



GUÍA GRATUITA

Cómo iniciarte en el alquiler por habitaciones

Requisitos, contrato, fiscalidad y errores habituales — todo lo que conviene saber antes de alquilar tu primera habitación.

susalquia.com

Índice

1. Por qué alquilar por habitaciones
2. Habitación vs. vivienda completa
3. Requisitos antes de empezar
4. El contrato: qué debe llevar sí o sí
5. Fiscalidad para el propietario particular
6. Gestión del día a día
7. Errores habituales de quien empieza

Escrita por el fundador de [Susalquia](https://susalquia.com), con casi 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

1. Por qué alquilar por habitaciones

Si tienes una vivienda vacía, o te estás planteando comprar una para ponerla en alquiler, es casi seguro que en algún momento te ha llegado la idea de "alquilarla por habitaciones en vez de entera". Esta guía nace de esa pregunta, y de casi treinta años viendo cómo les ha ido a propietarios que la respondieron de una forma o de otra.

Vamos a ir directos: alquilar por habitaciones no es "mejor" que alquilar la vivienda completa. Es **distinto**, con su propia rentabilidad, su propio tipo de inquilino, y su propio nivel de implicación por tu parte. Esta guía te va a contar las dos caras, no solo la bonita.

La rentabilidad: por qué suele salir más a cuenta

La razón por la que tanta gente se plantea el alquiler por habitaciones es sencilla de entender: **la suma de varias rentas de habitación casi siempre supera a la renta de la vivienda completa**. Un piso de tres habitaciones que alquilarías entero por, digamos, 900€, puede generarte bastante más alquilando cada habitación por separado — porque el precio de una habitación no baja en la misma proporción que el tamaño de la vivienda. Una habitación en un piso de 3 no cuesta un tercio de lo que costaría el piso entero; suele costar bastante más que eso, porque el inquilino paga por tener acceso a una vivienda completa (cocina, salón, lavadora...) sin tener que comprometerse a todo el alquiler él solo.

Esa diferencia es la que hace atractivo el modelo. Pero **no es rentabilidad gratis** — se paga con más trabajo de gestión, como verás en el resto de esta guía.

Quién suele alquilar una habitación

Conviene tener claro, antes de nada, quién es tu inquilino habitual en este modelo — porque condiciona bastante cómo vas a gestionar la vivienda:

- **Estudiantes**, sobre todo en ciudades con universidad o formación profesional, con alta rotación (muchos buscan solo para el curso escolar).
- **Trabajadores jóvenes**, a menudo sin arraigo todavía en la ciudad, en su primer o segundo empleo, que no quieren o no pueden asumir un alquiler completo ellos solos.
- **Personas en movilidad laboral**, con contratos temporales o desplazamientos de varios meses, que buscan algo sin las ataduras de un alquiler de vivienda completa.
- **Personas que están rehaciendo su situación personal** (separaciones, cambios de ciudad), que buscan una solución de transición, no necesariamente a largo plazo.

El punto en común de casi todos ellos: **buscan flexibilidad**, y a cambio aceptan compartir espacios comunes con desconocidos. Esto no es ni bueno ni malo — es simplemente el perfil que debes tener en la cabeza al decidir si este modelo encaja contigo.

Las ventajas reales

- **Mayor ingreso mensual conjunto**, como ya hemos visto.
- **Menor impacto si un inquilino se va**: si tienes cuatro habitaciones y una se queda vacía, sigues cobrando el resto. Si alquilas la vivienda entera y el inquilino se va, te quedas a cero de golpe.
- **Mercado de inquilinos más amplio**: el rango de gente que puede permitirse 350€ por una habitación es mucho mayor que el que puede permitirse 900€ por un piso entero.

