

JUVENTUD CON DERECHOS

Guía de los derechos de las inquilinas



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUVENTUD
E INFANCIA

injuve

Directora del INJUVE

Margarita Guerrero Calderón

Coordinación

Instituto de la Juventud

C/ Ortega y Gasset, 71

E-mail: adjuntia@injuve.es

Web: <https://www.injuve.es>

Redacción

Alejandra Jacinto y Víctor Palomo

Diseño Gráfico

Advantia Comunicación Gráfica, S.A.

Edición

©Instituto de la Juventud



Impresión

Gráficas Enda, S.L.

NIPO papel

16025029X

NIPO en línea

160250012

DL: M-24298-2025

Maquetación

Advantia Comunicación Gráfica, S.A.

Las opiniones publicadas en esta guía corresponden a sus autores. El Instituto de la Juventud no comparte necesariamente el contenido de las mismas.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	4
1. EL CONTRATO DE ALQUILER	5
Primera fase. ¿Qué debo saber mientras busco un piso de alquiler?.....	5
Segunda fase. Cosas a tener en cuenta durante la firma y la vigencia del contrato de alquiler.....	8
Tercera fase. El final del contrato de alquiler	17
2. RECLAMACIONES JUDICIALES FRENTE A ABUSOS	19
3. EL PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO	21
4. GUÍA DE RECURSOS	26
Dónde solicitar vivienda pública, ayudas al alquiler y beneficios fiscales, por comunidades autónomas.....	26
Grupos de apoyo ciudadano por el derecho a la vivienda	28
Orientación profesional.....	28

PRESENTACIÓN

Cuando alquilamos una vivienda o una habitación nos convertimos en inquilinos e inquilinas, un paso clave en nuestra emancipación y en nuestro desarrollo como personas. Pero pasar a vivir de alquiler no es sencillo: va a cambiar nuestro entorno, a modificar nuestras rutinas y, sobre todo, va a condicionar nuestra economía, porque el pago de la mensualidad, unida a los suministros necesarios, puede suponer una parte muy importante de nuestro sueldo.

Además, ante la falta de vivienda asequible, el alquiler se ha convertido en la inversión más rentable y eso está generando que haya más abusos que nunca. Por eso, en esta guía vas a poder conocer de manera sencilla cuáles son tus derechos, las recomendaciones para evitar distintos abusos inmobiliarios y las vías para reclamar y defenderte. Vas a encontrar procedimientos de reclamación y plantillas de escritos que te permitirán negociar e, incluso, reclamar en la vía judicial si hiciera falta.

Si eres joven y estás buscando un alquiler necesitas conocer tus derechos y saber cómo defenderte. Así será más fácil que evites los abusos e, incluso, que acaben expulsándote de tu vivienda.

El capítulo 1 de esta guía está estructurado en torno a las tres fases que afrontarás durante tu alquiler: la búsqueda de vivienda, la firma y vigencia del contrato de alquiler, y el término del contrato. Identifica qué tienes que saber en cada una de estas fases, qué problemas puedes encontrarte y cómo puedes enfrentarte a ellos y solventarlos. Los siguientes capítulos proporcionan información detallada sobre cómo defender tus derechos judicialmente, dónde solicitar ayuda para ello, o dónde encontrar ofertas de vivienda social.

Esperamos sinceramente que todo ello te sea de ayuda.

Mucha suerte,

Margarita Guerrero Calderón

Directora General
Instituto de la Juventud

1. EL CONTRATO DE ALQUILER

PRIMERA FASE ¿QUÉ DEBO SABER MIENTRAS BUSCO UN PISO DE ALQUILER?

Durante la búsqueda de una vivienda o una habitación en alquiler hay que tener presentes las siguientes cuestiones:



1.º ¿Busco por agencia o me dirijo a propietarios particulares?

- ✓ Siempre es más conveniente alquilar directamente con un particular porque evitarás las agencias intermediarias que, de forma generalizada, velan solo por sus intereses propios y del casero, lo que podría suponerte más trámites y costes.

2.º Y si no me queda otra... ¿qué debo saber para contratar con una inmobiliaria?

- ✓ Lo primero: las agencias solicitan cada vez más información personal por WhatsApp (por ejemplo, los movimientos bancarios del último mes). Hay que evitar enviar documentación sensible por WhatsApp y pedir siempre que faciliten un correo profesional para saber a quién se le envía la documentación.
- ✓ Segundo: **no hay que pagar nada a la inmobiliaria**. “El mes de agencia” lo tiene que pagar el casero según la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda desde mayo de 2023.
- ✓ Tercero: si la inmobiliaria te dice que no son honorarios sino “gastos por estudio de solvencia del inquilino” o cualquier otra “comisión”, niégate a pagarlos. **En ningún caso corresponde al inquilino efectuar cualquier pago a la inmobiliaria**. La inmobiliaria está contratada por el casero y es él quien debe pagar sus servicios.

3.º ¿Y si estoy desesperado y he decidido aceptar pagar a la inmobiliaria?

- ✓ Si te ves forzado a pagar a la inmobiliaria, **puedes pagar los gastos que te solicite y después reclamarlos.**

4.º ¿Cómo consigo que la inmobiliaria me devuelva mi dinero?

- ✓ Primero: consigue pruebas que demuestren que se te ha requerido un pago y que lo has efectuado (pantallazos, emails, WhatsApps, transferencias, etc.). Si te pidieron el pago en efectivo (algo probablemente ilegal), lo mejor es grabar con el móvil la conversación. Cuantas más pruebas reúnas, mejor.
- ✓ Segundo: una vez tengas las pruebas, reclama por escrito a la inmobiliaria mediante el correo electrónico que muestren en la web (por ejemplo: info@inmobiliaria.es).



AQUÍ tienes un **Modelo de correo para reclamar a la inmobiliaria la devolución de comisiones u honorarios.**

Como ves, la reclamación no se dirige al comercial con el que trataste, sino a la propia inmobiliaria. De esta manera, se evita entrar en discusiones de “yo te dije, tú aceptaste” y centramos el objeto de la reclamación en lo estrictamente legal y en las consecuencias que puede tener para la agencia.

5.º ¿Y si la inmobiliaria no me responde o no me devuelve el dinero? Puedes reclamar en Consumo o incluso poner una demanda

Si la inmobiliaria no responde a tu correo de reclamación de gastos o comisiones ilegales, o se niega a devolvértelos, puedes seguir los siguientes pasos de forma consecutiva:

- ✓ 1. Reenvía tu correo de reclamación durante varios días para demostrar que la inmobiliaria tiene constancia de tu queja.
- ✓ 2. Preséntate físicamente en la propia oficina con tu correo de reclamación y solicita la devolución de los pagos efectuados. Si no te los devuelven,

- ✓ 3. **Solicita, rellena y entrega en la inmobiliaria la hoja de reclamaciones.**
- ✓ 4. Presenta una reclamación en Consumo. Cuando hayan pasado 30 días desde que enviaste tu primer correo de reclamación a la inmobiliaria, puedes **presentar una reclamación en la Dirección General de Consumo de la comunidad autónoma** donde se encuentre la inmobiliaria¹.

Puedes presentar la reclamación en Consumo vía *online* (con Cl@ve PIN o certificado digital) o por escrito en cualquier registro físico de cualquier administración, dirigiéndola a la Dirección General de Consumo de la comunidad autónoma de la inmobiliaria.



[AQUÍ](#) tienes un Modelo de reclamación en Consumo.



[AQUÍ](#) puedes buscar dónde presentar tu queja según la comunidad autónoma en la que te encuentres. **Importante:** una vez presentada la queja, se debe informar a la inmobiliaria de que se ha interpuesto la queja.

- ✓ 5. Si realizaste el pago en efectivo, se trata de un cobro ilegal. Es recomendable denunciar a Hacienda, aportando las pruebas y a través del portal de denuncia anónima de su *web*. De esta manera, contribuyes a que las inmobiliarias abandonen esta práctica ilegal.



[AQUÍ](#) tienes el *link* de denuncias anónimas de Hacienda.

