**Información**

El **contrato de arrendamiento de habitación** es el documento o acuerdo mediante el cual la persona propietaria (llamada **arrendador**) cede a otra persona (llamada **arrendatario**) el uso o disfrute, en exclusiva, de una **habitación ubicada al interior de una vivienda** (casa o piso), así como el derecho a utilizar de forma compartida con otras personas (es decir, no en exclusiva) las zonas comunes de la vivienda (cocina, salón y cuarto de baño) por un tiempo determinado y a cambio del pago de una renta.

En este documento, se identificará de forma clara la **habitación** que se va a alquilar, así como la vivienda en la cual se encuentra, se fijará el **importe y la forma de pago de la renta o alquiler** que deberá pagar el arrendatario, y la **duración** del arrendamiento. Asimismo se regularán los **derechos, obligaciones y responsabilidades** que emanarán del contrato para cada una de las partes; por ejemplo, la devolución de la habitación en un estado de conservación y uso igual a aquel en que fue recibida, el derecho del arrendador a entrar en la vivienda.

**Alquiler de habitación**

El contrato de arrendamiento de habitación se puede celebrar cuando el arrendador desea alquilar uno de los dormitorios de su vivienda, pero seguirá viviendo en la misma, y también cuando desee alquilar todas las habitaciones del piso o casa a diferentes personas (es decir, no la utilizará como su vivienda habitual). En ambos casos, tiene como una de sus ventajas principales el **ahorro económico**, al permitir dividir los gastos (por servicios de la vivienda) entre varias personas.

Celebrar contratos individuales de habitación con cada inquilino es una de las maneras de alquilar un **piso compartido** (o "piso de estudiantes"), en el cual se establece una relación entre el arrendador y cada arrendatario (en caso de haber varios) y, en el que este último solo responde por sus obligaciones (y no por la de los inquilinos que alquilen el resto de habitaciones). Si desea **alquilar toda la vivienda a varios inquilinos** y que todos ellos respondan solidariamente de las obligaciones (fundamentalmente, pago de la renta y devolver la vivienda en el estado en que se entregó) del resto, se debe celebrar un único [contrato de arrendamiento de vivienda habitual](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-habitual) (si se destinará a vivienda principal o permanente) o [contrato de arrendamiento de vivienda por temporada vacacional](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-temporada-vacacional) (si se ocupará para un uso vacacional o de turismo, durante un tiempo limitado).

Este modelo solo puede ser utilizado si quien cede el uso de la habitación (arrendador) es el propietario de la vivienda en la que esta se encuentra; en cambio, si este es **cedido por un arrendatario** que previamente ha firmado con el propietario de dicho inmueble un contrato de alquiler, se debe utilizar el [contrato de subarriendo de vivienda](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-subarriendo) (y contar con la autorización del propietario).

Si el alquiler de la habitación se destinará a **usos turísticos**, se debe tener en cuenta la **normativa autonómica y local**que puede imponer una serie de requisitos para el mismo o, incluso, prohibirlo.

**¿Cómo utilizar este documento?**

El modelo permite prever **aspectos clave** de un contrato de alquiler de habitación como: la descripción de la habitación y de la vivienda en la que se encuentra, las áreas de la casa que se pueden utilizar y los servicios que se incluyen en el alquiler, a qué parte serán atribuibles qué gastos, el importe de la renta y su forma de pago, las obras que conciernan al inmueble, las normas de convivencia que deberá respetar el arrendatario, la introducción o no de garantías del cumplimiento de las obligaciones por el arrendatario (fianza o depósito de garantía y/o fiador solidario), el derecho o no a subarrendar y a ceder el contrato, entre otras.

Aunque la ley no lo exige, es conveniente formalizar los contratos de arrendamiento de habitación **por escrito**, para evitar conflictos futuros. Asimismo, es conveniente acompañar este contrato de un **anexo de inventario** de los bienes muebles que se encuentran en la vivienda y, en su caso, en la habitación al momento de entrar el inquilino en la vivienda.