Los inconvenientes reales — y esto es lo que casi nadie te cuenta de entrada

- **Mucha más rotación**. Es normal tener varios cambios de inquilino al año, especialmente si tu perfil es de estudiantes o gente en movilidad. Cada cambio implica enseñar la habitación, revisar el contrato, gestionar la fianza, y (si no lo automatizas) volver a apuntar todo a mano.
- **Más gestión del día a día**. Con varios inquilinos en la misma vivienda, aparecen más incidencias (algo que se rompe, un conflicto de convivencia, alguien que no paga a tiempo) — y todas te llegan a ti, no a un solo inquilino que se organiza su propia vida.
- **La convivencia no siempre es fácil**. No tienes control real sobre cómo se llevan tus inquilinos entre ellos. Un mal ambiente en la vivienda puede acabar en bajas de varios inquilinos a la vez, no solo de uno.
- **Papeleo multiplicado por cada habitación**. Cada inquilino tiene su propio contrato, su propia fianza, sus propias fechas — y hay que llevarlas todas al día por separado, cosa que con un alquiler de vivienda completa haces una sola vez.
- **Un marco legal distinto**, con menos protección para ti como propietario en algunos aspectos que el alquiler de vivienda completa. Lo veremos en detalle en el apartado siguiente.

En resumen

Si lo que buscas es más ingreso mensual y no te importa dedicarle algo más de tiempo a la gestión, el alquiler por habitaciones suele compensar. Si lo que buscas es la mínima intervención posible por tu parte, con un único inquilino y un único contrato del que despreocuparte durante meses, el alquiler de vivienda completa te va a dar menos quebraderos de cabeza — aunque también menos ingresos.

No hay una respuesta "correcta" — hay una que encaja mejor con lo que tú estás dispuesto a gestionar.

2. Habitación vs. vivienda completa: la distinción legal que conviene tener clara

Esta es, con diferencia, la confusión más habitual de quien empieza — y también la que más problemas puede acarrear si se pasa por alto. **Alquilar una habitación y alquilar una vivienda completa no son la misma figura legal.** No es solo una diferencia de tamaño o de precio: es un tipo de contrato distinto, con reglas distintas, y un contrato mal planteado puede dejarte sin la protección legal que creías tener.

Por qué son cosas distintas

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) protege específicamente el **arrendamiento de vivienda habitual** — es decir, cuando alquilas una vivienda completa para que sea la residencia permanente de alguien. Esa protección incluye, entre otras cosas, una duración mínima obligatoria y unas prórrogas automáticas que el propietario no puede evitar sin más.

Cuando alquilas **una habitación** dentro de una vivienda (donde tú, u otros inquilinos, seguís teniendo presencia), no estás alquilando "la vivienda" en el sentido que protege la LAU — estás alquilando un uso parcial de ella. Esto se rige de forma mucho más libre por lo que pacten las partes, con el Código Civil como respaldo general, no por las protecciones específicas de vivienda habitual.

Lo que cambia en la práctica, en cada caso

Si alquilas una vivienda completa:

- Por ley, el contrato se prorroga obligatoriamente hasta cumplir **5 años** (o **7 años** si tú, como propietario, actúas como empresa en vez de particular) — aunque en el papel hayáis pactado un plazo más corto. Tú no puedes negarte a esa prórroga durante ese tiempo.
- El inquilino, en cambio, sí puede irse antes, a partir de los 6 primeros meses, avisando con 30 días de antelación.
- Pasado ese periodo mínimo, el contrato puede seguir prorrogándose año a año (hasta 3 años más), salvo que alguna de las partes avise de que no quiere continuar — el inquilino con 2 meses de antelación, tú con 4.

Si alquilas una habitación:

- Tenéis mucha más libertad para pactar la duración — es habitual ver contratos de 6 meses o un año, renovables por acuerdo entre las partes, sin las prórrogas forzosas que sí aplican a la vivienda completa.

- A cambio, tienes menos "red de seguridad legal" en caso de conflicto — el contrato que firméis es, en la práctica, la ley entre vosotros. Por eso es tan importante que esté bien redactado desde el principio (lo vemos en el siguiente apartado).

Un matiz que se olvida a menudo: el empadronamiento

Un inquilino de habitación puede querer empadronarse en la vivienda (a efectos de sanidad, colegios, o simplemente para tener una dirección oficial). Esto es independiente del tipo de contrato que hayáis firmado, y es una decisión tuya como propietario si lo permites o no — pero conviene dejarlo explícito por escrito, porque es una fuente habitual de malentendidos si no se habla claramente desde el principio.