- ✓ 6. Además, puedes presentar una demanda judicial, gratuitamente y sin necesidad de pagar abogado ni procurador, cuando tu reclamación sea menor a 2.000 euros. **En el Capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”, te explicamos cómo poner una demanda².**

¹ En la reclamación en Consumo incluye tus datos, una descripción de los hechos, las pruebas del pago y tu solicitud para que Consumo medie o arbitre para que la inmobiliaria te devuelva el dinero abonado. La mediación de Consumo es gratuita.

² La ventaja de la demanda judicial, frente a acudir a Consumo, es que, si un juez determina que no debías pagar nada a la inmobiliaria, le obligará a devolver el dinero cobrado indebidamente. En cambio, la resolución que emita Consumo puede ser más difícil de ejecutar, aunque es más ágil.

SEGUNDA FASE. COSAS A TENER EN CUENTA DURANTE LA FIRMA Y LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ALQUILER

1.º ¿Ya has encontrado tu piso? Documenta de inmediato todos los desperfectos

- ✓ Si ya has encontrado un piso, el día que entres a vivir fotografía y graba en vídeo el estado en que se encuentran los muebles, electrodomésticos, persianas, paredes, suelos, techos, barandillas, instalaciones, baños, cocina, etc.
- ✓ Si cualquier cosa se encuentra rota, estropeada o averiada, informa a tu casero en el plazo de 30 días desde la firma del contrato y pídele, por escrito, que la arregle. Así no podrá imputarte el desperfecto y quedarse con la fianza a cuenta del mismo.

2.º ¿Qué tipo de contrato me interesa? Un contrato de *larga duración*

- ✓ Hoy día, dada la escasa oferta de pisos, recomendamos buscar un alquiler de larga duración, incluso si sois estudiantes y no vais a ocuparlo durante los meses de verano. Así evitaréis subidas de precio anuales o tener que emprender nuevas búsquedas de piso.
- ✓ ***Solo los contratos de alquiler de larga duración incorporan cláusulas obligatorias que protegen y reconocen los derechos de los inquilinos***³. Los contratos de alquiler de temporada o de alquiler de habitación no reconocen estos derechos.

³ Los contratos de alquiler de larga duración están vinculados obligatoriamente a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre duración del contrato, plazos de preaviso, reparaciones, gastos, obras, etc. Por ello, si en un contrato de larga duración aparecen cláusulas contrarias a los derechos del inquilino reconocidos por la Ley, son consideradas nulas y no son aplicables. En cambio, la Ley no protege a los inquilinos en los contratos de alquiler de temporada o de habitación.

3.º Voy a firmar mi contrato de alquiler. ¿En qué cláusulas debo fijarme?

Primero. Cláusula de “objeto” del contrato

- ✓ Esta cláusula debe indicar que “el objeto del contrato es el arrendamiento de una vivienda”, no una habitación ni un alquiler de temporada. Normalmente aparecerá que la duración es de 1 año prorrogable hasta 5 o 7 años (en función de si es un casero individual o una empresa). Solo así sabremos que nos encontramos ante un contrato de alquiler de larga duración.



ADVERTENCIA: ALQUILER DE TEMPORADA

- ✓ Si en el contrato se indica que el alquiler es para “uso temporal”, o bien que “no es para uso de vivienda habitual”, hay que tener cuidado porque podría ser un contrato fraudulento, en el que no se aplicarían los plazos de 5 o 7 años a los que tenemos derecho.
- ✓ Solo debemos aceptar estas cláusulas en el caso de gran necesidad. En este caso, conviene escribir un correo electrónico al casero y a la inmobiliaria, señalando que, independientemente de lo que ponga en el contrato, **necesitamos esta vivienda como alquiler de larga duración de vivienda habitual** (incluso si ya hemos firmado el contrato). De esta manera, tendrás pruebas en un futuro en el caso de que el casero no te quiera renovar el contrato alegando que es solo “por temporada”.

Segundo. Cláusula de “duración” del contrato

- ✓ Aunque en tu contrato ponga un año, los alquileres duran 5 o 7 años según la Ley⁴.
- ✓ Esto es importante. Aunque en el contrato ponga que el alquiler es por un año, **el alquiler se renueva automáticamente y de forma obligatoria para el casero hasta un máximo de 5 o 7 años** (en función de si el casero es una persona física o una empresa). En cambio, tú, como inquilino, sí puedes abandonar el alquiler antes, avisando con 30 o 60 días de antelación.

Tercero. El contrato se prorroga 3 años más si no hay rescisión o estás en zona tensionada

- ✓ Si ya llevas 5 o 7 años de alquiler y el casero no te envía un burofax comunicando el fin del alquiler con 4 meses de antelación al fin del contrato, este se prorroga por 3 años más. Pasados esos 3 años, si ninguna de las partes anuncia su voluntad de rescindir el contrato, este se prorroga por un año más hasta que alguien rescinda el contrato (esta situación se llama tácita reconducción)⁵.
- ✓ Además, **si tu alquiler es posterior al 26 de mayo de 2023 y se encuentra en una zona tensionada, transcurridos los 5 o 7 años de duración legal del contrato tienes derecho a una prórroga extraordinaria de 3 años más**. Consulta [AQUÍ](#) si tu vivienda está en una zona declarada de mercado residencial tensionado.

⁴ La Ley establece que, si el casero (o arrendador) es un particular, el contrato durará 5 años, salvo que el inquilino (arrendatario) manifieste por escrito al casero, con treinta días de antelación a la fecha de fin del contrato, su voluntad de no renovarlo. Si el casero es una persona jurídica (empresa, inmobiliaria etc.), el contrato será de 7 años salvo que el inquilino manifieste (por escrito) al arrendador, con 60 días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

⁵ Es decir: **a partir del 06-03-2019**, si el propietario es un particular, tu alquiler durará 5 años + prórroga de 3 años si no lo rescinde, + prórrogas anuales si no se rescinde. Si el propietario es una empresa 7 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales. En fechas anteriores de firma, estas condiciones son distintas.

FECHA FIRMA DEL CONTRATO	DURACIÓN Y PRÓRROGAS
Hasta 08-05-1985	"Renta antigua": duración indefinida y posibilidad de subrogación de descendientes.
Entre el 01-01-1995 y el 05-06-2013	5 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales.
Entre el 06-06-2013 y el 18-02-2018 y entre el 24-01-2019 y el 05-03-2019	3 años + prórrogas anuales.
Entre el 19-12-2018 y el 23-01-2019, o a partir del 06-03-2019	Si el propietario es un particular 5 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales. Si el propietario es una empresa 7 años + prórroga de 3 años + prórrogas anuales.



ADVERTENCIA. EL CASERO DICE QUE NECESITA LA VIVIENDA

A pesar de la duración mínima del contrato de 5 o 7 años, el casero puede recuperar la vivienda "para sí mismo o un familiar" antes de que pase este tiempo. Para ello es necesario que:

- ✓ **El contrato contemple explícitamente esta cláusula de recuperación.**
- ✓ El casero te notifique por escrito que quiere recuperar la vivienda con 2 meses de antelación.
- ✓ El casero justifique la necesidad de recuperar la casa, aportando documentos que indiquen que él o un familiar ha cambiado de residencia o trabajo, se ha divorciado, se ha independizado, etc.



AQUÍ tienes un Modelo de petición de justificación al casero.

- ✓ Después de que abandones la casa, **si el casero o su familiar no la ocupa o la pone en alquiler en los siguientes 3 meses, puedes recuperar tu alquiler y además ser indemnizado**. En este caso, en el plazo de 30 días, tienes derecho a:
- ✓ Volver a la vivienda, por 5 años y con una indemnización por los gastos de la mudanza.
- ✓ Obtener una indemnización por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año de alquiler que quedara por cumplir hasta completar 5 años.



[AQUÍ](#) tienes un Modelo solicitud de indemnización al casero.

Cuarto. Cláusula de “renta”: importe, actualización y pago del alquiler

- ✓ Importe de la renta: es el que fije el contrato pero, **cuando la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta no podrá ser mayor que la del contrato anterior** (consulta [AQUÍ](#) si tu vivienda está en una zona declarada de mercado residencial tensionado).
- ✓ El pago de la renta se realiza entre el día 1 y el 7 de cada mes, salvo que el contrato indique otra cosa.
- ✓ La actualización de la renta se realiza cada año, y solo si lo pone en el contrato.
- ✓ La actualización de la renta se realiza conforme al Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) desde el 26 de mayo de 2023, o con el IPC para contratos anteriores. **Puedes calcular cuánto pueden subirte la renta cada año, en ambos índices, pinchando [AQUÍ](#).**
- ✓ Si el casero quiere actualizar la renta más tarde de la fecha en la que se cumple cada anualidad, puede hacerlo, pero solo a partir del mes siguiente de que te comunique la actualización. En ningún caso puede reclamar retroactivamente la actualización de la renta.



