



**UNIVERSIDAD
DE GRANADA**

**GUÍA DE ALQUILER SEGURO
PARA ESTUDIANTES DE LA
UNIVERSIDAD DE GRANADA**

Clínica jurídica nazarí
para la garantía de los derechos



2024 Editado por la Clínica jurídica nazarí para la garantía de los derechos

Departamento de Filosofía del Derecho

Facultad de Derecho de la Universidad de Granada



No vine a ser carne,
vine a ser espuma
Gata Cattana, *Letra sobre pliego* (póstumo, 2020)

Nadie puede abrir semillas
en el corazón del sueño
Federico García Lorca, *Así que pasen cinco años* (1931)

TABLA DE CONTENIDOS

LA BÚSQUEDA.....2

¿Dónde buscar?

¿Hay algún tipo de ayuda para el alquiler?

¿Ir o no ir a una inmobiliaria?

¿Qué hacer si me encuentro con una situación de racismo, machismo o lgtbifobia?

¿Es justo el precio del alquiler que me piden?

EL CONTRATO6

¿Qué tipo de contratos podemos encontrarnos?

¿Qué tipo de contrato tengo?

¿Quién es mi casero o casera?

¿Me piden una serie de garantías para firmar el contrato?

¿Debo pagar por adelantado?

¿La inmobiliaria me quiere cobrar?

¿Me empadrono?

¿Qué hago con las cosas que se ha dejado aquí el casero o la casera?

¿Prórroga o renovación del contrato?

¿Cómo pagar la mensualidad?

¿Seguro de impago?

¿Debo dar de alta los suministros?

¿Qué hago si en mi contrato me prohíben ciertas cosas?

¿Por qué pago diferente a mi compañera o mi compañero de piso?

¿Qué pasa con la fianza?

LA CONVIVENCIA14

- ¿Qué hago con el termo o la lavadora si se rompe?
- ¿Está asegurada la vivienda?
- ¿Mi casero o mi casera también es mi vecino o mi vecina?
- ¿Qué pasa si mi casero o casera quiere hacer reformas en el piso?
- ¿Me pueden subir el alquiler?
- ¿Cómo nos organizamos en el piso?
- ¿Cómo nos organizamos en el bloque?

EL FIN DEL CONTRATO.....19

- ¿Cuándo tengo que avisar a mi casero o mi casera de que dejo el piso?
- ¿Tengo que buscar a alguien que ocupe mi habitación o el piso?
- ¿Me devolverá la fianza?
- ¿Qué ocurre con los desperfectos?
- ¿Me pueden echar del piso?

CHECKLIST.....21

¿QUÉ ES LA CLÍNICA JURÍDICA NAZARÍ?22

LA BÚSQUEDA

¿DÓNDE BUSCAR?

Lo primero que tenemos que hacer es buscar dónde vivir. Tenemos varias herramientas a nuestro alcance:

- La Universidad de Granada tiene un área dedicada a la gestión de alojamientos. Se trata de anunciantes privados que la UGR previamente verifica las condiciones de habitabilidad. <https://alojamiento.ugr.es/>
- Hay grupos en redes sociales en los que se anuncian pisos o habitaciones para alquilar. Busca en instagram o Facebook.
- Pregunta a amistades: el boca a boca siempre ha funcionado.
- Hay plataformas webs encargadas de anunciar pisos en alquiler. Son de sobra conocidas y no haremos publicidad aquí de ellas, ya que en ocasiones mantienen prácticas que distorsionan los alquileres.

¿HAY ALGÚN TIPO DE AYUDA PARA EL ALQUILER?

Las ayudas al alquiler son escasas y difíciles de encontrar. Sin embargo, algunas hay:

- La Universidad de Granada tiene ayudas para plazas en Colegios Mayores. Lo gestiona el Vicerrectorado de Estudiantes: <https://ve.ugr.es/servicios/alojamiento>
- Existe el Bono alquiler joven de la Junta de Andalucía, aunque es difícil de conseguir por los déficit en la gestión administrativa. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvienda/areas/vivienda-rehabilitacion/fomento-alquiler/paginas/bono-alquiler-joven.html>

- Desde el Ministerio de Vivienda también hay un bono: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/bono-alquiler-joven>
- El Gabinete de Acción Social de la Universidad de Granada tiene varias ayudas, no directamente para el alquiler. <https://gas.ugr.es/ayudas>
- En ocasiones y dependiendo de la Comunidad Autónoma de tributación, en el IRPF puedes desgravarte el alquiler.

