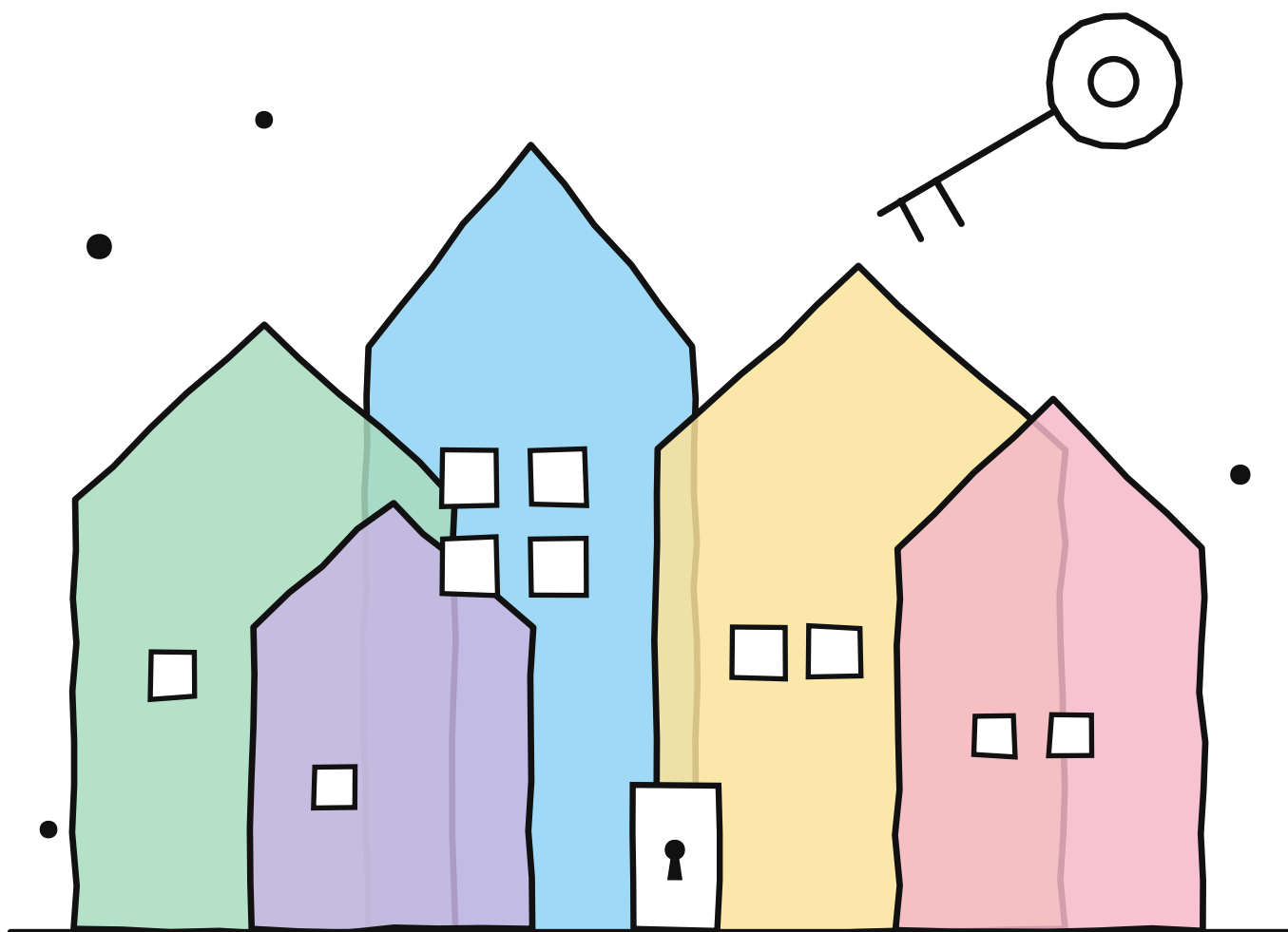




MANUAL DEL ALQUILER

EN GALICIA

NORMAS · CASEROS · CONTRATOS · FIANZA · REPARACIONES · SUBIDAS · DESAHUCIOS



Índice

Presentación.....	3
Parte I. Las normas.....	5
Capítulo 1. Qué leyes se aplican.....	6
Parte II. Quién alquila.....	9
Capítulo 2. Tipos de caseros.....	10
Parte III. Tipos de alquiler.....	13
Capítulo 3. Habitual, temporal, por habitaciones, turístico y con opción de compra.....	14
Parte IV. Problemas de la inquilina.....	18
Capítulo 4. La fianza que no vuelve.....	19
Capítulo 5. Reparaciones: quién paga qué.....	21
Capítulo 6. Subidas de la renta.....	23
Capítulo 7. Entradas sin permiso y acoso.....	25
Parte V. Problemas del casero.....	26
Capítulo 8. Impago de la renta o de los suministros.....	27
Capítulo 9. Desperfectos.....	29
Capítulo 10. El final del contrato y quedarse en la vivienda.....	31
Capítulo 11. Subarriendo, cesión y otros usos.....	33
Parte VI. Consulta rápida.....	34
Capítulo 12. Cifras, plazos, modelos y fuentes.....	35
Créditos y licencia.....	39

Presentación

Este manual es para cualquiera que viva de alquiler en Galicia, o que esté a punto de firmar uno. Explica qué leyes se aplican, quién puede ser tu casero, qué tipos de contrato existen y cuáles son los problemas que más llegan a la asamblea, con lo que dice la ley y lo que se puede hacer en cada caso.

Hay un capítulo que quizá sorprenda: el de los **problemas del casero**. Lo incluimos a propósito. Conocer lo que el casero puede reclamar, y cómo, ayuda a saber cuándo tienes razón, cuándo no, y cómo negociar antes de que el problema llegue al juzgado. La PAH defiende a las inquilinas; para eso hay que saber cómo juega el otro lado.