ADVERTENCIA: QUÉ HACER SI EL CASERO RECHAZA EL PAGO DE LA RENTA

- ✓ Si el casero rechaza el pago de la renta, puede estar intentando que caigas en impago, para luego iniciar un procedimiento de desahucio con el fin de que abandones la casa.
- ✓ En este caso, **realiza el pago y comunica por escrito al casero que lo has hecho, que tu pago ha sido rechazado y que quieres pagar la renta, aunque se te esté impidiendo.**
- ✓ Si el casero continúa negándose a cobrar la renta, debes seguir estos pasos: 1) envía un **burofax** al casero indicando tu voluntad de pago y requiriendo un número de cuenta; 2) si no contesta en el plazo aproximado de un mes, emite un **giro postal** al casero (es un envío de dinero a través de las oficinas de Correos; 3) si el propietario rechaza el giro postal, debes **consignar judicialmente la renta**. Con el documento de devolución del giro y una copia del burofax, debes acudir a los juzgados de la localidad donde se sitúa la vivienda y allí solicitar instrucciones para ingresar el dinero en una cuenta judicial.
- ✓ Un caso muy distinto se da cuando tú y el casero llegáis a un acuerdo por escrito de que no pagues alguna mensualidad a cambio, por ejemplo, de que te ocupes de reformas o mejoras en el piso. Se trata de una práctica normal, si ambos estáis de acuerdo.



ADVERTENCIA: SUBIDA DEL ALQUILER POR “MEJORAS EN LA CASA”

- ✓ Los propietarios pueden subir la renta del alquiler si hacen obras de mejora en la vivienda, siempre que hayan pasado 5 años desde la firma del contrato y que dicha subida no suponga más del 20% del importe que el arrendatario hubiera estado pagando hasta la fecha.

Quinto. ¿Quién paga los “gastos y suministros” de la casa? Lo que diga el contrato

- ✓ **Los suministros son una parte muy importante de los gastos que asumes como inquilino. Ten muy en cuenta su importe para calcular cuánto te va a costar vivir de alquiler.**
- ✓ El casero debe pagar, salvo que en el contrato figure lo contrario: los gastos de la comunidad, el Impuesto de Bienes Inmuebles y la tasa de basuras.
- ✓ El inquilino debe pagar todos los gastos de luz, agua, gas, internet, etc., que se contabilizan de forma individual en función del gasto realizado.
- ✓ Si en el transcurso del contrato un gasto que era general y pagaba el arrendador (por ejemplo, la calefacción central) pasa a ser un gasto individualizado (porque ponen contadores) debe negociarse quién asume este coste.

Sexto. “Obras” en la casa: ¿quién paga los arreglos en la vivienda?

Durante el alquiler, puedes enfrentarte a tres clases de obras en la casa: obras de mantenimiento, obras de conservación y obras de mejora.

- ✓ Las obras de mantenimiento son pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda. Corren a cargo del inquilino: las pagas tú.
- ✓ Las obras de conservación son aquellas necesarias para que la casa continúe siendo habitable en las condiciones en las que se alquiló, por ejemplo, las averías de electrodomésticos, en instalaciones de agua, climatización, electricidad o sanitarios, salvo casos de mal uso. Corren a cuenta del casero, que no puede subir la renta a cuenta de las mismas.



ADVERTENCIA: Si el casero se niega o no efectúa obras de conservación que consideres imprescindibles, tú, como inquilino, tras comunicárselo al casero, puedes pagarlas y exigirle de inmediato la devolución

del importe. Este gasto no se descuenta de la renta, aunque la misma sí puede servir para negociar la devolución de los gastos adelantados por el inquilino.

- ✓ Las obras de mejora de la vivienda solo puede hacerlas el inquilino con permiso del propietario. En cambio, si las propone el casero, tú estás obligado a soportarlas, salvo que puedan razonablemente retrasarse hasta el fin del alquiler.



ADVERTENCIA: Las obras de mejora pueden ser una excusa del casero para que abandones la vivienda. En este caso, recuerda que:

- ✓ El casero debe notificarte, con 3 meses de antelación, que va a iniciar obras de mejora, y debe justificar su necesidad y premura.
- ✓ En ese momento, tienes derecho a rescindir el contrato.
- ✓ Si no lo haces, tienes derecho a que el casero disminuya la renta que pagas en un porcentaje igual a la parte de la vivienda afectada por las obras. Además, puedes solicitar una indemnización por los gastos que las obras te obliguen a efectuar.

Séptimo. ¿Hay una cláusula que te obliga a pagar la mensualidad del “seguro de impago”? Intenta rechazarla

- ✓ Cada vez es más frecuente que el contrato imponga al inquilino el pago de las mensualidades del seguro de impago contratado por el casero.
- ✓ Esta cláusula es abusiva y, por tanto, nula o inválida según la Ley.
- ✓ Si el contrato te obliga a pagar las mensualidades del seguro de impago, abónalas, y luego recurre judicialmente para que el juez las anule y tengan que devolverte el dinero con los intereses devengados. Ya existen sentencias en este sentido. Para demandar la devolución del abono de las mensualidades del seguro de impago, consulta el capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”.

Octavo. La “fianza”: cantidad y proceso de devolución

- ✓ Por ley, la fianza es de 1 mes de renta. Además, el casero puede exigir una garantía adicional que no puede superar 2 meses de renta.
- ✓ Legalmente, no puedes utilizar la fianza para pagar el último mes del alquiler, aunque es una práctica habitual negociar con el casero.



ADVERTENCIA: ¿Y SI EL CASERO NO QUIERE DEVOLVERME LA FIANZA?

Por desgracia, es habitual que el casero intente quedarse con la fianza al término del contrato. Para evitarlo, debes hacer lo siguiente:

- ✓ **Realiza fotografías y videos del estado de la vivienda el día que entres en ella**, y guarda los archivos con su fecha y hora de realización. Documenta cómo están los muebles, persianas, paredes, suelos, techos, barandillas, instalaciones, baños, cocina, etc.
- ✓ La fianza **no** se puede utilizar para comprar muebles o electrodomésticos nuevos. Si están estropeados o averiados, la fianza solo puede usarse para repararlos.
- ✓ La fianza **no** se puede usar para reparar desperfectos que ya tuviera la casa o generados por el uso normal de la vivienda (o sea, la fianza no paga ni tareas de limpieza, ni agujeros en la pared, ni el parqué rayado).
- ✓ El casero sí puede usar la fianza para reparar muebles o electrodomésticos averiados o rotos, o para pagar desperfectos en la casa o los muebles derivados de un mal uso por parte del inquilino.
- ✓ Si el casero se niega a devolverte la fianza o no te responde, para recuperarla puedes utilizar este **modelo de reclamación**. Si no obtienes respuesta, tendrás que acudir a la **vía judicial**. Consulta el capítulo 2, “Reclamaciones judiciales frente a abusos”.



AQUÍ tienes un Modelo de reclamación de la fianza al casero.

TERCERA FASE. EL FINAL DEL CONTRATO DE ALQUILER

Revisamos aquí las causas por las que puede finalizar tu alquiler. En todo caso, debes saber que nadie puede echarte de tu casa sin que medie una resolución judicial.

1.º Finalización del alquiler por parte del inquilino

- ✓ En este caso, tú, como inquilino, desistes o pones fin al contrato de alquiler. A partir de los 6 meses desde la firma y avisando con 30 o 60 días de antelación, no tiene ningún coste.
- ✓ **Si quieres renunciar al alquiler antes de los 6 meses, ten cuidado:** es probable que el contrato prevea indemnizaciones para el casero (como que pagues un mes por cada año restante que quede por cumplir, entre otras).