Por qué esto no es un detalle menor

Si usas un contrato de vivienda completa para alquilar solo una habitación (o al revés), el contrato puede no encajar con lo que de verdad está pasando — y eso, en caso de un problema serio (un impago prolongado, una okupación, un desahucio), puede jugar en tu contra a la hora de que un juzgado interprete la situación. **El primer paso, siempre, es tener claro qué estás alquilando de verdad, y usar el contrato que corresponde a eso — no el que tengas más a mano.**

3. Requisitos antes de empezar

Antes de publicar el primer anuncio, conviene tener resueltos varios puntos — algunos son obligatorios en toda España, y otros dependen de dónde esté tu vivienda. Te separo claramente unos de otros, porque es un error habitual dar por hecho que una regla que aplica en una ciudad aplica en todas.

Lo que es obligatorio en toda España

Certificado de eficiencia energética (CEE). Es obligatorio desde 2013 para cualquier vivienda que se alquile, sin excepción por comunidad autónoma. Tienes que tenerlo antes de anunciar la vivienda — de hecho, el anuncio (ya sea en un portal inmobiliario o un cartel) debe incluir la calificación energética. Lo emite un técnico certificado (arquitecto, aparejador, o empresas especializadas), tiene un coste modesto, y una validez de varios años. Si no lo tienes, es de las primeras cosas que resolver.

Lo que depende de tu comunidad autónoma o ayuntamiento

Cédula de habitabilidad (o licencia de primera ocupación). Algunas comunidades autónomas la exigen para poder alquilar (Cataluña, Comunidad Valenciana e Illes Balears, entre otras); en otras, como Madrid, no es un requisito exigido para el alquiler.

Esto cambia bastante según dónde esté tu vivienda — infórmate en el ayuntamiento o en la consejería de vivienda de tu comunidad antes de dar nada por hecho.

Límites de ocupación y tamaño mínimo de habitación. Cada vez más ayuntamientos y comunidades autónomas regulan cuántas personas pueden vivir en una vivienda según sus metros cuadrados, y algunos fijan un tamaño mínimo para que una habitación pueda alquilarse como tal (algunas normas exigen una superficie mínima y ventilación natural directa al exterior, por ejemplo). Esto varía lo suficiente de una ciudad a otra como para que no te dé ninguna cifra concreta aquí sin arriesgarme a que sea la equivocada para tu caso — **consulta la normativa de tu ayuntamiento antes de dividir una vivienda en habitaciones para alquilar.**

Lo que hay que revisar en tu propia comunidad de propietarios

Antes de empezar, lee los estatutos de tu comunidad de propietarios. Algunas comunidades incluyen cláusulas que regulan (o directamente prohíben) el alquiler por habitaciones, especialmente en edificios donde ha habido problemas de convivencia por este motivo en el pasado. Estas cláusulas tienen límites legales — no todo lo que pone una comunidad en sus estatutos es válido sin más — pero es mucho mejor saber de antemano si existe alguna restricción, que enterarte por una queja de un vecino cuando ya tienes inquilinos dentro.

Preparación práctica, antes del primer inquilino

-
- **La vivienda en condiciones de habitabilidad real:** instalaciones eléctrica y de gas en buen estado, sin humedades, con los electrodomésticos básicos funcionando si los vas a incluir.
 - **Un seguro de hogar que cubra el alquiler** — muchas pólizas estándar no cubren igual una vivienda alquilada que una en la que vive el propietario; revisa la tuya o contrata una específica.
 - **El IBI y los gastos de comunidad al día** — no es solo cuestión de orden, también evita sorpresas desagradables si en algún momento necesitas acreditar la situación de la vivienda.
 - **Decidir tu política sobre mascotas, visitas, y normas de convivencia** — antes de que llegue el primer inquilino, no después del primer conflicto. Lo verás reflejado en el contrato, en el siguiente apartado.

