

eBook:
Qué debes saber
para alquilar un
piso compartido



¿Estás buscando un piso para compartir? Antes de lanzarte a la aventura, es conveniente que entiendas cómo funcionan los contratos de alquiler de una vivienda compartida, qué gastos iniciales debes abonar y qué derechos y obligaciones tienen los inquilinos y caseros en un alquiler compartido.

Bonus track: los 10 mejores consejos para una convivencia agradable con tus compañeros de piso



Índice

- Preguntas y respuestas sobre alquilar un piso compartido
 - El contrato de alquiler
 - La fianza y la garantía adicional
 - Alquilar piso completo o por habitaciones
 - Derechos y deberes de los inquilinos y el casero
- 10 consejos para una buena convivencia

1 Preguntas y respuestas sobre alquilar un piso compartido

Conoce todos los detalles sobre **compartir vivienda** a través de las siguientes preguntas frecuentes sobre el contrato de alquiler, la fianza y la garantía adicional, los tipos de alojamiento compartido y tus derechos y obligaciones respecto al inmueble.

El contrato de alquiler

1.1- ¿Qué tipos de contratos se firman al alquilar un piso compartido?

El contrato de alquiler de piso compartido es un acuerdo legal entre un propietario y varios inquilinos que desean convivir en la vivienda, ya sean familiares, pareja o amigos. A la hora de alquilar una vivienda compartida, existen dos opciones:

- **Alquiler de la vivienda completa.** Si se elige esta opción, los inquilinos tendrán los mismos derechos y obligaciones sobre la vivienda alquilada. Todos ellos deberán firmar el contrato de alquiler y responder ante el pago de la renta, que deberán repartirse entre ellos. Este tipo de contratos están regulados por la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#).

Más información



[Ebook – Qué debes saber antes de firmar un contrato de alquiler](#)

- **Alquiler por habitaciones.** En un alquiler por habitaciones, el inquilino alquila una parte de la vivienda con derecho de uso de las zonas comunes (el salón, la cocina, el baño...) y paga un precio cerrado, independientemente de si el resto de las habitaciones del inmueble están o no alquiladas. Este tipo de contrato alquiler se encuentra regulado por los artículos 1554 y siguientes del Código Civil.

Cada tipo de contrato tiene unas condiciones que pueden ser diferentes. En este Ebook te explicamos cómo funciona cada uno de ellos.

Más información



[Ebook – Las 10 cosas que hay que saber de un contrato de alquiler](#)

1.2- ¿Qué información incluye el contrato de alquiler?

En un **contrato de alquiler habitual** (inquilinos que comparten vivienda y alquilan el inmueble completo) se recoge información básica como:

- La duración del contrato.
 - Puede ser temporal (inferior a un año) o de duración permanente (uno, dos años... hasta cinco), de acuerdo con el artículo 9 de la LAU.
- El importe de la renta y la forma de pago.
- El importe de la fianza y la garantía adicional.
- Los datos personales del propietario y de los inquilinos.
- Los datos básicos del inmueble.
- Las cláusulas específicas (mantenimiento, obras en la vivienda, mascotas...).

En cambio, un contrato de alquiler por habitaciones debe incluir la siguiente información básica:

- Los datos sobre la habitación que ocupará el inquilino.
- El precio de la renta y la forma de pago.
- La duración del contrato. Aunque suele ser temporal (inferior a un año), las partes tienen libertad de determinar el plazo del contrato. El Código Civil no contempla una regulación de la duración de los contratos de arrendamiento por habitaciones.
- Los servicios incluidos (suministros, Internet...).
- Derechos de uso de las zonas comunes e instalaciones.

Más información



[Alquilar un piso compartido o habitación](#)

1.3- ¿Quién debe firmar el contrato?

El contrato de alquiler de una vivienda deben firmarlo todos los inquilinos que residirán en el piso, además del propietario.

Al alquilar una única habitación en un piso compartido, el inquilino que ocupa la habitación (independientemente de si el resto de habitaciones están alquiladas o no) y el propietario son quienes deben firmar el contrato.

La fianza y la garantía adicional

1.4- ¿Quién paga la fianza y la garantía adicional?