2.º Término del contrato y solicitud de abandono de la casa por parte del casero

- ✓ Si el contrato ha llegado a su fin y el casero te comunica con 4 meses de antelación⁶ que no quiere prorrogarlo, puede pedirte que abandones la casa. Si no lo haces, legalmente puede interponer una demanda de desahucio.

3.º Recibo una demanda por impago de mi casero. ¿Qué puedo hacer?

- ✓ Si tienes pendiente el pago mensualidades del alquiler o de otros suministros (comunidad, gas, etc.) el casero te puede enviar un burofax reclamando esas cuantías. Si no las pagas, puede presentar una demanda de desahucio por impago. A veces puede no indicar cuánto dinero le debes, pero esta información constará en el burofax de la demanda. Desde que lo recibes, tienes 10 días para ponerte al corriente de los pagos que debes.

⁶ O con solo un mes de antelación, si el contrato se firmó entre el 01/01/1995 y el 18/12/2018, o entre el 24/01/2019 y el 05/03/2019.

4.º Mi casero quiere desahuciarme por incumplimiento de contrato. ¿Qué ocurre ahora?

- ✓ Tu casero puede intentar rescindir el contrato si has incumplido cláusulas del contrato especialmente importantes. Por ejemplo, si se subarrienda una habitación sin su autorización, el propietario puede rescindir el contrato. Sin embargo, la rescisión del contrato implica un proceso judicial largo para el propietario, que debe probar que el inquilino ha incumplido claramente el contrato.

5.º Mi casero dice que necesita la vivienda para sí mismo o para un familiar

- ✓ Ya hemos visto este caso en el apartado “Duración del contrato”. El casero puede intentar que abandones la casa antes de los 5 años mínimos de duración del alquiler para ocuparla él mismo o un familiar. Esta cláusula debe constar en el contrato y se te debe avisar con 2 meses de antelación. Si al final no ocupa la casa, tienes derecho a volver a ella o a ser indemnizado por el casero.



RECUERDA SIEMPRE Si se te acaba el contrato, el casero te ha puesto una demanda o quiere que abandones la casa, **¿pueden obligarte a abandonar la casa?**

- ✓ **No. Para que pueda haber un desahucio debe ordenarlo un juez**, es decir, debe haber un procedimiento judicial previo para ordenar el desalojo de la vivienda. Tienes tiempo para intentar evitar el desahucio o buscar alternativas.
- ✓ **Mira el capítulo 3, “Proceso judicial de desahucio” para conocer tus derechos si te ves forzado a abandonar tu casa de alquiler.**

2. RECLAMACIONES JUDICIALES FRENTA A ABUSOS



Aquí explicamos cómo reclamar judicialmente la devolución de una comisión (a la inmobiliaria), el abono del seguro de impago, una fianza (al casero) que no te correspondía pagar o cualquier otro gasto cobrado indebidamente.

Se puede acudir personalmente (sin abogado ni procurador) a la vía judicial para reclamar el pago de cuantías que no superen los 2.000 euros. Esto es totalmente gratuito. Es muy práctico para reclamaciones de devolución de fianza o de honorarios que han sido cobrados ilegalmente.

Para ello, hay que presentar una demanda en el registro del juzgado. El formulario de la demanda es muy sencillo: indica los hechos de manera clara y aportando pruebas de lo que relatas. Las pruebas hay que enumerarlas, es decir, en el escrito de demanda se tiene que indicar que se aporta el contrato de alquiler como documento n.º 1, etc.

Hay que entregar en el registro del juzgado dos copias de la demanda y dos copias de las pruebas, todas firmadas. En el registro del juzgado sellarán ambas copias y te entregarán una como justificante de que la demanda ha sido presentada.

Una vez hayas presentado la demanda, es recomendable enviar un correo electrónico a la inmobiliaria o al casero para que sepan que les ha demandado. En algunas ocasiones, con esto ya consigues la devolución del pago.

En la demanda indica siempre una dirección postal para que te lleguen las notificaciones del juzgado y permanece atento los meses siguientes hasta recibir la admisión a trámite de la demanda. Si pasan 5 meses sin haber recibido esta notificación es recomendable acudir al juzgado a preguntar en información si se ha tramitado la demanda y en qué juzgado ha recaído.

Si en tu demanda está todo claro y tus pruebas son muy concluyentes, en la demanda puedes indicar que no se solicita

la celebración de la Vista para que el procedimiento sea más rápido.

Una vez que la demanda sea admitida a trámite, se la notificarán a la inmobiliaria o al casero por si se quiere oponer. En muchos casos, proceden al pago porque son conscientes de que tienen pocas posibilidades de ganar.

Modelos para la reclamación honorarios o fianzas, mediante reclamación directa a la inmobiliaria o al casero, o mediante la interposición de una demanda por vía judicial.



[DOC 1. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL DE HONORARIOS A LA INMOBILIARIA](#)



[DOC 6. DEMANDA JUDICIAL DE HONORARIOS A LA INMOBILIARIA](#)



[DOC 5. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL FIANZA AL CASERO](#)



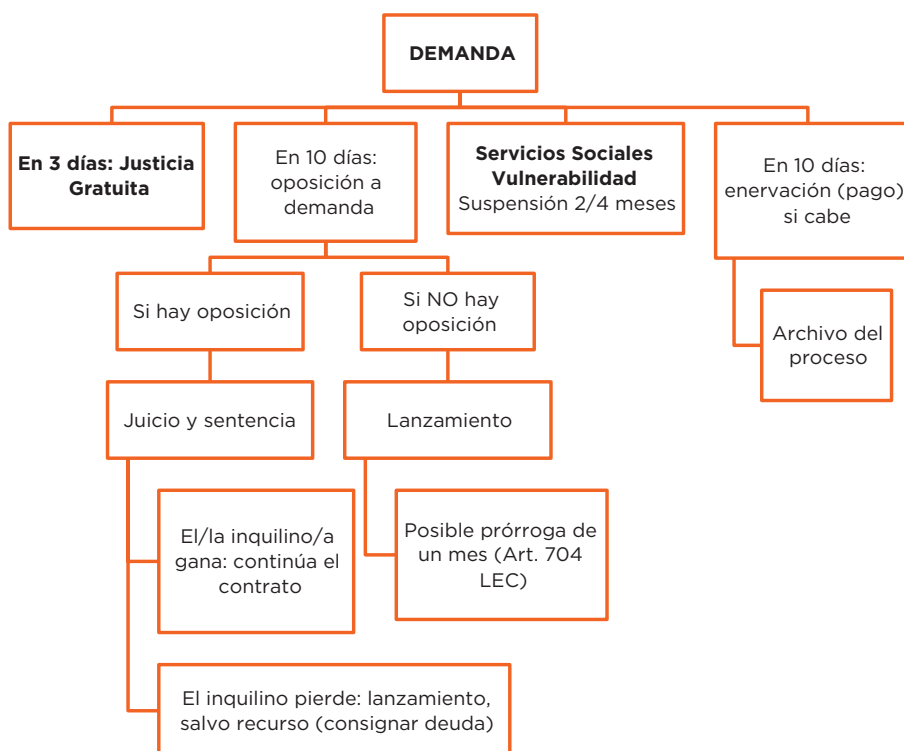
[DOC 7. DEMANDA JUDICIAL DE FIANZA AL CASERO](#)

3. EL PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO

En este capítulo te explicamos **cómo se efectúa un proceso de desahucio para que sepas cómo actuar si el casero quiere echarte de tu casa de alquiler.**



1.º Explicación y esquema básico de un proceso judicial de desahucio



Durante un proceso de desahucio se seguirán los siguientes pasos:

1. Burofax previo. Normalmente el propietario te enviará un **burofax previo a la demanda** solicitando el pago de rentas adeudadas o el desalojo de la vivienda (con 4 meses de antelación) en caso de extinción del contrato por no renovación.
2. Notificación de la demanda. Desde el día siguiente a la recepción de la **demanda (que te entrega en tu casa un trabajador del juzgado)**, tú, como inquilino, **tienes 3 días hábiles para solicitar Justicia Gratuita** (para que te asignen un abogado/a de oficio y procurador/a que te defiendan), o bien buscar un abogado/a y procurador/a particulares. Ellos contestarán a la demanda en el plazo de 10 días hábiles (no cuentan ni sábados ni domingos ni festivos). No te preocupes si en los documentos del juzgado aparece una fecha de juicio y/o una fecha de desahucio. Estas fechas son provisionales para los casos en los que no haya oposición a la demanda.
3. ¿Tengo derecho a la Justicia gratuita? Tienes derecho un abogado/a y procurador/a gratuitos que le defiendan si tus ingresos personales no superan una determinada cantidad. **Puedes consultar los requisitos en la web del Colegio de Abogados de tu provincia.**
4. ¿Dónde solicito la Justicia Gratuita? Puedes solicitar el acceso a la Justicia Gratuita en el mismo juzgado que te envía la demanda (normalmente la dirección viene indicada en la primera hoja de la demanda). También puedes acudir al Colegio de Abogados del lugar donde se ubique tu vivienda de alquiler.
5. Celebración de juicio (solo si ha habido “oposición”). El juicio se celebrará solo si tú y tu abogado os oponéis al desahucio. La sesión es pública y el inquilino tiene derecho a asistir. Tras ello, el juzgado dictará sentencia. En caso de declarar extinguido el contrato, dará la razón al casero y ordenará que desalojes la vivienda.