Un aviso sobre lo que circula por internet

Para preparar este manual partimos de un resumen de los que dan los buscadores con inteligencia artificial. Tenía un buen esquema, pero también varios **errores** que se repiten mucho y que conviene desmontar:

- El decreto gallego de fianzas **no es el 42/2014, sino el Decreto 42/2011**.
- Desde octubre de 2026, el alquiler **de temporada** y el alquiler **de habitaciones** ya no son tierra de nadie: el Real Decreto-ley 29/2026 los ha metido en la Ley de Arrendamientos Urbanos con protecciones nuevas [RDL 29/2026].
- La **conciliación previa obligatoria** para los grandes tenedores antes de demandar fue anulada por el Tribunal Constitucional en enero de 2025.
- En Galicia, una **vivienda de uso turístico** se alquila entera, no por habitaciones, y no existe ese «límite de tres meses».

Los corregimos en su sitio.

Cómo está ordenado

- **Parte I. Las normas:** qué ley se aplica a cada cosa (capítulo 1).
- **Parte II. Quién alquila:** tipos de caseros (capítulo 2).
- **Parte III. Tipos de alquiler:** vivienda habitual, temporal, habitaciones, turístico y opción a compra (capítulo 3).
- **Parte IV. Problemas de la inquilina:** fianza, reparaciones, subidas y entradas sin permiso (capítulos 4 a 7).
- **Parte V. Problemas del casero:** impagos, desperfectos, fin de contrato y subarriendo (capítulos 8 a 11).
- **Parte VI. Consulta rápida:** cifras, plazos, modelos y fuentes (capítulo 12).

Ojo con las fechas

Los datos están a **18 de octubre de 2026**. Lo marcado como **[RDL 29/2026]** depende de que el Congreso convalide ese decreto, con votación prevista el 12 de noviembre. Si no se convalida, esas reglas desaparecen y vuelven las anteriores. Este manual no sustituye a una abogada: en cuanto haya una demanda o un plazo corriendo, a la asamblea y a pedir justicia gratuita.



Parte I. Las normas



PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

Capítulo 1. Qué leyes se aplican

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU, Código Civil, Ley 12/2023, LEC, Ley 8/2012 de Galicia y Decreto 42/2011.

Dos niveles de normas

En Galicia los problemas de alquiler se resuelven con una combinación de leyes del **Estado** y de la **Xunta**. El reparto es este: el **contrato** (duración, renta, fianza, obligaciones) es legislación civil y la pone el Estado; la **vivienda** como política (fianzas depositadas, vivienda pública, ayudas, inspección y sanciones) es competencia de la comunidad autónoma.

Normas del Estado

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 29/1994	La ley principal del contrato: duración, prórrogas, subidas de renta, gastos, reparaciones, fianza, venta de la vivienda, causas de resolución. Sus reglas de vivienda son en gran parte obligatorias : lo que se pacte en contra de la inquilina no vale (artículo 6).
Código Civil	Rellena lo que la LAU no dice: devolver la vivienda como se recibió, responder de los daños, contratos excluidos de la LAU.
Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda	Define al gran tenedor , crea las zonas de mercado residencial tensionado , pone a cargo del casero los honorarios de la inmobiliaria y refuerza la protección de las personas vulnerables en los desahucios.
Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)	Regula los juicios: desahucio por impago o por fin de contrato, reclamación de rentas o de la fianza, y las suspensiones por vulnerabilidad (artículo 441.5).
Real Decreto-ley 29/2026	En vigor desde el 8 de octubre de 2026, pendiente de convalidación: alquiler temporal, habitaciones, reparaciones, garantías, límite de subidas y suspensión de desahucios hasta 2030 [RDL 29/2026].
Ley 15/2022, de igualdad de trato	Prohíbe discriminar en el acceso a la vivienda por origen, nacionalidad, religión, discapacidad y otras causas.

Normas de Galicia

Ley 8/2012, de vivienda de Galicia	Calidad y conservación de las viviendas, vivienda protegida y de promoción pública, depósito obligatorio de fianzas (artículos 29 a 41), inspección, infracciones y sanciones (por ejemplo, la publicidad engañosa o no depositar la fianza).
Decreto 42/2011, de fianzas	Cómo y cuándo se deposita la fianza en el IGVS y cómo se devuelve.
Decreto 12/2017, de apartamentos y viviendas de uso turístico	Las viviendas turísticas: declaración responsable y registro en el REAT.
Normas de ayudas	Bono de alquiler social, ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 que convoca la Xunta, Bono Alugueiro Mocidade.
Ley tributaria gallega	La deducción autonómica del IRPF por alquiler de vivienda habitual, que exige que la fianza esté depositada en el IGVS.

Qué norma mirar para cada problema

Problema	Dónde está la respuesta
Duración, prórrogas, irse antes	LAU, artículos 9 a 11 (y el decreto de 2026).
Subida de la renta	LAU, artículo 18; en zona tensionada, artículo 17.
Reparaciones	LAU, artículo 21; Código Civil, artículos 1554 a 1564.
Fianza: cuánto es	LAU, artículo 36.

Problema	Dónde está la respuesta
Fianza: depósito y devolución	LAU, artículo 36, y en Galicia la Ley 8/2012 y el Decreto 42/2011.
Desahucio	LEC, artículos 250, 437 a 441 y 549.
Vivienda turística	Normativa turística de la Xunta y ordenanzas municipales.
Ayudas	Convocatorias de la Xunta y Plan Estatal.

La fecha del contrato manda

Un contrato se rige por la ley vigente **cuando se firmó**. Las reglas de duración cambiaron en 1994, en 2013, en 2019 y en 2023. Lo primero que hay que mirar en cualquier caso es la fecha: un contrato de 2016 tiene una duración mínima de tres años, no de cinco.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Parte II. Quién alquila



PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

Capítulo 2. Tipos de caseros

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: Ley 12/2023 (artículo 3), LAU y Ley 8/2012.

Por qué importa quién es tu casero

Las mismas leyes se aplican distinto según quién sea el casero. Una persona particular, una empresa, un fondo o la Xunta no tienen las mismas obligaciones. Saberlo cambia los plazos, los límites de renta y lo que se puede pedir en un desahucio.

Grandes tenedores

Según la Ley 12/2023, es **gran tenedor** la persona física o jurídica que es titular de **más de diez inmuebles urbanos de uso residencial**, o de una superficie construida de **más de 1.500 m²** de uso residencial (sin contar garajes ni trasteros).