En resumen

Hay una única cosa que es igual en toda España (el certificado energético) y varias que dependen de dónde vivas — la cédula de habitabilidad, los límites de ocupación, y lo que diga tu propia comunidad de propietarios. Dedica una tarde a comprobar estos tres puntos con tu ayuntamiento antes de publicar el primer anuncio; te ahorra disgustos mucho más caros después.

4. El contrato: qué debe llevar sí o sí

Un contrato mal hecho no se nota mientras todo va bien — se nota el día que algo se tuerce. Esta guía no te va a dar una plantilla lista para rellenar (eso es precisamente lo que resuelve una herramienta como [Susalquía](#), generándolo automáticamente y ajustado a si es habitación o vivienda completa) — pero sí quiero que entiendas **por qué** importa cada cláusula, para que sepas reconocer un contrato bien hecho de uno flojo, sea cual sea el que acabes usando.

Identificación completa y correcta de las partes

Nombre completo, DNI/NIE o pasaporte, y un domicilio de notificaciones para cada parte. Parece obvio, pero es la base de todo lo demás: si algún día necesitas reclamar un impago por la vía legal, un contrato con datos incompletos o mal escritos puede complicarte innecesariamente ese proceso.

Descripción exacta de lo que se alquila

No basta con "una habitación en Calle Tal" — el contrato debe recoger la dirección completa y la **referencia catastral** del inmueble. Si es una habitación, conviene identificarla claramente (por ejemplo, "la habitación individual situada en..."), para que no haya ninguna ambigüedad sobre qué espacios son de uso exclusivo del inquilino y cuáles son comunes.

Duración, y qué pasa cuando termina

Como vimos en el apartado 2, esto se rige de forma muy distinta según sea habitación o vivienda completa — pero en los dos casos, el contrato debe dejar clara la fecha de inicio, la duración pactada, y qué hace falta para que cualquiera de las partes decida no continuar. Un contrato que no lo especifica bien es un contrato que invita a discusiones el día que alguien quiere irse, o que tú quieres recuperar la vivienda.

La renta: importe, forma de pago, y qué pasa si no se paga

El importe exacto, la fecha límite de pago de cada mes, y el medio de pago acordado. Aquí también conviene ser explícito sobre qué ocurre si no se paga — no porque tengas que ser agresivo desde el primer día, sino porque un contrato que ya prevé esta situación te da una base mucho más sólida si algún día tienes que actuar.

La fianza, y un punto legal que mucha gente pasa por alto

La fianza (habitualmente el equivalente a una mensualidad) debe quedar recogida en el contrato, con su importe exacto. Lo que **mucha gente no sabe**: para el alquiler de vivienda habitual completa, la ley obliga al propietario a depositar esa fianza en el organismo correspondiente de su comunidad autónoma (cada una tiene el suyo —

IVIMA en Madrid, INCASÒL en Cataluña, y así según la región), no simplemente quedársela guardada. Para el alquiler por habitaciones, esta obligación es bastante más difusa legalmente y varía según cómo se interprete — pero en cualquier caso, tener la fianza bien documentada, con fecha de entrega, te protege a ti tanto como al inquilino.

Qué incluye la renta, y qué no

Esta es, en la práctica, una de las fuentes de conflicto más habituales: ¿la luz va incluida? ¿el agua? ¿internet? ¿la comunidad? El contrato debe dejarlo explícito, sin dar nada por sobreentendido — lo que para ti es "obvio que no está incluido" puede no serlo en absoluto para tu inquilino.

Normas de convivencia, si es una habitación

Si alquilas por habitaciones, el contrato (o un anexo al mismo) debería recoger las normas básicas de convivencia: si se permiten visitas y con qué condiciones, cómo se reparte la limpieza de zonas comunes, si hay horarios de silencio, y qué política tienes sobre mascotas. No hace falta que sea exhaustivo, pero sí que exista — evita que cada conflicto de convivencia se convierta en una negociación desde cero.

Protección de datos

Como en cualquier contrato que recoge datos personales, debe incluir una cláusula que explique para qué se usan esos datos y qué derechos tiene el inquilino sobre ellos, conforme al RGPD.