¿IR O NO IR A UNA INMOBILIARIA?

Una de las opciones que tenemos para buscar piso es acudir a una inmobiliaria. Lo mejor es acudir a aquellas que se encuentran en el barrio en el que nos gustaría vivir. Se trata de profesionales que nos facilitarán el alquiler. Sin embargo, hay que tener ciertas cautelas:

Te piden dinero para enseñarte un piso. Lo mejor es no volver a esta inmobiliaria.

Tienes que pagar en mano y no tienes ningún justificante del pago. No lo hagas.

El anuncio del piso casi no tiene descripción y se repiten las mismas fotos en otros anuncios. Posiblemente sea un fraude.

Se niegan a mostrar el piso personalmente. Otro fraude.

Te dicen que te van a enviar las llaves o hacer el contrato una vez depositas cierta cantidad de dinero. Borra a esta persona de tus contactos.

Te cuentan anécdotas del barrio. Si muestran preocupación por el barrio, puede ser una buena opción.

Responden todas tus dudas (incluso si las repites). Nos demuestran que son personas atentas, por lo que durante la vigencia del contrato pueden tener la misma atención.

Poder ver el piso con calma, incluso conocer al propietario o la propietaria. Es muy importante que no nos hagan presión y podamos analizar con calma todas las estancias del piso.

Pagar a través de transferencia bancaria. Siempre debemos quedarnos con un justificante.

¿QUÉ HACER SI ME ENCUENTRO CON UNA SITUACIÓN DE RACISMO, MACHISMO O LGTBIFOBIA?

En ocasiones, cuando estamos viendo un piso, nos encontramos con situaciones de violencia. Violencia hacia nosotras y nosotros o hacia otras personas que estén viendo el piso al mismo tiempo. ¿Qué hacer ante esta situación? Lo primero: quítate de la cabeza alquilar con esa persona. Lo segundo y más importante: si la violencia se dirige hacia otra persona, acompáñala para que no se encuentre sola ante la situación. Graba en caso de que puedas (video o audio). En ese acompañar a la persona que ha recibido la violencia, pregunta qué necesidades tiene. Si necesita denunciar la situación, puedes hacerlo por varios medios:

- Organízate con más compañeras y compañeros para realizar acciones de presión. Por ejemplo, podéis poner carteles en el barrio denunciando la situación o por redes sociales.
- Acude a asociaciones feministas, LGTBI o antirracistas. Muchas veces tienen herramientas que nos pueden ser de ayuda.
- Puedes acudir al *Sindicato de inquilinas de Granada*.
- Acude al Servicio de Atención a Víctimas de Andalucía, en Avda. del Sur, nº 1, planta 1. (Edificio La Caleta)

- Siempre está la opción de realizar una denuncia a la policía. Sin embargo, esto tiene un coste emocional fuerte, ya que os pedirán pruebas.

¿ES JUSTO EL PRECIO DEL ALQUILER QUE ME PIDEN?

Son muchos los factores que llevan a un casero o una casera a decidir el precio del alquiler. Desde el año 2024 tenemos a nuestra disposición una aplicación creada por el Ministerio de Vivienda que nos da información sobre cuánto debería ser el precio del alquiler: <https://serpavi.mivau.gob.es/> Esto no quiere decir que sea obligatorio el precio indicado en la aplicación, pero sí nos da más información para negociar el alquiler.

EL CONTRATO

¿QUÉ TIPO DE CONTRATOS PODEMOS ENCONTRARNOS?

Cuando ya hemos encontrado nuestra casa, nos toca alquilarla. Aquí podemos encontrarnos con dos situaciones:

1) No nos hacen contrato.