En una **zona tensionada**, la declaración puede bajar el umbral a quien tenga **cinco o más** inmuebles de uso residencial en ese ámbito. En Galicia hay dos zonas tensionadas a 18 de octubre de 2026: **A Coruña y Santiago de Compostela**; en Santiago, gran tenedor es quien tiene cinco o más viviendas en el municipio.

Lo que cambia si el casero es gran tenedor:

- **En zona tensionada**, la renta de un contrato nuevo no puede pasar del **índice de referencia** del Ministerio (capítulo 6).
- **Prórroga por vulnerabilidad**: al acabar el contrato, una inquilina vulnerable con informe de servicios sociales puede exigirle un año más (artículo 10.2 de la LAU).
- **En la demanda de desahucio** tiene que decir si es gran tenedor y si la vivienda es la residencia habitual de la inquilina; si dice que no lo es, tiene que acreditarlo con el Registro de la Propiedad (artículo 439.6 de la LEC). Si demanda a una persona vulnerable, el procedimiento se puede suspender más tiempo.
- **Lo que ya no se le exige**: la Ley de Vivienda de 2023 le obligaba a intentar una **conciliación o intermediación previa** antes de demandar a personas vulnerables, pero el **Tribunal Constitucional anuló ese requisito en enero de 2025**. Muchos textos siguen diciéndolo.
- Si es una entidad que compra viviendas o carteras de préstamos para sacarles rendimiento, la suspensión de desahucios de personas vulnerables hasta 2030 es **automática** [RDL 29/2026].

Pequeños tenedores

Son la inmensa mayoría de los caseros en Galicia: alrededor del **96 %** de los caseros gallegos no son grandes tenedores. Normalmente, particulares que alquilan una vivienda heredada, una segunda vivienda o el piso donde vivían antes.

- En **zona tensionada**, la renta de un contrato nuevo no puede superar la del **último contrato** de esa vivienda en los cinco años anteriores, actualizada (con algunas excepciones de hasta un 10 % más).
- Están sujetos a las mismas reglas de duración, fianza, reparaciones y subidas que cualquiera.
- Si son personas físicas, pueden recuperar la vivienda por **necesidad** propia o de familiares, pero solo si lo dice el contrato y con requisitos (capítulo 10).

Persona física o persona jurídica

Al margen del número de viviendas, importa si el casero es una **persona física** (un particular) o una **persona jurídica** (una sociedad, una SOCIMI, un fondo, un banco):

- **Duración mínima:** cinco años si es persona física; **siete** si es persona jurídica.
- **Necesidad de la vivienda:** solo la puede alegar una persona física.
- Las **SOCIMI** (sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria) y los **fondos** suelen gestionar a través de un *servicer* o una inmobiliaria. Tu casero real es el titular que figura en el Registro, no quien te manda los correos.

Administraciones públicas

El **IGVS**, algunos concellos y Casa 47 (la empresa estatal de vivienda) también alquilan. Sus viviendas tienen reglas propias:

- **Vivienda de promoción pública** del IGVS: renta según los ingresos de la familia, adjudicación por sorteo desde el Registro de Demandantes, y posibilidad de **desahucio administrativo** sin juez (Ley 8/2012, artículos 81 a 85).
- **Vivienda protegida** en alquiler: renta máxima fijada por la administración. Cobrar más es infracción muy grave en Galicia.
- **Casa 47:** alquiler asequible, no social, para personas con ingresos medios.

Cómo saber quién es tu casero

- Pide una **nota simple** de la vivienda en el Registro de la Propiedad (se puede pedir por internet y cuesta unos pocos euros). Dice quién es el titular.
- Mira quién firma el contrato y en calidad de qué (propietario, administrador, apoderado).
- Pregunta, y que conste por escrito, si el casero es gran tenedor. Desde octubre de 2026 los anuncios tienen que decirlo [RDL 29/2026].



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Parte III. Tipos de alquiler



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 3. Habitual, temporal, por habitaciones, turístico y con opción de compra

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículos 2, 3, 5, 9 y 36), Real Decreto-ley 29/2026, Código Civil y Decreto 12/2017 de Galicia.

De un vistazo

Tipo	Lo esencial
Vivienda habitual	Tu casa de verdad. La más protegida: 5 años mínimo (7 si el casero es empresa), fianza de 1 mes depositada en el IGVS, subidas limitadas.
Vivienda temporal	Para una necesidad pasajera con causa real (trabajo, estudios, tratamiento). Más de 31 días y, en general, no más de 12 meses. Si no hay causa real, es vivienda habitual [RDL 29/2026].
Habitación	Si es tu residencia, se trata como vivienda habitual [RDL 29/2026]. Las habitaciones juntas no pueden costar más que el piso entero.
Vivienda de uso turístico	Fuera de la LAU. Estancias cortas, vivienda entera, registrada en el REAT de la Xunta.
Con opción de compra	Alquiler más un derecho a comprar en un plazo y precio pactados. Se rige por la LAU (el alquiler) y el Código Civil (la opción).

1. Alquiler de vivienda habitual

Es el contrato para vivir de forma permanente: tu domicilio, donde estás empadronada.

- **Duración:** la que se pacte, pero si es menos de **cinco años** (siete si el casero es persona jurídica), se prorroga obligatoriamente año a año hasta llegar a ellos, salvo que la inquilina avise con 30 días de que se va. Después, si nadie avisa, **prórroga tácita** de hasta tres años más.

- **Fianza: una mensualidad**, que el casero tiene que **depositar en el IGVS** en el plazo de un mes. Además, se puede pactar una garantía adicional de **dos mensualidades** como máximo.
- **Renta**: libre en el primer contrato, salvo en zona tensionada. Solo sube si el contrato lo prevé, una vez al año y con límite (capítulo 6).
- **Derechos**: tanteo y retracto si venden la vivienda, subrogación en caso de muerte o divorcio, prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad o en zona tensionada.

2. Alquiler de vivienda temporal (antes, «de temporada»)

Es el alquiler para cubrir una necesidad **pasajera** porque la persona está desplazada de su vivienda habitual por una **causa justificada** y que se pueda probar: un contrato de trabajo temporal en otra ciudad, un curso, un tratamiento médico.