En resumen

Un buen contrato no es el que tiene más párrafos — es el que responde, antes de que pase nada, a las preguntas que de verdad van a surgir: ¿hasta cuándo dura esto?, ¿qué pasa si alguien no paga?, ¿qué incluye la renta?, ¿qué se espera de la convivencia? Cuanto más de esto quede resuelto por escrito desde el primer día, menos discusiones vas a tener que resolver después, a pelo, sin nada que te respalde.

5. Fiscalidad para el propietario particular

Vamos a tratar este apartado con el mismo criterio que ya usamos en la propia app de [Susalquia](#) para su estimador de IRPF: te doy el marco general correcto, con lo que de verdad es útil saber antes de empezar — pero sin darte cifras exactas que dependan de tu situación personal o de tu comunidad autónoma, porque ahí es donde un dato mal aplicado puede salirte caro. **Esto no sustituye a un asesor fiscal**, y con lo que te vas a jugar en la declaración de la renta, tener uno no es un lujo prescindible si tu actividad de alquiler crece.

Cómo tributan los ingresos, con carácter general

Si alquilas como particular (no como empresa ni de forma profesionalizada), los ingresos por alquiler tributan en tu declaración de la renta (IRPF) como **rendimientos del capital inmobiliario** — no como una actividad económica aparte. Esto cambia si tienes una estructura de negocio real detrás (por ejemplo, una persona empleada a jornada completa dedicada solo a gestionar tus alquileres), algo poco habitual en un propietario particular con unas pocas habitaciones o viviendas.

Los gastos que, con carácter general, puedes deducirte

Esta es la parte más práctica, y donde más dinero se puede dejar sobre la mesa por desconocimiento. Entre los gastos que habitualmente son deducibles:

- El IBI y los gastos de comunidad de propietarios.
- Los intereses de la hipoteca (no la cuota completa — solo la parte de intereses, no la de amortización de capital).
- Los gastos de conservación y reparación (pintar, arreglar una avería) — no los de mejora o ampliación, que se tratan de forma distinta.
- El seguro del hogar.
- Los suministros, si los pagas tú como propietario en vez del inquilino.
- Una amortización anual del inmueble (con carácter general, un 3% sobre el mayor valor entre el coste de adquisición y el valor catastral de la construcción, sin contar el valor del suelo).
- Los gastos de gestión — incluida una herramienta de gestión como [Susalquia](#), o los honorarios de un gestor si trabajas con uno.

La reducción por alquiler de vivienda habitual — un punto donde hay que tener cuidado

Existe una reducción importante sobre el rendimiento neto (puede llegar hasta el 90% en determinados casos) cuando se alquila una vivienda como residencia habitual del

inquilino, con distintos porcentajes según las condiciones del contrato y la zona. **Aquí es donde te pido especial prudencia si tu actividad es el alquiler por habitaciones:** esta reducción se diseñó pensando en el alquiler de la vivienda completa, y no está del todo claro ni uniformemente resuelto si una habitación individual dentro de una vivienda compartida se beneficia de la misma forma — es un punto que depende de la interpretación y puede variar. No doy por sentado ningún porcentaje aquí sin que lo confirmes con tu asesor fiscal para tu caso concreto.

Sobre el IVA, para que no te preocupe sin necesidad

El alquiler de vivienda para uso residencial (incluido, con carácter general, el alquiler por habitaciones cuando es de larga duración) está **exento de IVA**. Esto es distinto del alquiler turístico o vacacional de corta estancia, que si puede estar sujeto a IVA — pero si tu actividad es el alquiler de habitaciones o viviendas de larga duración, no es algo que deba preocuparte de entrada.

Cuándo y cómo se declara

Con carácter general, si eres un propietario particular sin una actividad económica formalmente constituida, estos ingresos se declaran una vez al año, dentro de tu declaración de la renta ordinaria — no hace falta ningún trámite trimestral aparte. Esto cambia si tu actividad se considera "actividad económica" a efectos fiscales (con los matices que hemos comentado antes), en cuyo caso sí entrarían en juego otras obligaciones, como pagos fraccionados trimestrales.