Se trata de una situación muy desagradable. Nos gusta la casa, cumple con nuestras necesidades, pero el casero o la casera no nos quiere hacer contrato. ¿Qué podemos hacer? Aquí tenemos dos opciones: a) alquilar la casa sin contrato, por lo que estaríamos en situación de inseguridad (además de potenciando una ilegalidad, no pudiendo empadronarte, etc.); b) denunciar al casero o la casera ante asociaciones como FACUA.

2) Nos hacen contrato.

Esta es la situación normal. Un contrato es un vínculo legal entre quien tiene la propiedad de la casa (arrendador o arrendadora) y quien alquila la casa (arrendatario o arrendataria). ¿Qué tipo de contrato nos pueden hacer? Este punto es muy importante, puesto que nuestros derechos pueden variar de una situación a otra.

- Vivienda habitual

Se trata del tipo de contrato que deberíamos tener, ya que nuestra intención es vivir en un piso durante el curso académico. Este tipo de contratos normalmente suelen hacerse por tiempo de un año prorrogable. La legislación señala que son cinco años prorrogables otros tres más. Se trata del contrato con mayores garantías

al estar regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Podemos desistir del contrato y marcharnos del piso, sin penalización (fianza), a los seis meses desde el inicio, siempre que preavisemos al arrendador o a la arrendadora con un mes de antelación.

- Por habitaciones

Lo que se alquila en este caso es una habitación concreta, teniendo derecho al uso de zonas comunes (baño, cocina, terraza, salón). Este tipo de contratos tiene menos garantías, ya que su regulación está en el Código Civil. Suelen ser contratos de duración inferior a un año. Por ejemplo, un curso académico: de septiembre a junio. Esto puede ser problemático, ya que en julio aún hay exámenes en la Universidad.

- Temporal

Es muy similar al contrato por habitaciones. La diferencia es que se alquila todo el piso.

- Vacacional

Se trata de viviendas de uso turístico, por lo que la duración suele ser poca (días, semanas o algún mes). La garantía y protección de arrendatarios y arrendatarias es muy baja.

¿QUÉ TIPO DE CONTRATO TENGO?

Es muy importante fijarse en el tipo de contrato que nos hacen firmar. Lo preferible es el contrato de vivienda habitual. Si os tratan de hacer firmar un contrato de alquiler vacacional, no lo firméis. Este tipo de contratos tienen muy pocas garantías y estaréis en situación de vulnerabilidad con respecto al arrendador o arrendataria. Sobre todo porque

nos podríamos encontrar ante un fraude de ley: *hacer pasar* como vacacional lo que es *en realidad* una vivienda habitual.

En el caso de que os hagan un contrato de vivienda temporal (por habitaciones o en conjunto), es muy importante pactar los tiempos, sobre todo pensando en la posible renovación del contrato cuando inicie el curso académico siguiente.

En definitiva, en el contrato debe aparecer como mínimo: el tipo de contrato, los datos de la vivienda (dirección completa, número en el Registro de la Propiedad, número de referencia catastral), los datos del casero o la casera, nuestros propios datos, el precio del alquiler y la forma de pago, el tiempo del alquiler, quién se hace responsable de cada gasto (suministros de luz, agua, gas o internet, así como comunidad, impuestos, seguro), si hay mobiliario (con un anexo fotográfico y detallado), certificado energético, los motivos de incumplimiento, la penalización de irnos de la vivienda antes de tiempo o el pago de los arreglos.

¿QUIÉN ES MI CASERO O CASERA?

Es importante que, antes de firmar el contrato, averigües todo lo posible sobre vuestro futuro casero o casera. Aunque nos parezca estar haciendo un poco de *stalking*, hay que estar alertas por si nos encontramos con problemas. ¿Por qué conocer sobre quien es propietario o propietaria? Porque cuanto más información tengamos, más presión podremos hacer para que las cosas se hagan de forma legal. ¿Dónde buscar? Además de redes sociales, podemos encontrar información de las siguientes formas:

- a) En la web del catastro podéis buscar la vivienda para verificar, por ejemplo, los metros cuadrados. Podéis buscar la vivienda de forma introduciendo la dirección o bien con el número del catastro que debe aparecer en el contrato. Es gratuito.

