

eBook:
Qué preguntar
cuando visitas
un piso de
alquiler



Antes de acudir a la visita de un piso de alquiler, **conviene tener en mente algunas preguntas clave**: cuestiones sobre el contrato de alquiler, el estado de la vivienda o los suministros, la convivencia en la comunidad de vecinos...

Para facilitarte esta tarea, desde Fotocasa hemos preparado este listado de preguntas imprescindibles al visitar un piso de alquiler. En el Ebook encontrarás **35 preguntas** sobre:

- El contrato de alquiler
- Las características de la vivienda
- La vida en el barrio y la comunidad

1 Preguntas sobre el contrato de alquiler

1- ¿Qué debo pagar de fianza, garantía y honorarios de agencia?

De normal, deberás pagar como máximo:

- Una mensualidad en concepto de fianza.
- Dos mensualidades en concepto de garantía adicional.
- Los honorarios de la agencia inmobiliaria, que equivalen a un 10% del coste anual del piso más IVA.

Más información
[Calculadora de gastos al alquilar una casa](#)



2- ¿El precio del alquiler incluye los gastos de la comunidad y el IBI?

Los gastos de la comunidad de propietarios y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) los suele abonar el propietario. No obstante, es legal acordar por contrato que vayan a cargo del inquilino.

3- ¿Están los suministros dados de alta?

Cambiar al titular de un contrato de suministros es gratis, mientras que darlo de alta tiene un coste, por lo que conviene asegurarse antes.

4- ¿Cuándo y cuánto me puede subir el alquiler?

Lo más habitual es que el precio del alquiler se actualice anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (IPC). Si es así, debe estipularse en el contrato.

Más información



[¿Cómo funciona la subida del alquiler con el IPC?](#)

5- ¿Puedo tener mascotas?

No todos los propietarios lo permiten. Si tienes mascota, asegúrate de preguntar durante la visita si será bienvenida. En España, solo un 4% de las viviendas en alquiler aceptan perros y gatos, ya que se incluye la cláusula por defecto.

6- ¿Cómo proceder en caso de averías o reparaciones?

Lo más común es acordar que las averías estructurales (humedades, tuberías...) sean a cuenta del casero, mientras que de las reparaciones del día a día debe encargarse el inquilino. Pregunta, antes de firmar, qué dice el contrato en base a las averías.



Más información

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

7- ¿Es posible finalizar el contrato de forma anticipada?

Sí, aunque suele conllevar penalizaciones. Esta pregunta te permitirá saber cómo deberás proceder en el futuro si te ves forzado a finalizar el contrato de forma anticipada.

8- ¿Qué documentación necesito entregar para la firma del contrato?

Por norma general, como inquilino, deberás presentar lo siguiente para firmar el contrato de alquiler:

- DNI, NIE o pasaporte.
- Últimas tres nóminas recibidas.
- Contrato de trabajo.
- Última declaración de la renta.



Más información

Los documentos que debes entregar para alquilar un piso

9- ¿Existe la opción de alquilar con opción a compra?

Si te gusta el piso y tu intención es poder vivir allí a largo plazo, no está de más plantear esta pregunta para saber si el contrato recoge la posibilidad.

2 Preguntas sobre la vivienda

10- ¿El piso se entrega recién pintado?

Tendrás que devolver el piso en un estado similar, por lo que conviene saber si nos lo entregarán recién pintado. Las partes pueden decidir en el contrato quién se hará cargo de la pintura del piso.

11- ¿Puedo pintar o hacer agujeros en las paredes?

En el contrato se establecerán cuáles son las condiciones. De normal, se pueden hacer agujeros en paredes si al finalizar el contrato se tapan, pero no se permite agujerear las baldosas.

12- ¿Cuál es la orientación de la vivienda?

La orientación solar del piso influirá mucho en la energía consumida. Pregunta por su orientación y las horas de sol al día.

Más información



[¿Cómo calcular la orientación de una vivienda?](#)

13- ¿La vivienda tiene sol de mañanas o de tardes

Ten en cuenta que la orientación al este es la ideal, la que te permite tener sol de mañanas hasta el mediodía. Ahorrarás más energía cada mes.

14- ¿Cuándo se hizo la última reforma?

Tener este tipo de información te permitirá conocer cuál ha sido el mantenimiento del piso y poder negociar el precio si es necesario.

15- ¿Cuántos metros cuadrados útiles tiene la vivienda?

Los metros cuadrados útiles de una vivienda son los que realmente podemos usar y pisar, excluyendo el espacio entre tabiques, paredes, armarios empotrados...



Más información
[¿Qué son los metros útiles?](#)

16- ¿Cuál es el estado de las ventanas y el aislamiento?