Según el artículo 36 de Ley de Arrendamientos Urbanos... Por un lado, debes saber que, al firmar un contrato de alquiler de vivienda completa para compartir, los inquilinos están obligados a abonar la fianza (hasta una mensualidad extra) y la garantía adicional (hasta dos mensualidades extra) que corresponda según lo fijado en el contrato.

Por otro lado, los contratos de alquiler por habitaciones no se rigen por la LAU, si no por el Código Civil, donde la fianza no está regulada.

1.5- ¿Cómo se reparte este gasto inicial de la garantía y la fianza?

Si se trata de un alquiler de piso entero con varios inquilinos, el pago de este gasto inicial debe acordarse entre todos los inquilinos. No obstante, lo más equitativo es que se divida el importe entre todos los titulares del contrato.

En el caso de un alquiler por habitaciones en el que el propietario pida una fianza para protegerse ante posibles impagos, será el inquilino quien deba abonarla.

1.6- ¿Cuándo se devuelve la fianza?

La devolución de la fianza y de la garantía adicional se realiza al finalizar el contrato de alquiler, siempre que no se hayan dado impagos o la vivienda no haya sufrido daños durante la duración del contrato.

Más información



[Ebook – Preguntas y respuestas todo sobre la fianza del alquiler](#)

1.7- ¿Se necesita aval para alquilar vivienda?

No es obligatorio pedir un aval. Sin embargo, cuando se alquila una vivienda a estudiantes o a personas jóvenes trabajadoras, los propietarios suelen solicitar el aval de una tercera persona o con un aval bancario para protegerse frente a impagos, ya que, en estos casos, los inquilinos no cuentan con estabilidad laboral o solvencia económica.

Más información



[Diferencia entre aval bancario y aval personal para alquilar una vivienda](#)

Alquilar piso completo o por habitaciones

1.8- ¿Es lo mismo alquilar un piso completo o por habitaciones?

A efectos prácticos es similar. Sin embargo, cada alternativa tiene ventajas distintas.

Al **alquilar un piso completo** pagarás menos que al alquilar una habitación, tendrás más posibilidades de elegir y disfrutarás de mayor confort, ya que alquilas la vivienda junto a amigos o conocidos. Aunque, al igual que cada inquilino, todos son responsables del pago de la vivienda, por lo que si un inquilino decide irse, se deberán hacer cargo el resto de inquilinos de "su parte" del alquiler.

Al alquilar una **habitación por separado**, es una opción interesante si no conoces a nadie con quien alquilar una vivienda. El precio de la renta suele incluir los suministros, si un compañero de piso se marcha, sigues pagando lo mismo independientemente de si el resto de habitaciones están alquiladas o no.

Más información



¿A nombre de quién deben ir los suministros al compartir piso?

1.9- ¿Qué opción sale más barata?

Generalmente, alquilar una vivienda completa con otras personas es la opción más económica, aunque dependerá de la ciudad donde vivamos, las características del piso, el barrio, etc..

Más información



Conoce el precio de alquiler de la vivienda en tu zona 2023

1.10- ¿Cómo se gestionan los gastos compartidos en un alquiler por habitaciones?

Productos de limpieza, de higiene, Internet (si no lo abona el casero)... Lo más común y equitativo suele ser crear un bote común para comprar mensualmente los productos o servicios que se hayan decidido compartir el piso. Sin embargo, no hay una regla escrita. Podéis gestionar los gastos compartidos como os sea más cómodo.

Más información



[Trucos para repartir gastos al compartir piso](#)

1.11- ¿Cuánto duran los contratos de alquiler de vivienda entera o por habitaciones?

Depende. La duración de un contrato de alquiler puede pactarse libremente entre las partes. De acuerdo con el artículo 9 de la LAU, si se alquila una vivienda completa, el plazo puede ser de un año, de dos años... Sin embargo, si la duración pactada es inferior a cinco años, el contrato podrá prorrogarse hasta un total de cinco años cuando el propietario sea persona física (o siete si es persona jurídica).

La modalidad de **alquiler por habitaciones** no está sujeta a estas normas, por lo que la duración puede pactarse entre las partes: de un año académico, por trimestres o por meses.

En ambos casos, existe la posibilidad de firmar un alquiler de duración temporal (inferior a un año) o habitual.

Más información



¿Cuál es la duración del contrato de alquiler mínima?