6. Recurso contra la sentencia. Solo puedes recurrir las sentencias de desahucio si estás al día de la renta o depositas en el juzgado la cantidad que debes al casero hasta ese momento. El plazo para recurrir es de 15 días desde la notificación de la sentencia.
7. Lanzamiento o desahucio. En caso de que no hayas presentado oposición, el desahucio será en la fecha que indique la notificación de la demanda. En caso de oposición, la fecha del desahucio la fijará el juzgado tras la sentencia y siempre que no se plantee recurso. La fecha y la hora se fijan normalmente con cierta antelación, al menos un mes. El desahucio nunca puede señalarse sin fecha y hora concreta.

2.º La protección de las personas vulnerables contra los desahucios en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

La Ley por el derecho a la vivienda prevé garantías especiales para evitar el desahucio de personas o familias en situación de vulnerabilidad. **Si estás en riesgo de desahucio, lee este apartado para ver si te encuentras en situación de vulnerabilidad y la Ley te ampara especialmente.**

Tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, los caseros deberán indicar en la demanda si se trata de la vivienda habitual del inquilino y justificar si tienen la condición de “gran tenedor de vivienda” (se considera así cuando el casero tiene más de 10 viviendas, por regla general). En ese caso, las partes deberían someterse a un procedimiento de conciliación o intermediación previa que dependerá de cómo se haya articulado en cada comunidad autónoma. En muchas este procedimiento aún no está desarrollado.

El juzgado debe oficiar a las Administraciones públicas competentes a efectos de comprobar la posible vulnerabilidad del inquilino, así como para que se realice una propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar.

El juzgado apreciará que existe una situación de vulnerabilidad económica cuando el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones supongan más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance, con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM) cuantía que puede ser aumentada en caso de hijos a cargo, dependencia, discapacidad, violencia de género.

En función de si se acredita o no la vulnerabilidad del inquilino, el juzgado podrá decretar la suspensión provisional del juicio e, incluso, del desahucio, y en todo caso por un plazo máximo de 2 meses (o 4 si el casero es persona jurídica), que

deberán utilizarse por parte de las Administraciones públicas para dar una alternativa habitacional, lo cual en la mayoría de los casos no está sucediendo.

Por último, hay que tener en cuenta que hasta el próximo 31 de diciembre de 2025 está en vigor una normativa por la cual puede solicitarse la moratoria/paralización del procedimiento de desahucio o del propio lanzamiento en aplicación del Real Decreto-Ley 11/2020 en su última actualización del Real Decreto-Ley 1/2025. Puedes consultar [aquí](#) si cumples los requisitos para ello.

4. GUÍA DE RECURSOS

**DÓNDE SOLICITAR VIVIENDA PÚBLICA,
AYUDAS AL ALQUILER Y BENEFICIOS FISCALES,
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS**



Las comunidades autónomas tienen la competencia en materia de vivienda, por tanto, para solicitar un alquiler de vivienda pública o tramitar las ayudas al alquiler para jóvenes hay que **acudir al portal de la comunidad autónoma donde residamos** y solicitarlo.

Por otro lado, existe la posibilidad de desgravar en la declaración de la renta una parte de las cantidades que se hayan abonado como rentas del alquiler. Tanto la cuantía como las condiciones para poder acceder a este beneficio fiscal varían según las comunidades, por eso, es recomendable consultar en el Chat GPT específico de la Agencia Tributaria nuestro caso y ver si lo podemos aplicar. Esto nos da derecho a que Hacienda nos devuelva un buen dinero a través de la **Declaración de la Renta**.



AQUÍ tienes el enlace al Asesor Virtual de la Agencia Tributaria Española

LISTADO DE ENLACES PARA SOLICITAR VIVIENDA PÚBLICA EN CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Andalucía: <https://www.juntadeandalucia.es/avra/>

Aragón: <https://www.aragon.es/tramites/vivienda-urbanismo>

Asturias: <https://www.vipasa.info/acerca-de-vipasa/quienes-somos>

Cantabria: <https://www.viviendadecantabria.es/>

Castilla-La Mancha: <https://vivienda.castillalamancha.es/formas%20de%20acceso-vivienda-protegida>

Castilla y León: <https://tuyavivienda.es/>

Cataluña: <http://agenciahabitatge.gencat.cat>

Ceuta: <https://www.emvicesa.es/>

Extremadura: <https://www.juntaex.es/temas/vivienda>

Galicia: https://igvs.xunta.gal/areas/vivenda?langId=es_ES

La Rioja: <https://www.irvi.es/>

Madrid: <https://www.comunidad.madrid/centros/agencia-vivienda-social>

Melilla: <https://emvismesa.es/>

Murcia: [https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=69577&IDTIPO=100&RASTRO=c1255\\$m52362](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=69577&IDTIPO=100&RASTRO=c1255$m52362)

Navarra: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/

País Vasco: <https://www.etxebide.euskadi.eus/inicio/>

Valencia: <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion>

GRUPOS DE APOYO CIUDADANO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En la mayoría de las localidades existen grupos de apoyo ciudadano que prestan acompañamiento y fomentan el asociacionismo para la defensa de los derechos de inquilinos y personas en riesgo de desahucio.

Acudir al **Sindicato de Inquilinos e Inquilinas** de la ciudad donde vives o a algún colectivo que defiende el derecho a la vivienda siempre es una buena opción para contar con acompañamiento y asesoramiento.

ORIENTACIÓN PROFESIONAL

Esta guía no resuelve la totalidad de problemas y casos diferentes que pueden aparecer con relación a los alquileres. Para resolver dudas y recibir consejo adecuado conviene acudir a un servicio de orientación específico que algunos Colegios de Abogados ofrecen, o solicitar consulta con un/a abogado/a particular.

NOTA

Puedes encontrar todos los enlaces a los recursos de “Juventud con Derechos. Guía de los derechos de las inquilinas” en la página web del Instituto de la Juventud.

DOCUMENTO 1. Modelo de correo para reclamar a la inmobiliaria la devolución de comisiones u honorarios

En (localidad), a (día) de (mes) de 20(año)

A la atención de la INMOBILIARIA (nombre de la inmobiliaria)

Yo, (tu nombre y apellidos) con DNI (tu número de DNI) y con correo electrónico a efectos de notificaciones (tu e-mail) me dirijo a su agencia inmobiliaria para comunicarles, a todos los efectos legales oportunos, lo siguiente:

El pasado día/mes/año su agencia me impuso el pago de (cuantía que has abonado a la inmobiliaria) euros en concepto de honorarios de agencia por el alquiler de la vivienda sita en C/ (dirección de la vivienda alquilada a través de la inmobiliaria).

Habiéndome asesorado, he comprendido que la imposición de dicho pago a un inquilino es contrario al artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según el cual,

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Por lo que no cabe ninguna justificación para el cobro de los honorarios a los arrendatarios ni tampoco modificar el concepto de pago para tratar de sortear la Ley.

Además, debo recordar que en nuestra relación contractual aplica la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios a los efectos de información precontractual, totalmente ausente en dicha operación.