Lo que ha cambiado [RDL 29/2026]. Hasta octubre de 2026, el de temporada se trataba como un alquiler para «uso distinto del de vivienda»: sin prórrogas, con fianza de dos meses y casi sin protección. Se usaba masivamente para esquivar la ley, con contratos de once meses a gente que vivía allí todo el año. Ahora:

- El contrato tiene que decir **expresamente cuál es la causa**, y quien tiene que probar que es real es el **casero**.
- Tiene que durar **más de 31 días** y, como regla general, **no más de 12 meses**.
- **Si no hay causa, o es falsa**, el contrato es **de vivienda habitual desde el principio**, con todos sus derechos. Lo mismo si dura más de 12 meses sin justificación o si se encadenan más de dos contratos temporales seguidos en la misma vivienda.
- La garantía adicional no puede pasar de **una mensualidad**, el casero hace **todas** las reparaciones y la inquilina puede irse pasado un mes avisando con diez días.
- Los contratos de temporada firmados **antes del 8 de octubre de 2026** siguen con la regla vieja hasta que acaben.

La fianza. Con la regla anterior era de **dos mensualidades** y había que depositarla igual en el IGVS. Con la nueva regulación, hay que comprobar en el texto consolidado de la LAU cuál corresponde al alquiler temporal. Lo que no cambia es la obligación de depositarla. *[Pendiente de confirmar con el texto consolidado.]*

La regla práctica: si vives ahí todo el año, no es un alquiler temporal, lo diga el papel o no.

3. Alquiler de habitaciones

Una habitación privada y zonas comunes compartidas. Muy habitual entre estudiantes, gente joven y personas migrantes.

Lo que ha cambiado [RDL 29/2026]. Antes, el alquiler de una habitación quedaba fuera de la LAU y se regía por el Código Civil: duraba lo que se pactara, sin prórrogas. Ahora:

- Si la habitación es tu **residencia habitual**, es un **alquiler de vivienda habitual** (artículo 2.1 de la LAU), con su duración mínima, su fianza y sus límites.
- Si es por una necesidad pasajera con causa, es un **alquiler temporal**.
- **La suma de lo que pagan todas las habitaciones no puede superar** la renta de la vivienda entera alquilada a una sola persona.

Si el decreto no se convalida, vuelve la regla anterior: Código Civil, duración pactada y sin prórrogas.

Ojo con dos cosas que se ven mucho: pisos partidos en habitaciones **sin licencia** ni condiciones (sótanos, bajos, trasteros), y habitaciones alquiladas **sin contrato**. En los dos casos, empadronate, guarda pruebas de los pagos y trae el caso a la asamblea.

4. Vivienda de uso turístico (VUT)

Es el alquiler de una vivienda amueblada y equipada para **estancias cortas** con fines turísticos, comercializada en canales turísticos.

- **Fuera de la LAU** (artículo 5.e). Se rige por la normativa turística de la Xunta (**Decreto 12/2017**) y las ordenanzas de cada concello.
- En Galicia se cede la **vivienda entera**, no por habitaciones.
- Requiere **declaración responsable** ante Turismo de Galicia, inscripción en el **REAT** y, desde julio de 2025, el **número de registro único** estatal para anunciarse en plataformas. Desde abril de 2025, abrir una VUT nueva en un edificio exige el **acuerdo de la comunidad** de propietarios.
- Además, tiene que estar permitida por el **planeamiento municipal** en ese edificio y esa planta.
- El límite que separa lo turístico de lo temporal es la estancia de **31 días** [RDL 29/2026]. No existe un «límite de tres meses».

Si te alquilan como turística una vivienda para vivir en ella de forma estable, en realidad es un alquiler de vivienda, con todos sus derechos.

5. Alquiler con opción de compra

Es un contrato doble: un **alquiler** y un **derecho de opción** a comprar la vivienda en un plazo y por un precio que se fijan desde el principio.

- Durante el plazo (por ejemplo, tres o cinco años), la inquilina paga la renta y puede decidir si compra.
- Lo normal es que una parte de las rentas pagadas se **descuente del precio** final. Cuánto, se pacta: no hay una regla legal.
- A veces se paga una **prima de opción** al firmar. Si al final no se compra, la prima normalmente se pierde.
- El alquiler sigue protegido por la LAU (duración, fianza, reparaciones). La opción se rige por el Código Civil.

Cuidado con: que el contrato no diga claramente el **precio final**, qué parte de la renta se descuenta y qué pasa si no se compra; rentas muy por encima del mercado «porque luego se descuentan»; y viviendas con **cargas** (hipotecas, embargos). Antes de firmar, nota simple del Registro y, si se puede, que el contrato se **inscriba** en el Registro de la Propiedad para que la opción valga frente a terceros.

Y uno más: vivienda protegida y alquiler social

Las viviendas de **protección autonómica** y de **promoción pública** tienen renta máxima fijada por el IGVS y contratos con cláusulas obligatorias. El **alquiler social** que se negocia con bancos, fondos o la Sareb suele ligar la renta a los ingresos (no más del 30 %). Ninguno de los dos se puede subarrendar.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Parte IV. Problemas de la inquilina



**PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA**

Capítulo 4. La fianza que no vuelve

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículo 36), Ley 8/2012 (artículos 29 a 41) y Decreto 42/2011.

El problema número uno

Es la primera causa de conflicto. Al final del contrato, el casero se queda con la fianza alegando suciedad o desperfectos que, muchas veces, no son más que el **desgaste normal** de haber vivido en la casa.

