

# GUÍA 4: Vivienda y Empadronamiento

---

## Guía Completa para Paraguayos en Euskadi

---

**Asociación Paraguaya Vasca Pytyvorã**

*Proyecto PARAGUASU DIGITAL - Información Veraz, Comunidad Fuerte*

---

## Introducción

---

Encontrar vivienda es uno de los mayores retos al llegar a un nuevo país. Esta guía te ayudará a entender el mercado de alquiler en Euskadi, tus derechos como inquilino/a, las ayudas disponibles y cómo realizar el empadronamiento.

### Contacto de la Asociación:

- Teléfono/WhatsApp: +34 717 44 41 50
  - Email: asopyvasco@gmail.com
- 

## 1. El Mercado de Alquiler en Euskadi

---

### Situación actual

El mercado de alquiler en Euskadi es competitivo, especialmente en las capitales (Bilbao, Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz). Los precios varían mucho según la zona.

## Precios orientativos de alquiler (2026)

| Ciudad           | Piso pequeño (1-2 hab.) | Piso mediano (3 hab.) |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| Bilbao centro    | 800-1.200€              | 1.000-1.500€          |
| Bilbao periferia | 600-900€                | 800-1.100€            |
| Donostia centro  | 900-1.400€              | 1.200-1.800€          |
| Vitoria-Gasteiz  | 550-800€                | 700-1.000€            |
| Barakaldo        | 550-800€                | 700-950€              |
| Getxo            | 700-1.000€              | 900-1.300€            |

## Dónde buscar vivienda

| Recurso              | Descripción                             | Web                                                                      |
|----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Idealista            | Portal inmobiliario más usado           | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                 |
| Fotocasa             | Otro portal importante                  | <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>                     |
| Pisos.com            | Alternativa con muchas ofertas          | <a href="http://www.pisos.com">www.pisos.com</a>                         |
| Milanuncios          | Anuncios de particulares                | <a href="http://www.milanuncios.com">www.milanuncios.com</a>             |
| Alokabide            | Vivienda pública del Gobierno Vasco     | <a href="http://www.alokabide.euskadi.eus">www.alokabide.euskadi.eus</a> |
| Tablones de anuncios | En supermercados, centros cívicos, etc. | -                                                                        |

## 2. El Proceso de Alquiler

### Documentos que suelen pedir

Los propietarios y agencias inmobiliarias suelen solicitar:

| Documento               | Descripción                         |
|-------------------------|-------------------------------------|
| DNI/NIE/Pasaporte       | Documento de identidad              |
| Contrato de trabajo     | Para demostrar ingresos estables    |
| Últimas nóminas         | Normalmente las 3 últimas           |
| Vida laboral            | Historial de cotizaciones           |
| Declaración de la renta | Del último año (si la tienes)       |
| Referencias             | De anteriores caseros o empleadores |

## Gastos iniciales

Al alquilar un piso, prepárate para estos gastos:

| Concepto              | Cantidad habitual                  |
|-----------------------|------------------------------------|
| Fianza                | 1-2 meses de alquiler              |
| Primer mes            | Pago por adelantado                |
| Honorarios de agencia | 1 mes + IVA (si hay intermediario) |
| Alta de suministros   | Luz, gas, agua, internet           |

**Ejemplo:** Para un piso de 700€/mes, podrías necesitar entre 2.100€ y 3.000€ iniciales.

## Consejos para encontrar piso

- Empieza a buscar con tiempo:** El mercado es competitivo y los pisos buenos se alquilan rápido.
- Amplía tu búsqueda:** Considera barrios o municipios cercanos donde los precios sean más bajos.
- Prepara tu documentación:** Ten todos los papeles listos para presentarlos rápidamente.
- Desconfía de ofertas demasiado buenas:** Si un piso es muy barato, puede ser una estafa.