Por todo ello, exijo que en el plazo de 10 días se devuelvan la cantidad de (cuantía que has abonado a la inmobiliaria) euros al siguiente número de cuenta:

(Aquí, indica tu número de cuenta)

De no realizar la devolución acudiré a la vía judicial para hacer efectiva la presente reclamación, así como informaré a las autoridades en materia de Consumo y a la administración de Hacienda de las prácticas ilegales llevadas a cabo por esta inmobiliaria.

Quedo a la espera de su respuesta,

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 2. Modelo de reclamación en Consumo

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO DE LA COMUNIDAD DE... (COMUNIDAD EN LA QUE SE ENCUENTRE LA AGENCIA INMOBILIARIA)

DON/ DOÑA (tu nombre y apellidos), mayor de edad y con DNI con DNI (tu número de DNI), con dirección a efectos de notificación en C/ (dirección de tu vivienda) ante esta Dirección General de Consumo comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Presento la siguiente solicitud de proceso de **ARBITRAJE** entre esta parte contra la (AQUÍ NOMBRE DE LA AGENCIA INMOBILIARIA) con CIF (CIF de la inmobiliaria, si lo conoces) con dirección a efectos de notificaciones en C/ (aquí, dirección de la agencia inmobiliaria) y para mayor facilidad, correo electrónico (correo electrónico de la inmobiliaria) por los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Imposición de contrato prerredactado y sin capacidad de negociación.

El pasado día día/mes/año en la Agencia Inmobiliaria (nombre de la agencia inmobiliaria) me impusieron el pago de (cuantía que has abonado a la inmobiliaria) euros por el arrendamiento de una vivienda.

En ningún caso pude negociar ninguno de los términos del contrato que se me impuso.

Tuve que aceptar el pago de dichos honorarios ya que me encontraba en una situación de desesperación al no encontrar un alquiler para satisfacer mi vivienda habitual.

Se adjunta como DOC 1 – Justificante de pago de honorarios a la agencia inmobiliaria

SEGUNDO.- Reclamación extrajudicial para devolución de honorarios por ser contrario al art. 20 LAU.

Que, tras haberme asesorado, pude comprender que el pago realizado era ilegal y que en ningún caso me podían imponer que abonara esas cantidades en virtud del art. 20 de la LAU, según el cual,

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Que, en consecuencia, con fecha (fecha del envío por correo electrónico de tu reclamación de devolución de honorarios a la inmobiliaria) reclamé a la inmobiliaria (nombre de la inmobiliaria) de las cantidades abonadas por su carácter ilegal. Que a fecha de la presente, la agencia inmobiliaria no me ha reintegrado las cantidades ilegalmente cobradas.

Se adjunta como DOC 2- Correo de Reclamación de honorarios que remitiste a la inmobiliaria

Se adjunta como DOC 3 – Respuesta de la inmobiliaria (si la tienes)

TERCERO (aquí, añadir más hechos y documentos que vengan al caso, si los hubiera)

Por todo ello,

SOLICITO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO que inicie un procedimiento de arbitraje, para valorar si el rechazo de la agencia inmobiliaria (nombre de la agencia inmobiliaria) a reintegrarme las cuantías abonadas, se ajusta a derecho o no.

En el supuesto caso de que no esté ajustado a derecho, que se ordene la devolución de las cuantías abonadas, junto con los intereses legales devengados desde el momento que debió hacerse la devolución.

En (tu localidad) a (día) de (mes) de (año).

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 3. Modelo de petición de justificación al casero

En (localidad), a (día) de (mes) de 20(año)

A la atención de (nombre del casero o del arrendador)

Ante la comunicación por su parte recibida el pasado (indicar fecha de recepción de la notificación) por la que me comunica que debo abandonar la vivienda dentro de dos meses porque tiene necesidad de usarla, por la presente le indico lo siguiente:

Que, debido al aumento del uso fraudulento de la figura prevista en el artículo 9.3 LAU relativa a la posibilidad de rescindir el contrato por necesidad de uso del arrendador o de algún familiar, debo solicitarle la siguiente información para que quede acreditada la necesidad de uso que me comunica:

- Nota de localizaciones del Registro de la Propiedad por la que no dispone de otra vivienda que pueda suplir la necesidad de uso a la que alude.
- Documental que acredite la contingencia que alega para justificar la necesidad sobrevenida de la vivienda (como divorcio, contrato de trabajo, etc).
- Declaración jurada que acredite que es cierto todo lo que se manifiesta.

Espero que entienda la petición de acreditar la necesidad de uso de la vivienda y que no existe otra alternativa que rescindir mi contrato de arrendamiento de mi vivienda habitual.

Quedo a la espera de su respuesta,

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 4. Modelo solicitud de indemnización al casero

En (localidad), a (día) de (mes) de 20(año)

A la atención de (nombre del casero o del arrendador)

Estimado,

Yo, (tu nombre y apellidos) con DNI (tu número de DNI) y con correo electrónico a efectos de notificaciones (tu e-mail) me dirijo a usted en calidad de arrendador para comunicarle lo siguiente,

Que el pasado día/mes/año me remitió ud. una comunicación por la que rescindía el contrato de arrendamiento que habíamos suscrito, alegando necesidad por su parte de uso personal de la vivienda sita en la C/ (aquí, poner la dirección de la vivienda de alquiler que tuviste que abandonar). Accedí a abandonar mi vivienda de alquiler basándome en la buena fe de su petición.

Ahora he podido comprobar que usted no solo no ha hecho uso de la vivienda, sino que ha procedido a (adaptar a la situación concreta: venderla/ alquilarla de nuevo). Legalmente, en ningún caso se justifica la rescisión de nuestro contrato de arrendamiento para el uso que, finalmente, ha dado a la citada vivienda.

En consecuencia, mediante la presente le insto a todos los efectos legales oportunos a (indicar aquí la opción que se prefiere: la indemnización o el realojo) a realizar el pago de la indemnización prevista en el art.9.3 LAU (una mensualidad por mes año que quedara de contrato) / al realojo de nuevo en la vivienda con una duración del contrato de 5 años.

De no realizar la devolución acudiré a la vía judicial para hacer efectiva la presente reclamación.

Quedo a la espera de su respuesta,

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 5. Modelo de reclamación de la fianza al casero

En (localidad), a (día) de (mes) de 20(año)

A la atención de (nombre del casero o del arrendador)

Estimado,

Yo, (tu nombre y apellidos) con DNI (tu número de DNI) y con correo electrónico a efectos de notificaciones (tu e-mail) me dirijo a usted en calidad de arrendador para requerirle que cumpla el mandato del artículo 36 LAU y proceda a la devolución de la fianza que le entregué al inicio del arriendo de la vivienda sita en la C/ (aquí, poner la dirección de la vivienda que tenías alquilada), toda vez que, habiendo concluido el mismo y habiendo cumplido esta parte todas sus obligaciones contractuales y legales no se ha producido desde entonces, a pesar de mis anteriores e infructuosos intentos, la devolución de la mencionada fianza.

(AQUÍ, tienes que relatar y refutar los hechos que pudieran justificar la no devolución de la fianza. Por ejemplo:)

En primer lugar, durante la visita a la casa para la rescisión del contrato y la devolución de las llaves, no se apreció por ninguna de las partes ningún tipo de daño sobre los bienes muebles de la casa ni al propio inmueble. En consecuencia, en aquel momento no se dejó constancia por escrito de ningún desperfecto.

En segundo término, no me consta por su parte la existencia de daños en la vivienda arrendada, toda vez que ud. no me los ha documentado en modo alguno (por ejemplo, mediante el envío de unas fotografías vía mensajería instantánea).

En todo caso, los supuestos daños que trata de repercutirme no pueden imputarse al arrendatario, en tanto en cuanto se corresponden con el uso habitual de la vivienda.

En consecuencia, en el presente caso no cabe la retención de la fianza por su parte ya que, en reiterada jurisprudencia, se reconoce que el desgaste intrínseco propio del uso habitual de vivienda no puede recaer en el arrendatario. A modo de ejemplo, la Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona 5/03/2018 establece que "*La sustitución de dos persianas no puede repercutirse al arrendatario, pues se trata de una reparación exigida por el paso del tiempo, y no se prueba se deba a un mal uso por parte de los arrendatarios*".