Unas ventanas con buen aislamiento son imprescindibles para evitar gastos innecesarios en las facturas de energía. Asegúrate de consultar sobre el estado del aislamiento durante tu visita a la vivienda de alquiler.

17- ¿Cuál es la eficiencia energética de la vivienda?

Cualquier vivienda puesta en alquiler debe tener la Etiqueta Energética, que permite conocer la calificación energética del inmueble por categorías de la A a la G, siendo la A la opción que demanda menos energía y la G la que más.



Más información

¿Cuál es la diferencia de gasto entre una casa de eficiencia energética A y una G?

18- ¿Es una vivienda ruidosa?

Antes de dar el sí, asegúrate de que la vivienda no sea demasiado ruidosa, con un aislamiento acústico pobre, lo que te impediría poder descansar correctamente.

19- En caso de vivienda amueblada, ¿se pueden retirar muebles que no necesito?

No siempre nos gustan los muebles del casero. En ese caso, sal de dudas antes de firmar el contrato y pacta la retirada de los muebles que no necesitas si el propietario lo permite.

20- ¿Debo contratar un seguro?

Solo se podrá imponer la contratación de un seguro de continente y responsabilidad civil si así lo expresa el contrato.

21- ¿Hay armarios en la vivienda y espacio de almacenamiento?

Esta es una excelente pregunta, ya que tras entrar a vivir, es cuando nos lamentamos de no haber reparado en el espacio de almacenamiento.

22- ¿Qué pasa si se estropean los electrodomésticos?

Tal y como indica la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), “las averías las abona el propietario del inmueble, salvo por un mal uso o daño intencionado por parte del arrendatario”.

Más información



[Se ha estropeado la lavadora, ¿quién paga la reparación?](#)

23- ¿Qué sistema de calefacción tiene el piso?

Gas natural, aerotermia, geotermia, calefacción eléctrica, suelo radiante... Existen múltiples sistemas de calefacción disponibles.

24- ¿Cuenta la vivienda con aire acondicionado?

Si para ti es imprescindible contar con aparato de aire acondicionado para el verano, pregúntalo durante tu visita al piso de alquiler.

25- ¿Se incluye plaza de garaje?

Cuando las viviendas de alquiler incluyen plaza de garaje, se suele especificar en el anuncio, aunque no está de más preguntarlo.

26- ¿Hay desperfectos en el piso?

Para evitar entrar a vivir a un piso con desperfectos a primera vista, no visibles, intenta revisar los grifos, la presión del agua, los enchufes, los interruptores...

27- ¿Todos los electrodomésticos funcionan correctamente?

También, antes de firmar el contrato, asegúrate de que, si la vivienda viene con electrodomésticos en el inventario, estos funcionan adecuadamente.

28- ¿Los suministros se encuentran al corriente de pago?

Para evitar tener que asumir el pago de facturas atrasadas que no son tuyas, pregunta si los suministros se encuentran al corriente de pago.

Más información



Me he mudado a una casa que tiene una deuda con los suministros, ¿qué hago?

29- ¿Qué tipo de suministro de electricidad se utiliza?

Consulta durante la visita cuáles son los suministros de energía eléctrica que utiliza la vivienda, si pertenece al mercado regulado o libre o si la energía se genera mediante una instalación fotovoltaica.

30- ¿Cuál es el coste medio mensual de los suministros?

Aprovecha la visita para consultar cuál es el precio medio de las facturas de suministros: electricidad, agua, luz, gas...

31- ¿Qué Internet o fibra llega?

No te olvides de preguntar sobre la cobertura de fibra óptica o Internet que llega a la vivienda. ¿Es buena la conexión?

3 Preguntas sobre el vecindario o la comunidad

32- ¿Cómo es la zona o el barrio?

¿Hay discotecas cerca?, ¿hay mucho tráfico de coches?, ¿es un barrio seguro?... Pregunta al casero o al profesional de la agencia todas las curiosidades que tengas sobre el barrio.



Más información
[Guía de Barrios de Fotocasa](#)

33- ¿Cómo es la convivencia con los vecinos?

Evita los edificios con vecinos problemáticos. Consulta antes de firmar cómo es la convivencia con los vecinos de la finca.

34- ¿Es una zona con pisos de alquiler de larga estancia o corta duración?

Si buscamos tranquilidad, preferimos una zona con alquileres de larga estancia, pues los de corta duración suelen frecuentarlos los jóvenes, estudiantes, profesionales de paso...

35- ¿Cuál es la normativa de la comunidad?

Pregunta por la normativa de la comunidad, si hay un servicio de limpieza contratado o si existen algunas reglas que, como residentes del edificio, debemos cumplir.



eBook:
Qué preguntar
cuando visitas
un piso de
alquiler