

**eBook:**  
**Preguntas y**  
**respuestas:**  
**todo sobre la**  
**fianza del**  
**alquiler**



Tanto inquilinos como caseros suelen tener dudas sobre la fianza del alquiler: cuánto dinero se puede exigir, si es negociable, cuándo se debe devolver el importe entregado... Desde Fotocasa, damos respuestas claras y prácticas a las preguntas más frecuentes realizadas por inquilinos y propietarios sobre la fianza antes, durante y después de finalizar el contrato de alquiler.

## ¿Qué es la fianza?

La fianza en un alquiler es el depósito de dinero que el propietario exige al inquilino cuando se firma el contrato de alquiler. La finalidad de la fianza es servir como garantía ante el impago de las mensualidades o los posibles daños que el inquilino pudiera causar en la vivienda.

## ¿Cuál es su importe?

La fianza debe equivaler a una mensualidad de la renta del alquiler de una vivienda. Adicionalmente, para una mayor protección frente a impagos o desperfectos causados por el inquilino, el casero puede pedir hasta dos mensualidades más en concepto de "Garantía adicional".



### POR EJEMPLO

Si el importe del alquiler mensual es de 1.000 euros, el propietario podría pedir, como máximo, **3.000 euros**: fianza: 1.000€ y garantía adicional: 2.000€

## ¿Qué ley regula la fianza en el alquiler?

La ley que regula la fianza en los alquileres es la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#). Concretamente, es el artículo 36 de la LAU el que nos habla de la fianza y sus limitaciones aplicables a los contratos de alquiler.

# 1 Preguntas de los inquilinos sobre la fianza del alquiler

## Antes de alquilar

### **¿Estoy obligado a pagar la fianza?**

**Sí.** El depósito de fianza es obligatorio en todos los contratos de alquiler. Esta cantidad sirve de garantía al casero ante impagos o desperfectos en la vivienda y no puede evitarse si quieras formalizar el contrato de alquiler.

### **¿Cómo se debe abonar?**

La entrega de fianza debe realizarse **en metálico en el momento en el que se firma el contrato de alquiler**. No obstante, en muchos casos existe la posibilidad de hacer entrega de la cantidad correspondiente mediante transferencia bancaria.

### **¿Qué se hace con la fianza una vez entregada?**

Una vez entregada la fianza, es responsabilidad del casero ingresar el dinero en el Departamento de Vivienda de la Comunidad Autónoma en un plazo de 30 días naturales. El propietario no podrá disponer de este dinero durante el contrato de alquiler.

Por ejemplo, en Cataluña, la fianza debe depositarse en el Institut Català del Sòl, mientras que en Madrid, se deposita en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid)

#### **Más información**



[¿Cómo saber si el casero deposita la fianza del alquiler?](#)

## Durante el alquiler

### **¿Se puede usar la fianza para pagar las últimas rentas?**

**Sí.** Es legal que el inquilino acuerde con el casero, si la vivienda se encuentra en perfecto estado en el momento de la entrega, el uso de la fianza para el pago de las últimas rentas.

### **¿Qué pasa si se deja el piso antes de lo acordado?**

Según la Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes pueden pactar en el contrato que, en caso de dejar el piso antes, el inquilino indemnice al propietario con la cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año que reste por cumplir. En ese sentido, si así se ha pactado con el casero, este podría no devolver la fianza si se deja el piso antes de lo acordado.



#### **POR EJEMPLO**

Si el inquilino paga 1.000€ al mes de alquiler y finaliza el contrato 1 año antes de su vencimiento, deberá abonar al casero 1.000€ de penalización.

### **¿Qué ocurre si aparece un nuevo inquilino?**

La fianza es única y el contrato sigue en vigor, por lo que el importe de la fianza no podrá variar durante los primeros 5 años del contrato, aunque el alquiler vaya actualizándose según el Índice de actualización del alquiler de la nueva ley de vivienda. Lo habitual es que el nuevo inquilino entregue a los actuales inquilinos la parte que le corresponde de la fianza.

## ¿Se pueden pagar las reparaciones con la fianza?

Sí, aunque según la reparación. El casero podrá descontar de la fianza las reparaciones de los daños cuando el desperfecto a reparar se haya producido por un uso negligente del inquilino. No obstante, si se trata de obras de conservación o de pequeños daños por el uso normal de los elementos del inmueble, el casero no podrá descontar de la fianza la reparación de dichos daños, ya que serán responsabilidad suya.

### Más información



¿De qué tipo de averías debe encargarse el casero en un alquiler?

## Tras terminar el contrato de alquiler

### ¿Cuándo se devuelve la fianza?

El inquilino recibirá la fianza al final del contrato de alquiler, siempre y cuando no haya desperfectos en la vivienda o deudas. Existe **un plazo de un mes** desde la entrega de las llaves. Si, transcurrido dicho plazo, el propietario no entrega la fianza y no justifica para qué va a usarla, este tendrá que abonar el interés legal correspondiente.

### Más información



¿Cómo recuperar la fianza del alquiler?

## ¿Por qué motivos podrías no recibir la fianza íntegra?

El casero podría no devolverte la fianza íntegra en caso de incumplimiento del contrato:

- Rentas y suministros impagados.
- Desperfectos ocasionados por el mal uso de la vivienda.
- Finalización antes de tiempo del contrato por parte del inquilino.

### Más información



[¿Cuándo no recibirás la devolución de la fianza del alquiler?](#)

## ¿Qué diferencia hay entre desperfectos por uso ordinario o por negligencia?

Los desperfectos en la vivienda por el mero transcurso del tiempo son aquellos que se han dado por un uso ordinario de los elementos de la vivienda, pero que se han visto deteriorados por el transcurso del tiempo. Este tipo de desperfectos debe abonarlos el casero.