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

- b) Nota Simple en el Registro de la Propiedad. Podéis hacerlo en el Registro de la Propiedad de forma presencial o de forma telemática en <https://sede.registradores.org/site/propiedad> . Tiene un coste de entre 3 euros y medio y 9 euros. Con esta documento tendremos certeza de quién es propietario o propietaria de la vivienda, así como si tiene alguna carga (deuda, hipoteca, etc.
- c) En el caso de que la propiedad esté en una empresa, podemos seguir nuestra búsqueda a través de webs como www.infoempresa.com o www.empresia.es. De esta forma podemos tener más información en caso de que nos encontremos con fondos inmobiliarios dedicados a la especulación con la vivienda.

En todo caso, lo que es recomendable es tener una actitud amistosa. Ello no implica exigir nuestros derechos, sino hacerlo de forma sosegada. De ahí la importancia de manejar toda la información posible.

¿ME PIDEN UNA SERIE DE GARANTÍAS PARA FIRMAR EL CONTRATO?

Es habitual que, antes de la firma del contrato, nos exijan una serie de garantías para demostrar que tenemos las condiciones económicas para pagar el alquiler. Estas garantías pueden ser un contrato de trabajo, las últimas tres nóminas o, incluso, otra persona que nos avale. Es razonable que nos soliciten estas garantías. Pero debemos tener cuidado. Lo que no es razonable es presentar contrato de trabajo y aval. En ocasiones, caseros y caseras nos solicitan más y más garantías como una forma de presionar o incluso discriminar.

¿DEBO PAGAR POR ADELANTADO?

Una de las garantías que sin duda es abusiva consiste en pedirnos el dinero del alquiler por adelantado, incluso de todo el tiempo que dure el contrato. Se trata de un abuso de poder por parte del casero o casera, ya que esto nos dejaría desprotegidos y protegidas en caso de que quisiéramos rescindir el contrato antes de su finalización.

¿LA INMOBILIARIA ME QUIERE COBRAR?

Ha sido una práctica común que las inmobiliarias cobraran el valor de una mensualidad como honorarios. Gracias a la ley de vivienda que se aprobó en 2023, estos honorarios no los debe pagar quien alquila (arrendatario o arrendataria), sino quien es propietario o propietaria (arrendador o arrendataria). Si una inmobiliaria nos quiere cobrar honorarios (que puede camuflar con otros conceptos), tenemos todo el derecho a negarnos y denunciar a la inmobiliaria.

Aquí se nos presenta un problema: ¿qué hacer cuando el piso nos gusta y queremos alquilarlo, pero la inmobiliaria nos exige pagar honorarios? Esta es la gran cuestión. Lo legal sería que no nos lo pidieran. En caso de que accedamos a pagarlos (bien porque nos guste mucho el piso, bien porque tenemos urgencia en alquilar), intentad que os den algún recibido o que quede por escrito en un email o en un whatsapp. Tratad de pagar por medio de transferencia bancaria y en el asunto indicad “Gastos gestión inmobiliaria” u “Honorarios inmobiliaria”, A partir de ahí podréis denunciar a la inmobiliaria, por ejemplo en las webs donde se anuncia.

Pero nos encontramos con un problema en Granada. Normalmente los contratos de alquiler son temporales, por lo que no se le aplica la legislación de arrendamientos urbanos. En este caso, la inmobiliaria sí nos puede cobrar honorarios.

¿ME EMPADRONO?

El empadronamiento es una cuestión clave. Sin duda, empadronarnos en la vivienda donde efectivamente estamos viviendo nos da garantías. Pero ello implica que dejaríamos de estar empadronadas o empadronados en la vivienda familiar, por ejemplo. Esto incide directamente en el censo electoral, de tal forma que votaremos en las elecciones dependiendo de dónde estemos empadronados o empadronadas.

El empadronamiento es un trámite sencillo que se puede hacer de forma online. Solo necesitaréis rellenar un formulario, vuestro DNI y documentos que acrediten el uso de la vivienda (contrato de alquiler, última factura de luz, agua o gas que debe estar a vuestro nombre). En la web del Ayuntamiento de Granada está toda la información.

<https://www.granada.org/inet/catalogotramites.nsf/wwtod/F7F9A21931356A8FC1257FAA0038E9F0?OpenDocument>

¿QUÉ HAGO CON LAS COSAS QUE SE HA DEJADO AQUÍ EL CASERO O LA CASERA?