En resumen

Lo que sí puedes dar por bueno de este apartado: cómo tributan con carácter general estos ingresos, la lista de gastos deducibles, y que no tienes que preocuparte por el IVA en un alquiler residencial de larga duración. Lo que **no** debes dar por bueno sin confirmarlo: cualquier porcentaje concreto de reducción aplicado a tu caso particular, especialmente si tu actividad es el alquiler por habitaciones. Una consulta de una hora con un asesor fiscal, antes de tu primera declaración con ingresos de alquiler, suele costar mucho menos que un error en la declaración.

6. Gestión del día a día

Todo lo que hemos visto hasta ahora pasa una vez: firmas el contrato, entregas las llaves, y ya está. Lo que viene ahora es lo que ocupa de verdad tu tiempo mes a mes — y es, sin ninguna duda, lo que más sorprende a quien empieza en esto por primera vez.

El control de los pagos

Con un solo inquilino, llevar la cuenta de quién ha pagado es trivial. Con cuatro o cinco habitaciones, cada una con su propia fecha y su propio importe (que además puede cambiar si has revisado la renta), llevarlo de memoria deja de ser viable muy rápido. Lo que funciona bien:

- Una fecha de pago fija y clara para cada inquilino, no "cuando puedas".
- Un registro — por sencillo que sea — de qué mes tiene cada uno pagado, para no depender de tu memoria ni de repasar el banco entero cada vez que alguien pregunta.
- Revisarlo con regularidad, no solo cuando "algo huele mal". Un impago detectado el mismo mes es mucho más fácil de resolver que uno detectado tres meses después.

Qué hacer cuando alguien no paga

Es la situación que todo propietario espera no tener, y casi todos acaban teniendo alguna vez. Algunas ideas que marcan la diferencia:

- **Actúa pronto.** Un recordatorio educado a los pocos días de pasarse la fecha suele resolver la mayoría de los casos — muchas veces es un simple despiste, no una negativa a pagar.
- **Déjalo por escrito**, aunque sea un mensaje de texto. Si la situación se alarga, tener constancia de que avisaste y cuándo te ayuda mucho más de lo que parece en su momento.
- **Ten claro, de antemano, en qué punto vas a escalarlo** (un requerimiento formal, o la vía legal) — no lo decidas sobre la marcha, cuando ya estás con los nervios de punta por el impago.

Las incidencias del día a día

Una tubería que gotea, una persiana que se atasca, un electrodoméstico que deja de funcionar — con varios inquilinos, esto pasa con más frecuencia de la que uno espera al principio. Lo que ayuda de verdad:

- Que el inquilino tenga una forma clara y sencilla de avisarte, en vez de tener que pensar cómo contactarte cada vez.

- Llevar un registro de qué se ha reparado, cuándo, y cuánto ha costado — te sirve tanto para tu propia contabilidad como para detectar si una vivienda te está dando problemas recurrentes.
- Ser razonablemente rápido en las reparaciones que afectan a la habitabilidad (agua, calefacción, electricidad) — no solo porque es lo correcto, sino porque un inquilino que se siente desatendido es un inquilino que se va antes, y con más rotación pierdes más de lo que crees.

La rotación de inquilinos, cuando alguien se va

Cada vez que un inquilino deja la vivienda, hay una serie de pasos que conviene hacer siempre igual, para no dejarte nada:

- 1** Revisar el estado de la habitación (o la vivienda) frente a cómo se entregó.
- 2** Liquidar la fianza — devolverla si todo está correcto, o justificar por escrito cualquier retención.
- 3** Dejar constancia de la fecha de salida, para tu propio control de ocupación.
- 4** Empezar de cero con el siguiente inquilino, sin arrastrar ningún dato del anterior por descuido — algo que, cuando se lleva todo a mano en Excel o en papel, es más fácil de lo que parece que ocurra por error.

Por qué esto es lo que de verdad desborda a quien empieza

Nada de esto es difícil por separado. Lo que lo hace pesado es la suma: varios inquilinos, cada uno con sus fechas, sus incidencias, y su propio contrato — todo llevado a mano, normalmente entre un Excel, el WhatsApp, y la memoria. Es exactamente el punto en el que la mayoría de propietarios particulares empieza a perder el control, no por falta de ganas, sino porque no existe una forma sencilla de tenerlo todo junto.