- 5. **Nunca pagues sin ver el piso:** Y sin firmar un contrato.
  - 6. **Busca compañeros de piso:** Compartir puede ser una buena opción al principio.
- 

### 3. El Contrato de Alquiler

---

#### ¿Qué debe incluir el contrato?

Todo contrato de alquiler debe especificar:

| Elemento                  | Descripción                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Datos del propietario     | Nombre, DNI, dirección                                             |
| Datos del inquilino       | Nombre, NIE/DNI, dirección                                         |
| Descripción del inmueble  | Dirección, características, mobiliario                             |
| Renta mensual             | Cantidad y forma de pago                                           |
| Duración del contrato     | Mínimo 5 años si el propietario es persona física, 7 si es empresa |
| Fianza                    | Cantidad depositada                                                |
| Gastos incluidos          | Si incluye comunidad, agua, etc.                                   |
| Condiciones de renovación | Cómo se renueva o termina el contrato                              |

#### Duración mínima del contrato

Según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):

- **Duración mínima:** 5 años (si el propietario es persona física) o 7 años (si es empresa)
- **Prórrogas:** Automáticas de año en año hasta cumplir el mínimo
- **Preaviso para no renovar:** 4 meses antes del vencimiento (propietario) o 2 meses (inquilino)

## La fianza

La fianza es un depósito que entregas al propietario como garantía. Por ley:

- **Máximo legal:** 2 mensualidades para vivienda habitual
  - **Devolución:** Debe devolverse al finalizar el contrato si no hay desperfectos
  - **Depósito oficial:** El propietario debe depositar la fianza en el Gobierno Vasco (Bizilagun)
- 

## 4. Derechos y Obligaciones del Inquilino

---

### Tus derechos como inquilino/a

1. **Derecho a la vivienda en condiciones:** El piso debe ser habitable y el propietario debe mantenerlo.
2. **Derecho a la intimidad:** El propietario no puede entrar sin tu permiso.
3. **Derecho a la estabilidad:** No pueden echarte antes del plazo mínimo sin causa justificada.
4. **Derecho a recuperar la fianza:** Si dejas el piso en buen estado.
5. **Derecho a empadronarte:** El propietario no puede impedirte empadronarte.
6. **Derecho a hacer obras menores:** Pequeñas mejoras sin alterar la estructura.

### Tus obligaciones como inquilino/a

1. **Pagar la renta puntualmente:** En la fecha acordada.
2. **Cuidar la vivienda:** Mantenerla en buen estado.
3. **No hacer obras sin permiso:** Las obras importantes requieren autorización del propietario.
4. **Pagar los suministros:** Luz, agua, gas (salvo que estén incluidos).
5. **No subarrendar sin permiso:** No puedes alquilar a terceros sin autorización.

6. **Avisar de desperfectos:** Comunicar al propietario cualquier problema.

---

## 5. Problemas Comunes y Soluciones

---

### El propietario no quiere devolverme la fianza

#### Qué hacer:

1. Documenta el estado del piso al entrar y al salir (fotos, vídeos)
2. Solicita por escrito la devolución
3. Si no responde, puedes reclamar en el Servicio de Consumo o en los juzgados

### Quieren subirme mucho el alquiler

#### La ley dice:

- Durante los primeros 5 años, la renta solo puede subir según el IPC (índice de precios)
- Las subidas abusivas pueden reclamarse

### El propietario quiere echarme antes de tiempo

#### Causas legales de desahucio:

- Impago de la renta
- Daños graves al inmueble
- Actividades molestas, insalubres o peligrosas
- Subarriendo no autorizado

**Si no hay causa legal**, no pueden echarte antes del plazo mínimo.

### Hay desperfectos en el piso

#### Responsabilidades:

- **Propietario:** Reparaciones estructurales, instalaciones, habitabilidad

- **Inquilino:** Pequeñas reparaciones por uso normal

---

## 6. El Empadronamiento

---

### ¿Qué es el empadronamiento?

El empadronamiento es la inscripción en el Padrón Municipal, el registro de todos los vecinos de un municipio. Es **obligatorio** para todas las personas que vivan en España.