En ocasiones, los caseros y caseras utilizan el piso en alquiler como una especie de trastero personal. Es conveniente que cuando firméis el contrato hagáis dos cosas:

- 1) Un anexo en el contrato en el que aparezcan todos los muebles y enseres que haya en el piso antes de vuestra entrada.
- 2) Que indiquéis al casero o casera todos los muebles o enseres que no queréis. En caso de que el casero o casera diga que podéis hacer lo que queráis con ellos, es importante que desaparezcan del anexo del contrato.

¿PRÓRROGA O RENOVACIÓN DEL CONTRATO?

Transcurrido el tiempo por el que firmamos el contrato, pueden darse dos situaciones:

1) Prórroga del contrato.

El contrato sigue siendo el mismo que firmamos, con la puntual subida que pueda haber en el alquiler (siempre dentro del marco legal, como luego veremos).

2) Renovación del contrato.

Este es un punto delicado. La renovación supone la creación de un nuevo contrato. Esto puede hacer variar las cláusulas que teníamos en el anterior contrato. Por ejemplo, nos puede poner un alquiler mucho mayor del que pagábamos. Es como si alquiláramos el piso por primera vez.

¿CÓMO PAGAR LA MENSUALIDAD?

Normalmente hay dos mecanismos de pago, podríamos llamarlos presencial y online. El pago presencial supone que nuestro casero o casera se presentará cada inicio de mes en el piso para cobrarnos en mano. Si realiza esto, es muy importante tener en cuenta lo siguiente: a) debemos pactar un día y hora determinada; no puede presentarse cuando quiera; b) es muy importante que nos dé un recibo de haber realizado el pago del alquiler; c) si no queremos, no puede entrar en la casa. La segunda modalidad de pago es la que nos da más garantías: pagar a través de transferencia bancaria (nos podemos descargar en pdf el comprobante del pago) o por bizum. Esta segunda opción de pago, además, nos asegura de que el casero o casera esté declarando el piso de alquiler y pagando los impuestos oportunos, ya que en el pago presencial podría estar defraudando a Hacienda.

¿SEGURO DE IMPAGO?

Puede darse la circunstancia de que nos exijan realizar un seguro de impago. Se trata de una protección para el casero o la casera en caso de que no podamos o no queramos pagar alguna mensualidad. Es algo poco habitual, pero puede suceder. Lo que ocurre es que este seguro de impago debería pagarlo quien tiene la propiedad de la vivienda. Lo que suele ocurrir es que se firma una cláusula en el contrato por la que cada parte paga la mitad del seguro (normalmente es una mensualidad).

¿DEBO DAR DE ALTA LOS SUMINISTROS?

Se trata de una pregunta importante. ¿Qué hacemos con la luz, el agua, el gas o internet? En caso de ponerlos a nuestro nombre, es muy importante coordinarnos con el casero o la casera para el cambio de titularidad. Para ello, deberíamos solicitar el estado de las cuentas a las diferentes compañías con las que contratemos los suministros. En caso de que haya alguna deuda, la compañía nos dirá que la debemos pagar. Debemos hablar con el casero o la casera para que se haga cargo.

Una vez tengamos la contratación de los suministros, debemos guardarnos un pdf de cada cobro que nos hagan para evitar posibles reclamaciones del casero o la casera una vez nos vayamos del piso. Cuando nos vayamos del piso, deberemos pagar las facturas pendientes. Hay que tener en cuenta que la factura del agua, por ejemplo, es cada dos meses. Esto puede hacer que cuando nos vayamos y entren otras personas inquilinas, coincidamos en ese tiempo de dos meses. Es importante ahí pagar solo la parte proporcional a los días que hemos estado en el piso. También no debemos olvidarnos de devolver a la compañía el aparato del wifi cuando nos vayamos.

¿QUÉ HAGO SI EN MI CONTRATO ME PROHÍBEN CIERTAS COSAS?

Bajo ninguna circunstancia pueden firmarse cláusulas en el contrato que nos impidan, por ejemplo, traer a amistades a la casa. Se trata de una cláusula abusiva y, por tanto, nula. La vivienda que alquilamos es, a todos los efectos, nuestro hogar.