* **Duración**

Este contrato estará vigente durante el tiempo o período que las partes decidan. No obstante, las **partes pueden acordar**, por ejemplo, su **derecho a terminar el contrato de forma anticipada y/o** que tras la terminación del período de duración inicialmente previsto, entren en vigor una serie de **períodos de prórroga sucesivos**.

* **Garantías**

El arrendador puede exigir que el arrendatario constituya algún tipo de garantía para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (particularmente, el pago de la renta y el deber de conservación de la habitación y de las zonas comunes). Algunas de las garantías de cumplimiento o pago son la fianza y el aval o fiador solidario.

En el caso de la **fianza o depósito de garantía**, el arrendatario entrega una cantidad de dinero al arrendador para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Al finalizar el contrato, si ha cumplido con todas sus obligaciones (especialmente, si entrega la habitación y las zonas comunes en las condiciones pactadas), esta cantidad le será devuelta; en cambio, si no ha cumplido con todas sus obligaciones, el arrendador la retendrá.

En el caso de constituirse un **aval o fiador solidario**, una o varias personas ajenas al contrato de arrendamiento (es decir, distintas del arrendador y del arrendatario) se comprometen a saldar, eventualmente, las deudas que el arrendatario haya contraído como consecuencia de la ejecución de este contrato (particularmente, pagar las rentas impagas). En el contrato de alquiler, será necesario identificar a esta(s) persona(s) e incluir su firma.

En los contratos de arrendamiento de habitación, **no es obligatorio que el arrendador exija al arrendatario la constitución de garantías**.

* **Posibilidad de subarrendar la habitación y de ceder el contrato**

En los contratos de alquiler de habitación, **el arrendatario puede** subarrendar el bien o ceder el contrato de arrendamiento a otra persona, **salvo si el arrendador se lo prohíbe expresamente**. Este documento permite mantener esta autorización o prohibir el subarrendamiento del bien y la cesión del contrato a un tercero.

Una vez cumplimentado el documento con las informaciones necesarias relativas a las condiciones del arrendamiento, y a los derechos, deberes y responsabilidades de cada una de las partes, el contrato debe ser **firmado** por las partes o, en su caso, por sus representantes, que deberán exhibir la autorización, o en su caso poder notarial, que les habilita a ello en el momento de la firma. Asimismo, en caso de constituirse un aval o fiador solidario, este también debe firmar el contrato.

Para un mayor nivel de seguridad, las firmas han de figurar no sólo en la sección final del documento, sino también en el **borde izquierdo de cada página que compone el documento**, incluyendo, en su caso, las páginas de los **anexos** en los que se pudiera adjuntar todo otro documento suplementario que también formaría parte del contrato. El documento debe ser firmado **al menos en dos ejemplares** (tres, si existe aval o fiador solidario), para que cada una de las partes conserve una copia.

En el momento de la celebración de este contrato es necesario que el propietario o arrendador facilite al inquilino la **copia del certificado de eficiencia energética** del inmueble. Por otra parte, el propietario debe declarar a **Hacienda** los ingresos obtenidos por el alquiler cobrado al inquilino.

**Legislación aplicable**

~~De forma mayoritaria, se entiende que los~~**~~contratos de alquiler de habitaciones~~**~~se rigen por el~~[~~Código civil~~](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&p=20151006&tn=1)~~(particularmente, por sus artículos 1088 a 1314 y 1542 a 1582).~~

~~El~~**~~certificado de eficiencia energética~~**~~que se debe facilitar al inquilino se encuentra regulado en el~~[~~Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios~~](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904)~~.~~

~~Si el alquiler de la habitación se destinará a~~**~~usos turísticos~~**~~, también es de aplicación la~~**~~normativa autonómica y local~~**~~correspondiente.~~

El contrato de arrendamiento de una habitación no está sometido a la Ley de arrendamientos urbanos, sino a lo pactado y en su defecto al Código Civil. El contrato de arrendamiento de una habitación se regulará en primer lugar por lo pactado por las partes y en su defecto por las normas del Código Civil en materia de arrendamientos (arts. 1554 y siguientes del C. Civil).El **certificado de eficiencia energética** obligatorio se regula en  [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904).