parte, asume generalmente los gastos vinculados al uso cotidiano de la vivienda; en particular:

- Los suministros individualizados (agua, luz, gas)
-

- Las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario

Además, la persona arrendataria deberá comunicar al arrendador cualquier avería lo antes posible.

Si surge una reparación urgente, el inquilino puede realizarla para evitar daños mayores y solicitar el reembolso.

Algunos **gastos** solo **corresponden al inquilino si se ha pactado expresamente**. Para que este pacto sea válido, **debe constar por escrito en el contrato**. Gastos de este tipo serían, por ejemplo:

- Gastos de comunidad
- Impuestos que graven la vivienda, como el IBI

## Subrogación del contrato de alquiler de vivienda

---

En determinados casos, una persona distinta del inquilino puede continuar en el contrato de alquiler.

En caso de fallecimiento de la persona titular, pueden subrogarse en el contrato quienes convivían con ella, siempre que cumplan los requisitos legalmente establecidos. Entre otras personas, pueden continuar en el contrato:

- El cónyuge o pareja de hecho
- Los hijos u otros familiares convivientes

Estas personas deben comunicarlo al arrendador en el plazo previsto por la normativa para poder mantener el contrato.

En situaciones de separación o divorcio, el uso de la vivienda puede atribuirse a uno de los miembros de la pareja mediante resolución judicial, que determinará quién continúa en el contrato.

Por otro lado, cuando el contrato está firmado por varias personas inquilinas, la salida de una de ellas no implica automáticamente que otra persona pueda ocupar su lugar. En estos casos, la subrogación no es obligatoria para el arrendador, por lo que deberá contar con su consentimiento.

## Alquiler social y programas públicos

---

La Comunidad de Madrid dispone de viviendas públicas en alquiler dirigidas a personas que se encuentran en determinadas situaciones económicas o sociales.

El acceso a estas viviendas se realiza a través de distintos procedimientos, como:

- Situaciones de especial necesidad
- Emergencia social
- Convocatorias públicas mediante sorteo

Puedes consultar cómo acceder, los requisitos y los trámites en la [web oficial](#)

Por su parte, el [Plan Alquiler](#) es un servicio público de la Comunidad de Madrid que facilita el acceso al alquiler. Ofrece:

- Asesoramiento personalizado
- Intermediación entre propietario e inquilino
- Apoyo jurídico durante el contrato
- Medidas de seguridad y acompañamiento

## Fiscalidad del alquiler

---

El alquiler de vivienda habitual:

- Está exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
- Puede contar con deducciones en el IRPF, según normativa vigente

## Alquiler a través de inmobiliaria

---

En algunos alquileres interviene una inmobiliaria o empresa especializada como intermediaria entre la persona que actúa como propietaria y la que actúa como inquilina. Su función suele ser gestionar la publicidad, las visitas y la formalización del contrato.

Aunque participe una inmobiliaria, el contrato se firma entre la persona arrendataria y la persona inquilina, por lo que es importante revisar que recoge todas las condiciones anunciadas y los gastos asociados. La información publicitada es vinculable y debe cumplirse conforme a la normativa de consumo.

---

En los contratos de alquiler de vivienda habitual, **los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato corresponden al arrendador**, por lo que no pueden repercutirse a la persona inquilina.

Ante cualquier incidencia, puedes dirigirte tanto a la inmobiliaria como al propietario y, en su caso, presentar una reclamación en materia de consumo.

## Ejemplo práctico

Una persona firma como inquilina un contrato de alquiler por un año.

Finalizado ese plazo, decide continuar en la vivienda.

Aunque el contrato era de un año, se prorroga automáticamente hasta alcanzar la duración mínima legal, siempre que dicha persona no comunique lo contrario.

## Conviene tener en cuenta

---

- La duración mínima del contrato está protegida por ley
  - Puedes finalizar el contrato a partir de los 6 meses, con preaviso
  - La fianza es obligatoria y debe depositarse en la Comunidad de Madrid
  - La renta solo se actualiza si el contrato lo prevé
  - El reparto de gastos depende de la ley y de lo pactado por escrito
  - El arrendador puede recuperar la vivienda en supuestos justificados
  - La información de la inmobiliaria y la publicidad son exigibles
  - Es recomendable conservar el contrato y los justificantes de pago
- 

## Preguntas frecuentes

**¿Pueden actualizar la renta cada año?**

---

Solo si el contrato lo prevé y dentro de los límites legales vigentes.

### **¿Cuánta fianza tengo que pagar?**

Una mensualidad de renta, con carácter obligatorio.

### **¿Quién asume los gastos de la vivienda?**

Depende del tipo de gasto. El propietario asume los necesarios para conservar la vivienda y el inquilino los derivados del uso, salvo pacto en el contrato.

### **¿Puedo finalizar el contrato antes del plazo?**

Sí, una vez transcurridos 6 meses, comunicándolo con al menos 30 días de antelación.

### **¿Puede el arrendador recuperar la vivienda antes de tiempo?**

Sí, en determinados casos previstos por la ley, como la necesidad de destinarla a vivienda propia o familiar, con el preaviso correspondiente.

### **¿Tengo que pagar a la inmobiliaria por alquilar una vivienda?**

En los alquileres de vivienda habitual, los gastos de gestión corresponden al arrendador. Siempre deben informarte previamente de cualquier coste.

### **¿Podemos sustituir a una persona inquilina que deja el piso por otra?**

No automáticamente. Si el contrato está firmado por varias personas, la incorporación de una nueva requiere el consentimiento del arrendador. Si no se autoriza, el contrato continúa con quienes permanezcan, que deberán asumir el pago íntegro de la renta, o podrá resolverse si así se acuerda.

## **Normativa de aplicación**

- [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias](#)
-

- [Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas](#)
- [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#)
- [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#)

## Temas relacionados

---

- Compra de vivienda
- Alquiler de vivienda social
- Contratos de arrendamiento
- Reclamaciones en consumo

## Cierre

---

Conocer tus derechos y obligaciones en el alquiler permite tomar decisiones con seguridad y usar la vivienda con tranquilidad.

**Fecha de publicación: mayo de 2026.**

---