¿POR QUÉ PAGO DIFERENTE A MI COMPAÑERA O MI COMPAÑERO DE PISO?

En el caso de contratos por habitación, podemos encontrarnos que cada persona con la que convivimos paga un alquiler diferente. Esto puede darse por las diferentes condiciones de la habitación o por el tiempo en el que se firmó y para el que se firmó el contrato.

¿QUÉ PASA CON LA FIANZA?

Una de las garantías que tiene el casero o casera es el pago de una fianza que nos devolverán al finalizar el contrato. Esta fianza suele consistir en una mensualidad del alquiler (a veces nos piden más, pero el máximo son dos). Lo que debemos tener en cuenta es que esta fianza no debe quedársela el casero o casera, sino que debe depositarla en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Esta agencia de la Junta de Andalucía tiene como función la gestión de las fianzas de los contratos de arrendamiento. El depósito de la fianza en la AVRA es muy sencillo. Se puede hacer tanto presencial como online (<https://www.juntadeandalucia.es/avra/fianzas/>). El casero o la casera tienen la obligación de realizar este depósito en el plazo de un mes desde la firma del contrato. De ahí que sea muy importante que le pidamos copia del depósito (copia del modelo 806 que ha debido cumplimentar) o bien contactemos con la AVRA para comprobar que haya realizado el depósito.

LA CONVIVENCIA

¿QUÉ HAGO CON EL TERMO O LA LAVADORA SI SE ROMPE?

Es habitual que durante el tiempo de duración del alquiler, algún electrodoméstico puede averiarse o romperse del todo. ¿Qué hacemos en estos dos casos?

En principio, es tu casero o casera quien debe realizar las reparaciones necesarias para que la casa sea habitable. Incluso si la lavadora se rompe, el casero o la casera tiene la obligación de proporcionar otra lavadora en buen estado. Sin embargo, en caso de que el desperfecto o la avería sea por un mal uso, el casero o casera no tiene la obligación de hacerse cargo. De ahí que sea muy importante que en el contrato no haya cláusulas que imputen las reparaciones al inquilino o a la inquilina. Esta cláusula sería nula.

¿ESTÁ ASEGURADA LA VIVIENDA?

Solo en los casos en que la vivienda esté hipotecada existe la obligación del seguro. En el caso de inquilinos o inquilinas, un posible seguro a realizar sería solo sobre el contenido.

¿MI CASERO O MI CASERA TAMBIÉN ES MI VECINO O MI VECINA?

En ocasiones nos encontraremos viviendo en el mismo edificio que nuestro casero o nuestra casera. Es muy importante que establezcamos desde el inicio los límites. Siempre apostando por la buena convivencia, no deja de ser casero o casera. Así que es importante que no entre en la vivienda cuando quiera, sino siempre con nuestro permiso y preavisando con suficiente tiempo de antelación. En caso de que entre sin nuestro permiso, el casero o la casera estaría incurriendo en un delito de violación de domicilio.

La casa que hemos alquilado es nuestro domicilio a todos los efectos. También para invitar a quien queramos a que entre. No puede haber cláusulas en el contrato que impidan que nuestras amistades entren en el piso.

¿QUÉ PASA SI MI CASERO O CASERA QUIERE HACER REFORMAS EN EL PISO?

Recuerda que el casero o la casera tiene la obligación de realizar todas las reformas que sean necesarias para que la casa sea habitable. En caso de que no hiciera esas reformas necesarias, estarían incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Si el casero o la casera quiere realizar reformas que no guardan relación con la habitabilidad, estas deben esperar hasta el fin del contrato de alquiler. Si se trata de obras o reformas que sí estén directamente relacionadas con la habitabilidad, deberemos permitir que las realice. No obstante, si estas obras duran más de 20 días, el casero o la casera deberá hacernos una rebaja en el alquiler (¡nunca subirlo!) en proporción a la parte del piso que no hayamos podido disfrutar.

¿ME PUEDEN SUBIR EL ALQUILER?