Derechos y deberes de los inquilinos y el casero

1.12- ¿Cuáles son las obligaciones de los inquilinos en un alquiler por habitaciones?

Teniendo en cuenta los artículos del Código Civil sobre “Los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario”, en el caso de los contratos de vivienda por habitaciones, las obligaciones del inquilino son los siguientes:

- Pagar la renta todos los meses (Artículo 1555).
- Mantener el estado de la habitación y de las zonas comunes (1557).
- Respetar las reglas de convivencia estipuladas en el contrato (1556) .
- Avisar al casero de cualquier reparación necesaria (Artículo 1559).
- Devolver la habitación en las mismas condiciones (Artículo 1561).

1.13- ¿Y en un alquiler de vivienda completa?

Los inquilinos que alquilan la vivienda entera para compartir, tal y como se indica en el Título 2 de la LAU, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Realizar el pago de la fianza al inicio de la relación de alquiler (Artículo 36).
- Pagar la renta todos los meses (Artículo 17).

- Respetar las cláusulas del contrato pactadas: tenencia mascotas, cumplimiento de los plazos de pago de la renta, no realización de obras no autorizadas en la vivienda... (Artículos 4, 17, 22) .
- Desistimiento del contrato en un plazo de al menos seis meses (Artículo 11).
- Encargarse de las pequeñas reparaciones en la vivienda causadas por un desgaste ordinario (Artículo 21).



Más información Derechos y obligaciones del inquilino y casero al alquilar un piso

1.14- ¿Cuáles son las obligaciones del propietario de la vivienda?

El propietario de la vivienda alquilada tiene la obligación de cumplir con su parte del contrato. Según la LAU, el casero debe:

- Entregar la vivienda en la fecha pactada (Artículo 9).
- Hacer las reparaciones necesarias en la vivienda para asegurar su habitabilidad (Artículo 21).
- Comunicar la actualización anual de la renta si así lo estipula el contrato (Artículo 18).
- Notificar al inquilino en caso de venta de la vivienda (Artículo 25).
- Entregar la fianza una vez finalizado el contrato en un plazo de un mes (Artículo 36).

1.15- ¿Cuáles son los derechos de los inquilinos?

En el caso de **alquiler una vivienda entera**, de acuerdo con la LAU los inquilinos tienen derecho a:

- Negociar con el propietario el importe de la renta (Artículo 17).
- Poner fin al contrato tras los primeros seis meses (Artículo 11).
- A adquirir la vivienda de forma preferente si el propietario decide venderla (Artículo 25).
- A solicitar al propietario que realice las obras necesarias para que el inmueble sea habitable (Artículo 21).
- A recuperar la fianza al abandonar la vivienda si ha dejado la casa en buenas condiciones y no hay pagos pendientes (Artículo 36).

Cuando se trata de la modalidad de **alquiler por habitaciones**, los inquilinos tienen derecho, según el Código Civil, a:

- Disfrutar de la habitación y de los servicios incluidos por el tiempo pactado (Artículo 1582).
- Subarrendar la vivienda si en el contrato no se establece lo contrario (Artículo 1550).
- Solicitar las reparaciones necesarias en la vivienda para conservar el uso para la que ha sido destinada (Artículo 1554).

1.16- ¿Y del propietario de la vivienda alquilada?

Por su lado, el propietario de una vivienda o habitación puesta en alquiler tiene los siguientes derechos:

- Recibir puntualmente el pago de la renta. (Artículo 17 de la LAU y Artículo 1555 del Código Civil).
- Actualizar la renta si lo estipula el contrato (Solo en contrato de alquiler completo. Artículo 18 de la LAU).
- Finalizar el contrato si el inquilino no paga el alquiler. (Artículo 27 de la LAU y Artículo 1556 del Código Civil).

- Disponer del inmueble en caso de necesitarlo para vivir él o un familiar de primer grado. (Solo en contrato de alquiler completo. Artículo 9.3 de la LAU).
- Exigir al inquilino que repare los daños causados en el inmueble por mal uso. (Artículo 21 de la LAU y Artículo 1556 del Código Civil).

1.17- ¿Cómo deben pagar el alquiler los inquilinos?

De acuerdo con la modificación del apartado 3 del artículo 17 en la Nueva Ley de Vivienda, el pago de la renta deberá efectuarse a través de medios electrónicos, aunque, excepcionalmente, cuando alguna de las partes no disponga de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

1.18- ¿Puede entrar el casero en la vivienda sin previo aviso?