Lo que dice la ley

- **Fianza:** una mensualidad en vivienda (artículo 36 de la LAU).
- **Depósito en Galicia:** el casero tiene que depositarla en el **IGVS** en el plazo de **un mes** desde el contrato y darte **copia del justificante** (Ley 8/2012 y Decreto 42/2011). Si no lo hace, comete una infracción con multa de 300 a 3.000 euros y nunca menos del **doble de la fianza**.
- **Devolución:** en el plazo de **un mes** desde la entrega de llaves. Si no, la cantidad debida genera el **interés legal** del dinero (artículo 36.4).
- **Lo que puede descontar:** solo deudas reales (rentas, suministros) y **daños que vayan más allá del desgaste normal**, justificados con fotos, presupuestos o facturas.
- **Lo que no puede descontar:** la pintura que envejece, las marcas normales del uso, la limpieza normal, un electrodoméstico que se rompe por viejo.
- **Documento de salida:** si al entregar las llaves no se firma un documento con el estado de la vivienda, o si no recoge ningún desperfecto, se presume que la entregaste en buen estado [RDL 29/2026].

Cómo protegerte desde el primer día

1. Pide el **justificante del depósito** en el IGVS. Lo necesitas también para la **deducción gallega del IRPF** por alquiler.
2. Haz un **inventario con fotos y vídeo** al entrar y mándalo por correo al casero: queda fechado.
3. Al salir, **limpia**, haz fotos y vídeo, apunta los contadores y firma con el casero el documento de entrega, o pide al menos un **recibo de llaves** con fecha.

Si no te la devuelven

1. **Reclamación por escrito** (burofax o correo con acuse) dándole un plazo y tu número de cuenta (modelo en el capítulo 12).
2. Si el casero es una empresa o hay inmobiliaria, **reclamación de consumo** (OMIC del concello o Instituto Galego do Consumo).
3. **Juzgado**: para cantidades de hasta 2.000 euros, juicio verbal **sin abogado ni procurador**, o un **monitorio** con formulario. Se reclama la fianza y los intereses.

Si el casero nunca depositó la fianza, se puede comunicar al IGVS. No hace falta amenazar: basta con saber que existe y decirlo.



Capítulo 5. Reparaciones: quién paga qué

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículo 21) y Código Civil (artículos 1554 a 1564).

Quién paga qué

La regla general (artículo 21 de la LAU) es sencilla de enunciar y difícil de aplicar:

- **El casero** paga todas las **reparaciones necesarias** para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, **sin subir la renta** por ello.
- **La inquilina** paga las **pequeñas reparaciones** por el **desgaste del uso diario**.
- Y quien **rompe**, paga: si el daño lo causa la inquilina o alguien de su casa, le toca a ella.

Le toca al casero	Le toca a la inquilina
Caldera o calentador que se estropea	Cambiar una bombilla o un fluorescente
Humedades, goteras, filtraciones	Un grifo que gotea, la junta de la ducha
Instalación eléctrica, cuadro, enchufes que no funcionan por la instalación	Un enchufe suelto, un embellecedor
Bajantes, tuberías, desagües generales	Desatascar un sifón por el uso
Ventanas o persianas que no cierran por viejas	Una persiana rota por un golpe
Electrodomésticos incluidos que se averían por el tiempo	Lo que se rompe por mal uso
Plagas que vienen de la estructura	La limpieza ordinaria

La cerradura depende: si se estropea por el tiempo, es del casero; si se pierde la llave o se fuerza, de la inquilina. En **vivienda temporal**, todas las reparaciones son del casero [RDL 29/2026].

Cómo pedir una reparación

1. **Avisar enseguida** y por escrito, con fotos. Si no avisas y el daño crece, puedes tener que responder.
2. Si afecta a la **habitabilidad, la seguridad o la salubridad**, puedes requerirle por escrito la reparación con un **presupuesto razonable**. El casero tiene **15 días naturales** para aceptarlo, proponer otra cosa o arreglarlo. Si no contesta o se niega sin motivo, puedes **hacer la reparación y descontarla de las rentas** siguientes, guardando las facturas [RDL 29/2026]. (En vivienda temporal, cinco días hábiles.)
3. **Si es urgente** (una fuga de agua, sin calefacción en invierno, un riesgo eléctrico), puedes repararlo avisando antes y exigir el importe enseguida (artículo 21.3).
4. Si una obra de conservación dura **más de 20 días**, la renta baja en proporción a la parte de casa que no puedes usar.

Lo que no hay que hacer

- **Dejar de pagar la renta** como protesta. Aunque tengas razón, es causa de desahucio. Si el decreto no se convalida, no hay derecho a descontar por tu cuenta salvo lo urgente.
- Hacer obras de mejora sin permiso escrito.

Si el casero no hace nada

Además de las reclamaciones, en Galicia el deber de conservación es del propietario (artículo 12 de la Ley 8/2012). Si la vivienda tiene problemas graves (humedades que afectan a la salud, riesgo eléctrico), se puede pedir un informe a los **servicios técnicos del concello** y, si hay riesgo, una orden de ejecución. Un informe público pesa mucho en cualquier reclamación.

Capítulo 6. Subidas de la renta

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículos 17 a 20) y Real Decreto-ley 29/2026.

Las reglas de la subida

- **Sin pacto en el contrato, no hay subida.** El casero no puede subir la renta porque sí.
- Si el contrato prevé la actualización, solo **una vez al año**, en la fecha en que se cumple cada anualidad. **Nunca a mitad de año.**
- El límite es el **IRAV**, el índice que publica el INE cada mes (2,47 % en agosto de 2026). En contratos firmados desde el 26 de mayo de 2023 vale aunque el contrato diga «IPC».
- **Hasta el 31 de diciembre de 2027:** si la renta ya está por encima del índice estatal de referencia, **no puede subir**; en los demás casos, lo que pacten las partes y, **sin acuerdo, como máximo un 2 %** [RDL 29/2026].
- La renta nueva solo se cobra **desde el mes siguiente** a que te notifiquen por escrito el porcentaje aplicado.

Lo que no es una subida legal

- «Si no pagas 100 euros más, te vas.» Dentro de los cinco años (siete si es empresa), la duración está protegida: no te pueden echar por no aceptar una subida.
- Cargar el **IBI** o la tasa de basuras a la inquilina [RDL 29/2026], o gastos de comunidad que no estaban pactados por escrito con su importe.
- Subir por **reparaciones** que le tocan al casero.
- Al renovar en una **zona tensionada** (A Coruña, Santiago), subir por encima de los límites del contrato anterior o del índice de referencia (si es gran tenedor).