No solo puede hacerlo, es que lo hará. Aquí es importante saber qué modalidad de contrato tenemos y si lo que se produce es una prórroga o una renovación. Lo que bajo ningún concepto puede hacer el casero o la casera es subirnos el alquiler a mitad del contrato. Solo cuando el contrato finalice, puede subir el alquiler;

- a) En caso de prórroga del contrato: la subida máxima es del 3%.
- b) En caso de renovación: aquí no se trataría de una subida en sí misma, sino que se crea un nuevo contrato con nuevas cláusulas, entre ellas el precio del alquiler.

¿CÓMO NOS ORGANIZAMOS EN EL PISO?

Para construir una vivienda sostenible, es importante que se negocie una serie de puntos entre quienes compartís piso. Para establecer estas normas, es preciso tener en cuenta cuántas personas vivís en el piso y cuáles son vuestros innegociables. Así, suele ser una buena idea hacer una reunión en las primeras semanas de convivencia para dialogar sobre todos los puntos. Algunos de los temas a tratar pueden ser: la limpieza, los horarios de ruidos, las visitas e incluso la forma en la que te gustaría que te trataran (comparte cuáles son tus límites a nivel personal).

A pesar de que es importante marcar tus líneas rojas, no olvides que la convivencia es una experiencia que probablemente te haga crecer también a nivel personal, así es que trata de ser flexible contigo y con los demás. La negociación y el consenso son las claves a la hora de tomar decisiones de este tipo.

Algunas de las herramientas para organizar el piso pueden ser: cuadrantes por días para organizar la limpieza de las zonas comunes, horarios para el ruido que respeten los tiempos de estudios y descanso, cuadrantes para sacar la basura, usar aplicaciones como Tricount para gestionar los gastos comunes... en realidad cualquiera que os haga vivir con más tranquilidad.

Recuerda que debes tratar siempre con respeto y educación a tus compañeros de piso, tratando de ser empático con sus situaciones personales. Y, un último consejo, si vives con amigas no te olvides de cuidar la relación fuera del piso.

¿CÓMO NOS ORGANIZAMOS EN EL BLOQUE?

Aunque alquilemos una habitación o una vivienda, lo normal es que lo hagamos en un edificio. De ahí que sea muy importante cuidar las relaciones entre el vecindario. Seguramente haya más personas que viven de alquiler en nuestro edificio. La buena

armonía en la convivencia nos permitirá, sin duda, disfrutar de nuestra casa, pero también darnos herramientas en caso de que el casero o la casera nos ponga problema. De ahí que sea muy importante organizarnos con el resto de vecinas y vecinos. Si hay unidad, podremos evitar subidas indiscriminadas del alquiler u otro tipo de abusos. Visita a tus vecinas y a tus vecinos, comparte experiencias. La organización es el primer paso para la buena convivencia y la garantía de nuestros derechos.

EL FIN DEL CONTRATO

¿CUÁNDO TENGO QUE AVISAR A MI CASERO O MI CASERA DE QUE DEJO EL PISO?

Como antes decíamos, a los 6 meses del inicio del contrato podemos informar al casero o a la casera de que nos vamos del piso. Si nos vamos antes de ese tiempo, podemos perder la fianza.

Debéis avisar a vuestro casero o casera con un mes de antelación a la fecha en que os iríais del piso. Podéis hacerlo de forma verbal, pero sobre todo debéis hacerlo por escrito (email, whatsapp). Durante este tiempo, el casero o casera puede llevar a personas a visitar el piso para alquilarlo. Debéis ser colaboradores y colaboradoras, pero también poner límites.

¿TENGO QUE BUSCAR A ALGUIEN QUE OCUPE MI HABITACIÓN O EL PISO?

Rotundamente no. Si hemos avisado con un mes de antelación de nuestra marcha del piso, es responsabilidad del casero o casera buscar a otra persona que alquile el piso.

¿ME DEVOLVERÁ LA FIANZA?

El arrendador tiene de plazo un mes para la devolución de la fianza. Es importante que cuando se deje el piso, se entregue las llaves al casero o casera (firmando el documento de devolución de llaves) haciendo una visita al piso. En esa visita, el casero o casera debe manifestar si hay desperfectos y señalarlo por escrito. A partir de ahí debemos ver si nos corresponden a nosotros y nosotras pagarlos o al casero o casera.