Tal y como indica el artículo 18.2 de la Constitución Española, el domicilio es inviolable. El casero no puede entrar en la vivienda alquilada sin permiso del inquilino.

Solo hay una excepción, y se da cuando el propietario debe entrar a la vivienda para efectuar las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad de la propiedad.

1.19- ¿Quién se responsabiliza de los gastos de mantenimiento del piso?

Según establece el Artículo 21 de la LAU, el propietario es el responsable de realizar todos los arreglos necesarios para conservar la habitabilidad de la vivienda. El inquilino será el responsable de abonar las pequeñas reparaciones por el uso habitual de la vivienda (bombillas estropeadas, persianas, lámparas...). El inquilino también deberá abonar las reparaciones en la vivienda por un mal uso o daño intencionado.

Más información



¿Quién se hace cargo de las averías en un piso de alquiler?

2 10 consejos para una buena convivencia

Ahora que ya sabes lo esencial sobre los contratos de vivienda compartida, tus opciones y derechos y obligaciones, estos son los 10 consejos que queremos compartirte desde Fotocasa para que tu **convivencia vaya como la seda, tanto si alquilas vivienda como si alquilas una habitación:**

2.1- Conocer a tus compañeros de piso

Si vas a mudarte con desconocidos, tómate tu tiempo para conocer a las personas con las que vas a compartir casa. Hablad sobre vuestros intereses, necesidades y descubre su personalidad para entablar relaciones.

2.2- Establecer acuerdos y reglas claras

Es básico que en una vivienda compartida se establezcan reglas desde el inicio para que todos los inquilinos hagan un buen uso de las zonas comunes y tengan claras sus responsabilidades y obligaciones, ponedlo por escrito si es necesario. ¡Es una conversación necesaria!

Más información



[10 problemas de convivencia al compartir piso](#)

2.3- Tener una comunicación abierta y efectiva

Este es el mejor consejo que te podemos dar. A la hora de vivir en un piso compartido, fomenta la comunicación honesta, evitando crear malentendidos y resentimientos. ¡Cero malos rollos!

2.4- Respetar la privacidad

Resides en un piso compartido, pero no significa que no puedas tener intimidad y privacidad. Evitad entrar en las habitaciones sin permiso y respeta las pertenencias de cada uno: la comida de la nevera, los tupper, los productos de higiene...

2.5- Cumplir con las obligaciones y acuerdos de convivencia

Para mantener una convivencia positiva y agradable, deberás poner de tu parte para cumplir con tus obligaciones acordadas: limpieza, horarios de ruido, política de invitados...

2.6- Mantener una actitud abierta y flexible

Escucha a los demás y aprende a ser flexible cuando surjan problemas en el piso compartido. Trata siempre de entender al otro para encontrar la mejor solución.

2.7- Comprender las cláusulas del contrato

La convivencia será mucho más sencilla si todos los integrantes entienden las cláusulas del contrato de alquiler. Nunca firméis nada que no entendáis. En caso de dudas, preguntad al casero o al agente inmobiliario.

2.8- Ser considerado en el uso de zonas comunes

La cocina, el baño, el salón... Trata de utilizar las zonas comunes y dejarlas como te las has encontrado: recoge tus platos cuando termines de comer o limpia tus cacharros cuando los uses para cocinar.

2.9- Respetar los horarios de los demás

Si conoces a tus compañeros de piso, sabrás cuáles son sus horarios. Ponéroslo fácil intentando respetar los horarios de cada uno o acordando un horario de silencio.

2.10- Solucionar conflictos y no buscar culpables

La mejor manera de abordar un conflicto es buscar soluciones, no culpables. Evita crear problemas o criticar a otros compañeros del piso y rema para mejorar la convivencia.

3 Otros Ebooks de Fotocasa

Descubre otros Ebooks gratuitos de Fotocasa relacionados con el alquiler de viviendas:



[Qué preguntar cuando visitas un piso para alquilar](#)



[Preguntas frecuentes sobre el precio del alquiler](#)



[La checklist definitiva para organizar tu mudanza](#)

eBook:
Qué debes saber
para alquilar un
piso compartido