Los desperfectos causados por negligencia del inquilino son aquellos que implican un mal uso de, por ejemplo, los aparatos electrodomésticos o los elementos de la casa. En este caso, es el inquilino quien debe asumir las reparaciones.

## ¿Qué hacer si no te devuelven la fianza?

Sigue los siguientes consejos para asegurarte de que el casero te devuelve la fianza y evitar posibles conflictos:

- Antes de firmar el fin del contrato, aporta pruebas que demuestren que has entregado la vivienda en perfectas condiciones.
- Si no recibes la fianza en el plazo de un mes, intenta negociar la devolución de forma amistosa con el propietario. Podría tratarse de un simple error.
- Si sigue sin solucionarse, redacta una comunicación para que quede constancia por escrito y entrégala al casero por burofax o email.
- La última alternativa si has entregado la vivienda en perfecto estado y no recibes la fianza es poner una demanda al casero.

## 2 Preguntas de los caseros sobre la fianza del alquiler

### Antes de alquilar

#### ¿Es obligatorio pedir fianza en un alquiler?

**Sí.** El casero está obligado a solicitar la fianza en un contrato de alquiler y depositarla en el plazo de un mes en el organismo correspondiente, según la LAU. En el caso de no depositar la fianza, el casero podría tener que pagar una multa administrativa.

#### Más información



[Alquiler piso con garantías: ¿qué puedo pedir legalmente?](#)

#### ¿Dónde se deposita?

El depósito de la fianza se realiza en la Agencia de Vivienda de la comunidad autónoma. El propietario de la vivienda alquilada tiene un plazo de 30 días para ingresar el dinero de la fianza del alquiler.

Varias comunidades autónomas permiten realizar este trámite online, con el fin de evitar desplazamientos y colas de espera innecesarias.

#### Más información



[¿Dónde se deposita la fianza de un alquiler? Organismos y pasos a seguir](#)

## **¿Cuál es la diferencia entre fianza y garantía?**

La fianza legal es obligatoria por ley y sólo puede equivaler a una mensualidad, mientras que la garantía adicional es una solicitud opcional que permite al propietario estar cubierto ante posibles problemas de impago o desperfectos. Esta última puede equivaler, como máximo, a dos mensualidades.

## **¿Qué pasa si se me pasa el plazo del depósito?**

Estarás incumpliendo tus obligaciones, por lo que la administración podría exigir recargos que irán incrementando en función del tiempo de incumplimiento. Tienes un plazo voluntario de 30 días para depositar la fianza. Pasado dicho plazo, se impondrá un recargo del 2% de la fianza. En caso de exceder el año de retraso, el recargo aumenta al 5%.

## **¿Por qué se aconseja incluir el inventario del piso?**

Incluir el inventario en el contrato de alquiler es una herramienta muy útil para que el casero pueda dejar constancia por escrito de cuál es el estado de los elementos de la vivienda. Este anexo del contrato servirá como prueba, en caso de conflicto, en el momento de finalización del contrato.

## **Durante el alquiler**

### **¿Se puede usar la fianza para cubrir impagos?**

Sí. El casero puede descontar de la fianza los impagos de la renta, además de los desperfectos ocasionados por el inquilino por el uso negligente de la vivienda o por el abandono prematuro del inmueble.



## Más información ¿Cómo protegerse de los impagos del alquiler?

### **¿Se puede actualizar la fianza?**

La fianza no podrá actualizarse durante los primeros 5 años del contrato de alquiler. A partir del quinto año, la fianza se podrá actualizar en función de lo que las partes hayan pactado. Si no hubiera pacto, la actualización que se aplica a la fianza es la que se ha fijado para la actualización de la renta.

### **¿Afecta la subida del alquiler a la fianza?**

Aunque el mercado del alquiler experimente una subida de precio, la fianza depositada no podrá actualizarse hasta el cumplimiento de los 5 años del contrato. Por lo tanto, la subida del alquiler solo afectará a los nuevos arrendamientos o a las prórrogas de contrato.

### **Tras terminar el contrato de alquiler**

### **¿Cómo retirar la fianza del depósito?**

Podrás recuperar la fianza de forma presencial o por Internet cuando haya finalizado el contrato de arrendamiento. Para ello, deberá presentar:

- El contrato de arrendamiento.
- El documento que acredite la finalización del contrato.
- El documento que acredita que se depositó la fianza.

## ¿En qué plazo se devuelve?

El plazo de devolución de la fianza al inquilino, según la Ley de Arrendamientos Urbanos, no debe ser superior a un mes desde que se finaliza el contrato y se hace la entrega de llaves.

### Más información



[Cómo se debe abonar la fianza del alquiler](#)

## ¿Se puede usar la fianza para pagar el último mes?

**Sí.** Puedes acordar previamente con el inquilino hacer uso de la fianza para el pago del último mes del alquiler, siempre y cuando hayas revisado la vivienda y esta no presente desperfectos.

## ¿Y para abonar deudas de suministros?

En efecto. Puedes retener parte de la fianza para hacer frente a las deudas pendientes del inquilino, por ejemplo, los servicios de suministros (luz, agua, gas, Internet...).

## ¿Cuándo puedes quedarte con la fianza?

El casero puede quedarse con la fianza si se da alguna de estas casuísticas:

- El inquilino deja el piso antes de lo acordado.
- El inquilino ha dejado de pagar algunas mensualidades.
- En caso de desperfectos en la vivienda por negligencia del inquilino.

La administración puede sancionar al casero con una multa de entre 600 y 3.00 euros en caso de cumplimiento de su obligación de depositar la fianza, ya que se considera una infracción grave.



**eBook:**  
**Preguntas y**  
**respuestas:**  
**todo sobre la**  
**fianza del**  
**alquiler**