Es también, no te lo voy a esconder, la razón por la que existe [Susalquia](https://susalquia.com) — para que todo esto (los pagos, las incidencias, la fianza, la rotación) esté en un único sitio, sin que tengas que llevarlo todo en la cabeza ni en media docena de archivos sueltos.

7. Errores habituales de quien empieza

Para cerrar, un repaso directo a los fallos que más veo repetirse en quien alquila por habitaciones por primera vez. Ninguno es exótico — son, casi todos, cosas que parecen pequeñas en el momento y que acaban costando bastante más de lo esperado.

Usar un contrato genérico, sin adaptar a lo que de verdad estás alquilando. Como vimos en el apartado 2, un contrato de habitación y uno de vivienda completa no son intercambiables. Copiar una plantilla de internet sin fijarse en cuál de los dos encaja con tu caso es, con diferencia, el error de partida más habitual.

No verificar mínimamente a quien va a convivir con los demás. En una vivienda compartida, un mal inquilino no solo te afecta a ti — afecta a la convivencia de todos los demás, y puede provocar que se vayan varios a la vez. Una referencia, una conversación mínimamente seria antes de firmar, o simplemente fijarte en cómo responde a tus preguntas, evita más de un disgusto.

Dejar en el aire qué incluye la renta. Ya lo vimos en el apartado 4 — es la fuente de conflicto más habitual, y el error casi siempre es el mismo: dar algo por sobreentendido en vez de escribirlo.

Fijar el precio sin mirar el mercado real de tu zona. Tanto por arriba (la habitación se queda sin alquilar semanas o meses) como por abajo (renuncias a ingresos que podrías tener sin ningún esfuerzo extra). Diez minutos comparando anuncios similares en tu barrio, antes de publicar el tuyo, ahorran bastante dinero en cualquiera de los dos sentidos.

No comprobar la normativa local antes de dividir la vivienda. El apartado 3 lo cubre en detalle — pero el error en sí es siempre el mismo: dar por hecho que lo que aplica en otra ciudad aplica en la tuya.

Dejar pasar un impago "por no ser pesado". Es comprensible — nadie quiere empezar una relación con un inquilino siendo exigente por unos días de retraso. Pero un impago que se deja pasar sin decir nada tiende a repetirse, y cuanto más tiempo pasa, más difícil es de resolver.

No llevar ningún registro, y confiarlo todo a la memoria. Con un inquilino, funciona. Con cuatro o cinco, cada uno con sus propias fechas, deja de funcionar antes de lo que uno piensa — y es exactamente el origen del resto de errores de esta lista: sin un registro claro, es fácil que se te pase un pago, una fecha de fin de contrato, o una fianza pendiente de devolver.

Mezclar el dinero del alquiler con las cuentas personales. Sin separar aunque sea mentalmente lo que corresponde a gastos, a impuestos, y a lo que de verdad es beneficio, es fácil llevarse una sorpresa desagradable en la declaración de la renta, o simplemente perder de vista si el alquiler te está siendo rentable de verdad.

Para terminar

Si has llegado hasta aquí, ya sabes bastante más de lo que sabe la mayoría de la gente que se lanza a alquilar por habitaciones por primera vez sin haberse informado antes. No hace falta que te lo sepas todo de memoria — vuelve a esta guía cuando la necesites, apartado por apartado, según te vayan surgiendo las situaciones reales.

Y si en algún momento decides que quieres dejar de llevar todo esto a mano, ya sabes dónde encontrarnos.

[Susalquia](#) — la forma fácil de gestionar tus alquileres.

SUSALQUIA EN 30 SEGUNDOS

“Si alquilas pisos por habitaciones, sabes lo que es llevar diez inquilinos en un Excel: se te pasa un impago, no recuerdas qué fianza devolviste, el contrato de uno vence y nadie te avisa. Susalquia lo junta todo en un panel que te avisa solo, genera el contrato correcto en un clic y da a cada inquilino su propio acceso desde el móvil. Se empieza gratis y se configura en diez minutos.”