Las subidas que sí pueden ser legales

- La **actualización anual** pactada, dentro de los límites.
- Una subida por **obras de mejora** pasados cinco años (siete si es empresa), con fórmula legal y un máximo del **20 %** (artículo 19).
- Un **contrato nuevo** cuando el anterior ha terminado de verdad, con la renta que se pacte (con límites en zona tensionada).

Qué hacer

1. Mira la **fecha** y la **cláusula de actualización** del contrato.
2. Calcula la subida máxima con el índice del mes que toca (el INE tiene una calculadora).
3. Si la subida no es legal, **contéstalo por escrito**, diciendo que sigues pagando la renta anterior más lo que sí corresponde (modelo en el capítulo 12). Y **sigue pagando**, siempre con justificante.



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 7. Entradas sin permiso y acoso

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: Constitución (artículo 18) y Código Penal.

Tu casa es tu domicilio

Mientras dura el contrato, la vivienda es **tu domicilio**, y el domicilio es **inviolable** (artículo 18.2 de la Constitución). Que el piso sea suyo no le da derecho al casero a entrar cuando quiera.

- **No puede entrar sin tu permiso**, ni siquiera con su llave, ni para «revisar el estado», ni para enseñar el piso a futuros inquilinos o compradores. Entrar sin consentimiento puede ser un delito de **allanamiento de morada**.
- **Las visitas se pactan**: día y hora, y tú puedes estar presente. Es razonable colaborar para que vea una avería o para enseñar el piso los últimos meses, pero con aviso y en horario acordado.
- **Una cláusula que diga** que el casero puede entrar cuando quiera no vale.
- **Tienes que avisarle** de las averías y dejarle comprobarlas, solo o con un técnico (artículo 21.3). Eso no es un permiso general para entrar.

El acoso para que te vayas

También es ilegal, y en algunos casos delito (coacciones), lo que algunos caseros hacen para echar a la gente sin pasar por el juzgado:

- **Cambiar la cerradura** con tus cosas dentro.
- **Cortar la luz, el agua o el gas**.
- Llamadas, mensajes o visitas constantes, amenazas, presiones a la familia.
- Mandar a una empresa de «desocupación» o «recobro».
- Dejar de hacer las reparaciones a propósito para que la casa se vuelva invivable.

Qué hacer

1. **No abrir** si no quieres, y decirlo con calma.
2. **Guardar pruebas**: mensajes, audios, fotos, testigos.
3. Si entra sin permiso, te cambia la cerradura o te corta un suministro: **llamar a la policía** (091 o 112) y **denunciar**.
4. **Requerimiento por escrito** al casero para que cese (modelo en el capítulo 12).
5. **A la asamblea**. El acoso inmobiliario se combate mejor en colectivo.

Parte V. Problemas del casero



PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

Capítulo 8. Impago de la renta o de los suministros

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LEC (artículos 22, 250, 440 y 441) y Real Decreto-ley 29/2026.

Lo que puede hacer el casero

El impago de la renta, o de las cantidades pactadas como los suministros a nombre del casero, es la primera causa de desahucio en Galicia: en 2025 hubo **876 lanzamientos por impago de alquiler**. El casero puede:

- **Reclamar las rentas** debidas, con intereses.
- **Resolver el contrato y pedir el desahucio** por impago, en un juicio verbal (artículo 250.1.1 de la LEC). Basta con una sola mensualidad impagada.
- **Requerir el pago** antes de demandar. Si te requiere de forma fehaciente y pasan **30 días** sin pagar, ya no podrás parar el desahucio pagando (enervación).
- Pedir el **embargo** de lo debido una vez haya sentencia.

Lo que **no** puede hacer: cambiar la cerradura, cortar la luz o el agua, sacar tus cosas o presionarte para que te vayas. Echar a alguien de su casa solo lo puede hacer un juzgado.

Si eres tú la que no puede pagar

Antes de dejar de pagar, o en cuanto veas que no llegas:

1. **Habla con el casero por escrito.** Propón un aplazamiento o una rebaja temporal. Muchos pequeños caseros prefieren cobrar menos a pleitear.
2. **Pide ayudas:** el **bono de alquiler social** de la Xunta para personas en riesgo de desahucio, las ayudas del Plan Estatal y las de emergencia de los servicios sociales del concello.
3. **Ve a servicios sociales** y pide un **informe de vulnerabilidad**.

Si llega la demanda:

1. **Pide justicia gratuita** el mismo día y comunícalo al juzgado para que se suspenda el plazo de **diez días**.
2. **Enervación:** pagar todo lo debido antes del juicio para que el desahucio no siga. Solo una vez con el mismo casero, y no si hubo requerimiento previo de 30 días sin pago.
3. **Vulnerabilidad:** el juzgado tiene que avisar a servicios sociales y puede **suspender** el procedimiento (artículo 441.5 de la LEC). Con el decreto de 2026, la administración tiene dos meses para dar una alternativa o pagar la

deuda, y los desahucios de personas vulnerables sin alternativa se pueden suspender hasta 2030 [RDL 29/2026].

4. **A la asamblea**, con todos los papeles.

Un caso aparte: los suministros

Si los suministros están **a nombre del casero** y el contrato dice que los pagas tú, dejar de pagarlos es como dejar de pagar la renta. Si están a tu nombre, la deuda es con la compañía, no con el casero, y tienes las protecciones del bono social frente a cortes (consultar el manual de suministros).



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 9. Desperfectos

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: Código Civil (artículos 1561 a 1564) y LAU (artículos 23 y 36).

Lo que puede reclamar el casero

Al acabar el contrato, la inquilina tiene que devolver la vivienda **como la recibió**, salvo lo que se haya deteriorado por el **tiempo** o por una **causa inevitable** (artículo 1561 del Código Civil). Responde de los daños que cause ella o las personas de su casa (artículos 1563 y 1564).

Si hay daños de verdad (muebles rotos, puertas reventadas, suciedad grave, obras sin permiso), el casero puede:

- **Descontarlos de la fianza**, justificándolos.
- Si la fianza no llega, **reclamar el resto** en el juzgado.
- Si hubo **obras sin permiso**, exigir que se repongan o quedarse con ellas sin pagar nada (artículo 23 de la LAU).