### ¿Por qué es tan importante?

El empadronamiento te permite:

| Beneficio               | Descripción                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Tarjeta sanitaria       | Acceso a la sanidad pública                   |
| Escolarización          | Matricular a tus hijos en colegios            |
| Servicios sociales      | Acceso a ayudas y prestaciones                |
| Trámites de extranjería | Prueba de residencia para permisos            |
| Voto                    | En elecciones municipales (si tienes derecho) |
| Certificados            | De convivencia, residencia, etc.              |

### Documentos necesarios para empadronarse

| Documento                | Descripción                        |
|--------------------------|------------------------------------|
| DNI/NIE/Pasaporte        | Documento de identidad             |
| Contrato de alquiler     | O escritura si eres propietario    |
| Autorización del titular | Si no eres el titular del contrato |
| Formulario municipal     | Varía según el ayuntamiento        |

## ¿Dónde empadronarse?

Debes acudir al **Ayuntamiento** de tu localidad o a las **Oficinas de Atención Ciudadana**.

### Ayuntamientos principales:

| Ciudad          | Dirección                | Cita previa                                                          |
|-----------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Bilbao          | Plaza Ernesto Erkoreka 1 | <a href="http://www.bilbao.eus">www.bilbao.eus</a>                   |
| Donostia        | Ijentea 1                | <a href="http://www.donostia.eus">www.donostia.eus</a>               |
| Vitoria-Gasteiz | Plaza España 1           | <a href="http://www.vitoria-gasteiz.org">www.vitoria-gasteiz.org</a> |
| Barakaldo       | Plaza Cruces s/n         | <a href="http://www.barakaldo.eus">www.barakaldo.eus</a>             |
| Getxo           | Algortako Etorbidea 54   | <a href="http://www.getxo.eus">www.getxo.eus</a>                     |
| Irun            | Plaza San Juan 1         | <a href="http://www.irun.org">www.irun.org</a>                       |

## Empadronamiento sin contrato

Si no tienes contrato de alquiler a tu nombre, hay alternativas:

1. **Autorización del titular:** El titular del contrato puede autorizarte a empadronarte.
  2. **Declaración responsable:** En algunos ayuntamientos puedes presentar una declaración de que vives en esa dirección.
  3. **Informe de servicios sociales:** Los servicios sociales pueden emitir un informe que acredite tu residencia.
  4. **Empadronamiento en albergues o centros de acogida:** Si estás en esta situación.
-

## 7. Ayudas para la Vivienda

---

### Ayudas del Gobierno Vasco

#### Programa Gaztelagun

- Para jóvenes de 18 a 35 años
- Ayuda mensual para el alquiler
- Requisitos de ingresos

#### Programa de Prestaciones Complementarias de Vivienda (PCV)

- Para personas con dificultades económicas
- Ayuda para pagar el alquiler
- Se solicita a través de Lanbide

#### Alokabide - Vivienda pública

- Viviendas de alquiler a precios reducidos
- Hay que inscribirse en el registro de demandantes (Etxebide)
- Web: [www.alokabide.euskadi.eus](http://www.alokabide.euskadi.eus)

### Cómo solicitar ayudas

1. **Infórmate** de los requisitos en la web del Gobierno Vasco o en tu ayuntamiento
2. **Prepara la documentación** necesaria
3. **Presenta la solicitud** en los plazos establecidos
4. **Espera la resolución** y, si es favorable, cumple las condiciones

### Registro de demandantes de vivienda (Etxebide)

Para acceder a vivienda protegida (compra o alquiler) debes inscribirte en **Etxebide**, el registro de demandantes de vivienda del Gobierno Vasco.

**Web:** <https://www.etxebide.euskadi.eus>

---

## 8. Suministros del Hogar

---

### Alta de suministros

Al entrar en un piso, deberás dar de alta o cambiar la titularidad de:

| Suministro        | Compañías principales            | Teléfono     |
|-------------------|----------------------------------|--------------|
| Electricidad      | Iberdrola, Endesa, Naturgy       | Varía        |
| Gas               | Naturgy, Iberdrola               | Varía        |
| Agua              | Depende del municipio            | Ayuntamiento |
| Internet/Teléfono | Movistar, Vodafone, Orange, etc. | Varía        |

### Bono social

Si tienes bajos ingresos, puedes solicitar el **bono social** de electricidad, que reduce tu factura.