Así pues, solicito de manera pacífica que proceda a la devolución de (aquí, la cantidad de la fianza depositada) euros, más los intereses devengados hasta el momento del efectivo pago al amparo del art.36.4 LEC en el plazo de 15 días de la recepción de esta comunicación. En el caso de no obtener respuesta, entiendo que desoye mi requerimiento de pago y acudiré a la vía judicial para la efectiva devolución de la fianza.

A la espera de una solución amistosa del asunto que nos ocupa, le saluda atentamente,

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 6. Modelo de demanda judicial de honorarios a la inmobiliaria

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (NOMBRE DE LA CIUDAD DONDE SE ENCUENTRE LA VIVIENDA ALQUILADA) QUE POR TURNO CORRESPONDA

DON/ DOÑA (tu nombre y apellidos), mayor de edad y con DNI con DNI (tu número de DNI), con dirección a efectos de notificación en C/ (dirección de tu vivienda), ante el Juzgado que por turno corresponda comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que, mediante el presente escrito, formulo **DEMANDA SUCINTA DE JUICIO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** por un importe total de (aquí, indica el importe de la fianza no devuelta) euros, contra la agencia inmobiliaria (aquí, el nombre de la agencia inmobiliaria), con CIF (CIF de la inmobiliaria, si lo conoces) y domicilio a efecto de notificaciones en C/ (dirección de la agencia inmobiliaria). Para mayor facilidad se aporta correo electrónico del demandado (e-mail de la inmobiliaria) y su número de teléfono (teléfono de la inmobiliaria). Todo ello en base a los siguientes,

HECHOS

(NOTA GENERAL. 1.- Adapta el relato de los hechos a tu situación concreta, siguiendo el ejemplo. 2.- Importante, recuerda adjuntar siempre los documentos que prueben lo que relatas)

PRIMERO.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

El día/mes/año se firmó un contrato de arrendamiento entre Don (tu nombre y apellidos) y Don (nombre y apellidos del casero o arrendador), para vivienda habitual sita en la C/ (dirección de la vivienda que tenías alquilada). Para ello hubo una intermediación de la agencia inmobiliaria (aquí, el nombre de la agencia inmobiliaria).

Se adjunta como DOC 1 – Contrato de arrendamiento

SEGUNDO.- DE LA IMPOSICIÓN DEL PAGO

El agente de la agencia inmobiliaria (aquí, indicar nombre trabajador de la inmobiliaria con el que trataste) me indicó que debía abonar a la misma la cantidad equivalente a un mes de renta en concepto de honorarios de la inmobiliaria, denominado coloquialmente “mes de agencia”.

A pesar de que mostré mi rechazo, no tuve más remedio que aceptar el pago de (cantidad abonada a la inmobiliaria, en números) euros, ya que me encontraba en una situación de desesperación por no encontrar vivienda.

Se adjunta como DOC 2 – Justificante o prueba del pago de honorarios a la

inmobiliaria (transferencia, recibo, grabación, etc.)

TERCERO.- DEL REQUERIMIENTO DE DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.

Con fecha **día/mes/año**, remití un correo electrónico reclamando a la agencia inmobiliaria la devolución de **(cantidad abonada a la inmobiliaria, en números)** euros por ser este pago contrario a derecho.

No he recibido contestación positiva por parte de la inmobiliaria.

Se adjunta como DOC 3 Reclamación de devolución honorarios a inmobiliaria

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

(NOTA. EN ESTA PARTE NO HAY QUE MODIFICAR NADA, sólo añadir la cifra de la fianza en el apartado marcado en rojo)

I.- JURISDICCIÓN. Es competente para conocer la demanda presentada la jurisdicción civil, conforme a lo expresado en los artículos 9.2 y 21.1 de la L.O.P.J.

II.- COMPETENCIA. A tenor de lo establecido en el artículo 52.1.7º de la L.E.C., es competente el Juzgado al que nos dirigimos, por radicar en su partido judicial el inmueble arrendado. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentra en el partido judicial al que dirijo este escrito.

III.- CAPACIDAD. Las partes ostentan capacidad procesal para comparecer en juicio, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV.- LEGITIMACIÓN. Las partes están legitimadas activa y pasivamente, por aplicación del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala que serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica controvertida o del objeto litigioso.

V.- REPRESENTACIÓN. En el artículo 23. 2, 1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil faculta a los litigantes a comparecer personalmente para plantear la demanda de Juicio Verbal cuya cuantía no exceda de los 2.000 euros, como es el caso.

VI.- PROCEDIMIENTO. Corresponde seguir los cauces del Juicio Verbal, según los arts. 437 y siguientes, en relación con el 249.6 de la LEC

VII.- FONDO DEL ASUNTO.

PRIMERO.- DEL COBRO INDEBIDO DE HONORARIOS DE AGENCIA EN VIRTUD DE ART.20 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

El Artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos señala que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

En este caso dispongo de la naturaleza de arrendatario por lo que el pago señalado en los hechos ha sido cobrado de manera contraria a derecho por parte de la inmobiliaria, dado que sería de aplicación el art.6 LAU por el que se serían nulas todas aquellas estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas establecidas en LAU.

Que tras haber reclamado extrajudicialmente a la inmobiliaria para proceder a la devolución no he obtenido respuesta satisfactoria por lo que me he visto obligado a acudir a la vía judicial.

Por todo lo expuesto y en virtud del actual artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la parte demandante reclama la cantidad de (cantidad abonada a la inmobiliaria, en números) euros pagada a la parte demandada como un gasto de gestión inmobiliaria que no le correspondía pagar y que tuvo que pagar ante la amenaza de la parte demandada de no enviar los anexos firmados de otro modo.

VIII.- CUANTÍA. Se cifra en (aquí, indicar la cuantía abonada a la inmobiliaria, en números) euros, coincidente con el importe reclamado, aplicación hecha de lo dispuesto en el artículo 251, regla 1ª de la L.E.C.

IX.- COSTAS. De ser estimada la presente pretensión, deberán ser impuestas al demandado conforme a lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en todos los gastos que esta parte ha tenido que soportar para la efectiva devolución de la fianza.

En virtud de lo expuesto,

AL JUZGADO SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, y se me tenga por parte, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE LA SUMA DE** (aquí, indicar la cuantía abonada a la inmobiliaria, en número) € ((aquí,

indicar la cuantía abonada a la inmobiliaria, en letras) **EUROS**) contra la **agencia inmobiliaria** (aquí el nombre de la agencia inmobiliaria), y se acuerde su traslado a la parte demandada para, si a su derecho conviniere, formule contestación en el plazo de 10 días y, siguiendo el proceso por el cauce legalmente dispuesto, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

1º.- Se condene a la **agencia inmobiliaria** (aquí el nombre de la agencia inmobiliaria) a la devolución de la cantidad de (aquí, indicar la cuantía abonada a la inmobiliaria, en número) **€** ((aquí, indicar la cuantía abonada a la inmobiliaria, en letras) **EUROS**), más los correspondientes intereses devengados.

2º.- Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

OTROSÍ DIGO que, al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

AL JUZGADO SOLICITO Tenga por hecha la anterior manifestación.

OTROSÍ SEGUNDO DIGO que a nuestro derecho interesa manifestar que esta parte, por economía procesal y por versar la reclamación sobre documentos que ya obran en poder de este Tribunal, **NO SOLICITA LA CELEBRACIÓN DE VISTA.**

AL JUZGADO SOLICITO Tenga por hecha la anterior manifestación

Es Justicia que respetuosamente se solicita en (tu localidad) a (día) de (mes) de (año).