Es importante que cuando dejéis el piso, os firme un documento de devolución de las llaves.

¿QUÉ OCURRE CON LOS DESPERFECTOS?

Como se ha planteado antes, si los desperfectos no son imputables al arrendatario o arrendataria, ni hay mal uso, no debemos hacernos cargo de ellos. Por ejemplo, pintar el piso es una obligación del casero o casera.

¿ME PUEDEN ECHAR DEL PISO?

Aquí hay que diferenciar incumplimiento del contrato de alquiler de circunstancias excepcionales. Empecemos por estas últimas. Una vez transcurrido un año desde la firma del contrato, el casero o la casera puede recuperar su vivienda siempre que sea porque la necesite para sí o para un familiar en primer grado (padre/madre, hijo/a, cónyuge). Pero nos tendrá que avisar con dos meses de antelación.

La otra situación es más complicada. Un incumplimiento del contrato puede ser, por ejemplo, no pagar el alquiler, subarrendar el piso a otra persona, realizar destrozos o daños intencionados en el piso, por realizar actividades ilegales dentro del piso, entre otras.

CHECKLIST

1. ELEMENTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ALQUILER

- Nombre y apellidos de ambas partes
- DNI de ambas partes
- Datos de contacto (teléfono, email)
- Domicilio habitual del arrendador o arrendadora
- Fecha y lugar de la firma
- Datos completos del inmueble (referencia catastral, descripción física)
- Duración del contrato
- Pago de la renta (y su posible actualización) y de la fianza

2. CLÁUSULAS MÁS IMPORTANTES

- Duración del contrato y prórroga
- Cuantía de la renta mensual y fianza
- Actualización de la renta
- Condiciones de pago y recuperación de la fianza
- Gastos y servicios
- Recuperación de inmueble por parte de la propiedad

¿QUÉ ES LA CLÍNICA JURÍDICA NAZARÍ?

La *Clínica jurídica nazarí para la garantía de los derechos* pretende ser un espacio de convivencia Universidad-Sociedad. Conformada inicialmente como un proyecto de innovación docente (22/65) de la Unidad de Calidad de la Universidad de Granada, su intención es consolidarse como una herramienta que incida directamente en el tejido social granadino. Desde aquí agradecemos la posibilidad de haber contado con este proyecto para construir esta clínica. Este agradecimiento debe hacerse extensivo a la profesora Ana María Cruz Valdivieso, Directora del Secretariado de Becas y Servicios a Estudiantes (Vicerrectorado de Estudiantes y Vida Universitaria) por todo el apoyo que nos ha dado para poner en marcha la clínica y su enfoque en las problemáticas de la vivienda.

La inquietud inicial procedió del Departamento de Filosofía del Derecho de la Universidad de Granada. Centrado en la formación crítica y en derechos humanos, un grupo de docentes del Departamento decidió dar el paso del aula a la calle. En este devenir, un grupo de estudiante (especialmente del Doble Grado en Ciencias Políticas y Derecho, así como del Grado en Derecho) se incorporó para dar el impulso necesario al proyecto: Raquel Boronat Ausina, Eva Serrano García, Ester Martín Garzón, Belén Delgado García, Marina Castro Rodríguez, Ana Huerta Alorda, Inmaculada Palomares Delgado, Paula Laborne Valle, Ignacia Sánchez, Paula Ramos González, Juan Francisco Postillo Olalla, Álvaro Rodríguez García, Paula Manzanares Martínez, así como María Jurado y Guillermo Olavarría Lara, que hicieron sus prácticas externas en la clínica durante los cursos 2022/2023 y 2023/2024. Sin el apoyo, entusiasmo y energía de este grupo de estudiantes, no hubiera sido posible el trabajo realizado. Si esta guía sirve de

ayuda, es gracias a ellas y ellos que, sin duda, son coautores y coautoras de este documento.

Hasta aquí nuestro proyecto de vivienda de la Clínica. ¿Hacia dónde iremos ahora?

Puedes seguirnos en instagram @clinicajuridicaugr o en el email danieljgl@ugr.es