La línea entre el uso y el daño

Desgaste normal (no se descuenta)	Daño (se puede descontar)
Pintura que amarillea o se ensucia con los años	Paredes pintadas de colores sin permiso o con grafitis
Pequeños agujeros de colgar cuadros	Agujeros grandes, azulejos rotos
Suelo con marcas de uso	Suelo levantado por una fuga que no se avisó
Electrodoméstico que se estropea por viejo	Electrodoméstico roto por un golpe
Cortinas o persianas gastadas	Puertas o ventanas rotas
Polvo y limpieza normal	Suciedad grave, basura acumulada, plagas por abandono

Cómo evitar el problema, de los dos lados

- **Inventario con fotos al entrar**, firmado o enviado por correo. Sin él, la ley presume que la vivienda se recibió en buen estado (artículo 1562 del Código Civil), y eso juega contra la inquilina.
- **Avisar de las averías** en cuanto aparecen.
- **Documento de entrega** al salir, con el estado de la vivienda. Si no se firma, se presume que se entregó bien [RDL 29/2026].
- **Si hay desacuerdo**, presupuestos de los dos lados y, si hace falta, un perito. Una discusión sobre 300 euros no merece un juicio de dos años.



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 10. El final del contrato y quedarse en la vivienda

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículos 9 a 14) y LEC.

Cuándo se acaba de verdad un contrato

Antes de hablar de «inquilinos que no se van», hay que saber **cuándo se acaba** un contrato de vivienda habitual. Muchas veces el casero cree que se ha terminado y no es así:

- **Dentro de los cinco años** (siete si es empresa), la inquilina tiene derecho a quedarse. El casero no puede dar por terminado el contrato al cumplirse «el año» que pone el papel.
- **Al llegar a los cinco o siete años**, el casero tiene que avisar con **cuatro meses** de antelación de que no quiere renovar. Si no avisa, el contrato se prorroga **tres años más**, año a año.
- **Prórrogas extraordinarias**: un año más por vulnerabilidad si el casero es gran tenedor; hasta tres años en zona tensionada; y hasta dos años para contratos que venzan antes del 31 de diciembre de 2028 [RDL 29/2026].
- **Necesidad del casero**: solo si es persona física, ha pasado el primer año, lo decía el contrato desde el principio y avisa con dos meses. Si en tres meses no se va a vivir quien dijo, la inquilina puede volver o pedir una indemnización.
- **Si venden la vivienda**, el comprador tiene que respetar el contrato los cinco o siete años.

Lo que puede hacer el casero si el contrato terminó

Si el contrato ha terminado legalmente y la inquilina sigue en la vivienda, el casero puede presentar un **juicio de desahucio por expiración del plazo** (artículo 250.1.1 de la LEC). No puede echarla por su cuenta.

Ojo: si la inquilina sigue **15 días** después del final con el consentimiento del casero y sin que la requiera, puede haber **tácita reconducción**, un contrato nuevo mes a mes.

Si eres tú la que no tiene adónde ir

1. **Comprueba si de verdad ha terminado**: fecha del contrato, prórrogas, avisos recibidos y si fueron a tiempo.
2. **Pide por escrito** la prórroga que te corresponda, antes de que acabe.
3. **Negocia** un plazo de salida o un contrato nuevo.

4. **Busca alternativa** desde ya: servicios sociales, Registro de Demandantes del IGVS, ayudas.
5. **Si llega la demanda:** justicia gratuita, informe de vulnerabilidad y asamblea. Las suspensiones por vulnerabilidad se aplican también a estos desahucios.

Una distinción importante

Una inquilina que sigue en la vivienda cuando ha terminado el contrato **no es una «okupa»**. Tiene o tuvo un contrato, y su situación se resuelve en un juicio de desahucio con sus garantías. Llamarla así sirve para meter miedo, no para explicar nada.



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 11. Subarriendo, cesión y otros usos

Actualizado a 18 de octubre de 2026. Fuentes: LAU (artículos 8 y 27).

Lo que no se puede hacer sin permiso

- **Subarrendar** (realquilar) sin **consentimiento escrito** del casero. Con permiso, solo se puede subarrendar **una parte** de la vivienda, nunca entera, y por un precio que **no supere** el del alquiler (artículo 8 de la LAU).
- **Ceder** el contrato a otra persona sin consentimiento escrito.
- **Alquilar a turistas** la vivienda o habitaciones: además de incumplir el contrato, es una actividad turística ilegal si no está registrada.
- **Dejar de usarla como vivienda**: convertirla en un negocio, una oficina abierta al público o un almacén.
- Hacer **actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas**.

Todo esto es **causa de resolución** del contrato y de desahucio (artículo 27.2 de la LAU).

Lo que sí se puede hacer

- **Vivir con tu familia o tu pareja**, aunque no figuren en el contrato. Es tu casa.
- **Recibir visitas** y que se queden a dormir de vez en cuando.
- **Teletrabajar** desde casa. Trabajar con el ordenador no convierte la vivienda en un local; atender clientes o tener un negocio abierto, sí.
- **Empadronar** a quien vive contigo. El casero no puede impedirlo.

Los grises

- **Compartir el piso con amistades** que pagan parte del alquiler: si viven contigo de forma estable, lo más seguro es que todas figuren en el contrato o que el casero lo autorice por escrito.
- **Alquilar una habitación a alguien** para ayudarte a pagar: es un subarriendo parcial. Necesita permiso escrito y no puedes cobrarle más de lo que te corresponde.

Si eres tú la subarrendada

Quien vive en una habitación subarrendada sin permiso del casero está en una posición muy débil: si el casero resuelve el contrato principal, el subarriendo se acaba con él. Pide contrato por escrito, recibos, empadronate y trae el caso a la asamblea antes de que llegue un problema.

Parte VI. Consulta rápida



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Capítulo 12. Cifras, plazos, modelos y fuentes

Datos a 18 de octubre de 2026.