#### Requisitos:

- Ingresos por debajo de ciertos umbrales
- Ser titular del contrato de luz
- Vivienda habitual

**Cómo solicitarlo:** A través de tu compañía eléctrica o en la web del Ministerio de Transición Ecológica.

---

## 9. Convivencia y Comunidad de Vecinos

---

### Normas básicas de convivencia

En España hay normas de convivencia que debes respetar:

| Norma             | Descripción                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| Horario de ruidos | Evitar ruidos molestos entre las 22:00 y las 8:00        |
| Basuras           | Sacar la basura en los horarios y contenedores indicados |
| Zonas comunes     | Respetar y mantener limpias las zonas comunes            |
| Mascotas          | Cumplir las normas sobre animales del edificio           |

## La comunidad de propietarios

Si vives en un edificio, existe una **comunidad de propietarios** que gestiona los asuntos comunes (limpieza, mantenimiento, etc.). Como inquilino:

- No tienes obligación de asistir a las juntas
- Pero debes cumplir las normas de la comunidad
- Los gastos de comunidad suelen pagarlos los propietarios (salvo que el contrato diga otra cosa)

## 10. Recursos y Ayuda

### Servicios de orientación

| Recurso                        | Descripción                                    | Contacto                                                                 |
|--------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Etxebide                       | Registro de demandantes de vivienda            | <a href="http://www.etxebide.euskadi.eus">www.etxebide.euskadi.eus</a>   |
| Alokabide                      | Vivienda pública de alquiler                   | <a href="http://www.alokabide.euskadi.eus">www.alokabide.euskadi.eus</a> |
| Servicios sociales municipales | Ayuda para casos de emergencia habitacional    | Tu ayuntamiento                                                          |
| OMIC                           | Oficina Municipal de Información al Consumidor | Tu ayuntamiento                                                          |

## Asociaciones de ayuda

| Organización | Servicios                                 | Contacto                                                 |
|--------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Cáritas      | Ayuda de emergencia, alojamiento temporal | <a href="http://www.caritasbi.org">www.caritasbi.org</a> |
| Cruz Roja    | Ayuda humanitaria, alojamiento            | <a href="http://www.cruzroja.es">www.cruzroja.es</a>     |
| CEAR         | Atención a refugiados y migrantes         | <a href="http://www.cear.es">www.cear.es</a>             |

## Teléfonos útiles

| Servicio                           | Teléfono     |
|------------------------------------|--------------|
| Emergencias                        | 112          |
| Gobierno Vasco - Vivienda          | 945 01 99 99 |
| Información general Gobierno Vasco | 012          |

## 11. Consejos Importantes

1. **Nunca pagues sin contrato:** Exige siempre un contrato por escrito antes de entregar dinero.
2. **Documenta todo:** Haz fotos del estado del piso al entrar y al salir.
3. **Lee el contrato completo:** Antes de firmar, asegúrate de entender todas las cláusulas.
4. **Guarda los recibos:** De todos los pagos que hagas (alquiler, fianza, suministros).
5. **Empadrónate cuanto antes:** Es fundamental para acceder a servicios.
6. **Conoce tus derechos:** No dejes que te engañen o abusen de ti.
7. **Pide ayuda si la necesitas:** Hay recursos disponibles para situaciones difíciles.

---

*Esta guía ha sido elaborada por la Asociación Paraguaya Vasca Pytyvorã como parte del proyecto PARAGUASU DIGITAL. La información es orientativa y puede estar sujeta a*

*cambios. Para casos específicos, consulta con un profesional o con las autoridades competentes.*

**Última actualización: Enero 2026**

---

**Asociación Paraguaya Vasca Pytyvorã**

*Pytyvorã = Ayuda (en guaraní)*

*Un puente entre culturas, un hogar lejos de casa*