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)

DOCUMENTO 7. Modelo de demanda judicial de fianza al casero

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (NOMBRE DE LA CIUDAD DONDE SE ENCUENTRE LA VIVIENDA ALQUILADA) QUE POR TURNO CORRESPONDA

DON/ DOÑA (tu nombre y apellidos), mayor de edad y con DNI con DNI (tu número de DNI), con dirección a efectos de notificación en C/ (dirección de tu vivienda), ante el Juzgado que por turno corresponda comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que, mediante el presente escrito, formulo **DEMANDA SUCINTA DE JUICIO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** por un importe total de (aquí, indica el importe de la fianza no devuelta) euros, contra **DON** (aquí, el nombre y apellidos del casero o arrendador), mayor de edad, con DNI (el DNI del casero o arrendador) y domicilio a efecto de notificaciones en C/ (domicilio del casero o arrendador, si se conoce). Para mayor facilidad se aporta correo electrónico del demandado (e-mail del casero o arrendador) y su número de teléfono (teléfono del casero o arrendador). Todo ello en base a los siguientes,

HECHOS

(NOTA GENERAL. 1.- Adapta el relato de los hechos a tu situación concreta, siguiendo el ejemplo. 2.- Importante, recuerda adjuntar siempre los documentos que prueben lo que relatas)

PRIMERO.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

El día/mes/año se firmó un contrato de arrendamiento entre Don (tu nombre y apellidos) y Don (nombre y apellidos del casero o arrendador), para vivienda habitual sita en la C/ (dirección de la vivienda que tenías alquilada). En la cláusula nº (X) de dicho contrato se estipula una fianza de (aquí, importe de la fianza) euros, ingresada previamente a la firma del propio contrato.

Se adjunta como DOC 1 – Contrato de arrendamiento

SEGUNDO.- DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Con fecha día/mes/año, remití comunicación a través de correo electrónico para comunicar al demandado mi voluntad de rescindir el contrato, indicando que el último día de efecto del alquiler sería el (día/mes/año que indicaste por escrito que abandonarías el piso), cumpliendo así mi obligación contractual de preavisar con 30 días de antelación.

El día/mes/año tuvo lugar la entrega de las llaves. Ambas partes acudimos a la vivienda para revisarla y realizar la efectiva devolución de la vivienda. Se revisó el

estado de la vivienda y no hubo ningún elemento de discusión sobre el estado de la misma a la hora de la devolución de la posesión.

Se firmó por ambas partes el acuerdo de rescisión de contrato redactado por el propietario. En él se indica que el demandado devolverá la fianza, “toda vez con cargo a aquella suma se verifique la responsabilidad a que la misma queda afecta” y se especificó que la entrega se realizaría mediante transferencia una vez se haya recuperado del depósito de la Agencia Autonómica para depósito de fianzas. En este documento no se recoge ningún daño que tuviese la vivienda, ni ningún elemento que desde la buena fe diera a pensar que la vivienda no se entregaba en perfecto estado. Si lo hubiera habido, es en este documento donde se debería haber reseñado.

Se adjunta como DOC 2 – Correo electrónico donde anunciamos nuestra voluntad de rescindir contrato

Se adjunta como DOC 3 – Documento de rescisión de contrato firmado por las partes

TERCERO.- SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA

La vivienda se devolvió en perfecto estado. Se adjunta video grabado el mismo día de la entrega de llaves donde se prueba que no existe ningún desperfecto. Que, además, se realizaron esfuerzos de limpieza para entregar la vivienda impoluta como se puede observar.

Se adjunta como DOC 4 – Vídeo prueba estado vivienda día devolución

CUARTO.- DEL REQUERIMIENTO DE DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.

Desde la rescisión del contrato, el/la demandada no reclamó cualquier daño durante el mes siguiente a la rescisión del contrato como sería diligente en virtud del 36.4 LAU, donde se establece un plazo de treinta días a partir del cual se debe proceder a la devolución de la fianza.

Tras varios intentos por (indicar el medio, correo, WhatsApp, etc) instando a la devolución de la fianza, solamente obtuvimos respuestas inconcluyentes, dirigidas a no afrontar la reclamación, por lo que nos vimos obligados a asesorarnos por un abogado.

Obtenida por fin respuesta del demandado, se nos dice que los daños en la vivienda existen, pero que no puede documentarlos porque el nuevo inquilino que se encuentra en la vivienda no le ha remitido las fotos.

Contactado el demandado telefónicamente, muestra entonces su voluntad de devolver la fianza a pesar de insistir en que existen muchos daños en la vivienda. El día/mes/año expresamente nos comunica que hará el ingreso.

..

A pesar del reconocimiento explícito de devolución de fianza, el demandado no efectuó el ingreso. Pasados varios días, y por ello, enviamos un burofax a su dirección reclamando formalmente la devolución de la fianza.

A fecha de hoy, **día/mes/año**, el ingreso correspondiente sigue sin efectuarse, por lo que nos vemos obligados a reclamar la devolución de la fianza mediante la vía judicial.

Se adjunta como DOC 5 – Conversaciones de Whatsapp, correos, etc.

Se adjunta como DOC 6 – Burofax de reclamación de devolución de fianza

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

(NOTA. EN ESTA PARTE NO HAY QUE MODIFICAR NADA, sólo añadir la cifra de la fianza en el apartado marcado en rojo)

I.- JURISDICCIÓN. Es competente para conocer la demanda presentada la jurisdicción civil, conforme a lo expresado en los artículos 9.2 y 21.1 de la L.O.P.J.

II.- COMPETENCIA. A tenor de lo establecido en el artículo 52.1.7º de la L.E.C., es competente el Juzgado al que nos dirigimos, por radicar en su partido judicial el inmueble arrendado. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentra en el partido judicial al que dirijo este escrito.

III.- CAPACIDAD. Las partes ostentan capacidad procesal para comparecer en juicio, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV.- LEGITIMACIÓN. Las partes están legitimadas activa y pasivamente, por aplicación del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala que serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica controvertida o del objeto litigioso.

V.- REPRESENTACIÓN. En el artículo 23. 2, 1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil faculta a los litigantes a comparecer personalmente para plantear la demanda de Juicio Verbal cuya cuantía no exceda de los 2.000 euros, como es el caso.

VI.- PROCEDIMIENTO. Corresponde seguir los cauces del Juicio Verbal, según los arts. 437 y siguientes, en relación con el 249.6 de la LEC

VII.- FONDO DEL ASUNTO.

PRIMERO.- DE LA DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA CONFORME AL ART.36 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

El Artículo 36.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos recoge la obligación por parte del arrendador de poner a disposición del arrendatario la fianza constituida al momento de celebración del contrato, sumándose los correspondientes intereses cuando la misma no haya sido devuelta tras haber transcurrido más de 30 días desde la entrega de llaves del inmueble.

En este caso ha habido requerimiento extrajudicial a través de burofax que ha sido totalmente ignorado.

VIII.- CUANTÍA. Se cifra en (aquí, indicar la cuantía de la fianza) euros, coincidente con el importe reclamado, aplicación hecha de lo dispuesto en el artículo 251, regla 1ª de la L.E.C.

IX.- COSTAS. De ser estimada la presente pretensión, deberán ser impuestas al demandado conforme a lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en todos los gastos que esta parte ha tenido que soportar para la efectiva devolución de la fianza.

En virtud de lo expuesto,

AL JUZGADO SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, y se me tenga por parte, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE LA SUMA DE** (aquí, indicar la cuantía de la fianza en número) € ((aquí, indicar la cuantía de la fianza en letras) **EUROS**) contra **DON** (aquí el nombre del casero o arrendatario), y se acuerde su traslado a la parte demandada para, si a su derecho conviniere, formule contestación en el plazo de 10 días y, siguiendo el proceso por el cauce legalmente dispuesto, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

1º.- Se condene a **DON** (aquí el nombre del casero o arrendatario) a la devolución de la cantidad de (aquí, indicar la cuantía de la fianza en número) € ((aquí, indicar la cuantía de la fianza en letras) **EUROS**), en concepto de fianza entregada al inicio del alquiler en el domicilio sito en la dirección de C/ (dirección que la casa en la que

estabas de alquiler), más los correspondientes intereses devengados desde los treinta días posteriores a la entrega de llaves, todo ello en virtud del art.36.4 LAU.

2º.- Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

OTROSÍ DIGO que, al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

AL JUZGADO SOLICITO Tenga por hecha la anterior manifestación.

OTROSÍ SEGUNDO DIGO que a nuestro derecho interesa manifestar que esta parte, por economía procesal y por versar la reclamación sobre documentos que ya obran en poder de este Tribunal, **NO SOLICITA LA CELEBRACIÓN DE VISTA.**

AL JUZGADO SOLICITO Tenga por hecha la anterior manifestación

Es Justicia que respetuosamente se solicita en **(tu localidad)** a **(día)** de **(mes)** de **(año)**.

(Tu firma)

Don/Doña (tu nombre y apellidos)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUVENTUD
E INFANCIA

injuve