Cifras (octubre de 2026)

Fianza	1 mensualidad en vivienda habitual. Depósito obligatorio en el IGVS.
Garantía adicional máxima	2 mensualidades (1 en vivienda temporal).
Pago adelantado máximo	1 mensualidad.
Duración mínima	5 años (7 si el casero es persona jurídica).
Prórroga tácita	Hasta 3 años más, por años.
Subida anual máxima	IRAV (agosto de 2026: 2,47 %). Hasta el 31/12/2027, máximo 2 % sin acuerdo y 0 % si la renta supera el índice de referencia [RDL 29/2026].
Gran tenedor	Más de 10 viviendas o más de 1.500 m ² residenciales; en zona tensionada, 5 o más si así se declara.
Vivienda temporal	Más de 31 días y, en general, hasta 12 meses, con causa real [RDL 29/2026].
Interés legal del dinero	3,25 %.
Multa en Galicia por no depositar la fianza	De 300 a 3.000 euros, y nunca menos del doble de la fianza.
Zonas tensionadas en Galicia	A Coruña y Santiago de Compostela.

Plazos

Depositar la fianza en el IGVS (casero)	1 mes desde el contrato.
Devolver la fianza (casero)	1 mes desde la entrega de llaves; después, con interés legal.
Responder a una reparación requerida (casero)	15 días naturales (5 días hábiles en temporal) [RDL 29/2026].
No renovar al final (casero / inquilina)	4 meses / 2 meses.
Irse antes (inquilina)	A partir de los 6 meses, con 30 días de aviso (temporal: 1 mes y 10 días).
Necesidad de la vivienda (casero)	Aviso con 2 meses; si no la ocupa en 3 meses, derecho a volver o a indemnización.
Tanteo y retracto si venden (inquilina)	30 días naturales.
Requerimiento de pago que impide enervar	30 días antes de la demanda.
Contestar a una demanda de desahucio	10 días: pedir justicia gratuita el primer día.

Modelos de escritos

Se mandan por **burofax con certificación de texto**, o por correo electrónico si en el contrato se pactó esa vía, guardando siempre copia. Rellenar los datos entre corchetes.

Modelo 1. Reclamación de la fianza

[Nombre y DNI], inquilina hasta el [fecha de entrega de llaves] de la vivienda situada en [dirección], le recuerdo que el contrato terminó en esa fecha, en la que le entregué las llaves con la vivienda en buen estado, como consta en [el documento de finalización / las fotografías que adjunto]. Ha pasado más de un mes sin que me haya devuelto la fianza de [importe] euros. Le requiero para que me la devuelva en un plazo de diez días en la cuenta [IBAN], con el interés legal desde el mes siguiente a la entrega de llaves (artículo 36.4 de la LAU). De lo contrario, la reclamaré judicialmente. [Lugar, fecha y firma].

Modelo 2. Requerimiento de reparación

[Nombre y DNI], inquilina de la vivienda situada en [dirección], con contrato firmado el [fecha], le comunico que la vivienda tiene los siguientes daños que afectan a su habitabilidad, seguridad o salubridad: [describir]. Adjunto fotografías y un presupuesto de reparación de [importe] euros. Le requiero para que, en el plazo de quince días naturales desde la recepción de este escrito, acepte el presupuesto, proponga otra reparación o la realice, conforme al artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si no lo hace, realizaré la reparación y descontaré su importe de las rentas siguientes. [Lugar, fecha y firma].

Modelo 3. Respuesta a una subida de la renta improcedente

[Nombre y DNI], inquilina de la vivienda situada en [dirección], he recibido su comunicación de [fecha] en la que me anuncia una subida de la renta de [importe o porcentaje]. No la acepto porque [el contrato no prevé actualización / supera el límite del IRUV / supera el límite del 2 % aplicable hasta el 31 de diciembre de 2027 / no se ha cumplido el año de contrato]. Seguiré pagando la renta vigente de [importe] euros por transferencia, como hasta ahora. [Lugar, fecha y firma].

Modelo 4. Requerimiento por entradas sin permiso o acoso

[Nombre y DNI], inquilina de la vivienda situada en [dirección], con contrato firmado el [fecha], le comunico que el [fecha o fechas] usted [entró en la vivienda sin mi consentimiento / cambió la cerradura / cortó el suministro de / me ha llamado o visitado reiteradamente para que abandone la vivienda]. Le recuerdo que la vivienda es mi domicilio, protegido por el artículo 18.2 de la Constitución, y que cualquier visita debe acordarse previamente conmigo. Le requiero para que cese inmediatamente en estas conductas. De repetirse, presentaré la denuncia correspondiente. [Lugar, fecha y firma].

Dónde comprobar

- **Ley de Arrendamientos Urbanos**, texto consolidado:
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- **Real Decreto-ley 29/2026**: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-20823>
- **Real Decreto-ley 28/2026**: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-20822>
- **Ley 8/2012 de vivienda de Galicia**, texto consolidado:
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-11415>
- **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** (Real Decreto 326/2026):
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-8872>
- **IGVS** (fianzas, ayudas, vivienda protegida): <https://igvs.xunta.gal>
- **Bono de alquiler social** (VI482F), en la sede electrónica de la Xunta:
<https://sede.xunta.gal>
- **Zonas tensionadas e índice de precios** (Ministerio de Vivienda, SERPAVI): <https://www.mivau.gob.es>
- **IRAV** (INE): <https://www.ine.es>
- **Decreto 42/2011, de fianzas de Galicia** y trámites de depósito:
<https://igvs.xunta.gal>
- **Ley de Enjuiciamiento Civil**: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>
- **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**:
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- **Nota simple del Registro de la Propiedad**:
<https://sede.registradores.org>

Créditos y licencia

Manual del alquiler en Galicia. Plataforma de Afectadas por la Hipoteca, 2026.
Datos a 18 de octubre de 2026.

Este manual no sustituye el asesoramiento de una abogada. Ante una demanda o un plazo que corre, pide justicia gratuita y ven a la asamblea.



Esta obra se publica bajo una licencia **Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)**: se puede copiar, compartir y adaptar citando a la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca, sin fines comerciales y con la misma licencia. Texto de la licencia: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>



Creative Commons y los logotipos CC son marcas de Creative Commons Corporation.

www.afectadosporlahipoteca.com

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA