

Checklist para dejar tu piso en Barcelona

La idea de este checklist: al entregar las llaves debes quedarte con un paquete completo de pruebas del estado en que devolviste el piso y de que todas tus obligaciones están cerradas.

1. Tu contrato y el acta de entrada

- Revisa tu contrato y el acta inicial de entrada: qué indicaba, si había inventario, qué daños y fotos se registraron al entrar a vivir.
- Comprueba qué dice el contrato sobre pintura, paredes, muebles, limpieza — por ley, el desgaste normal por el uso corre a cargo del inquilino, pero no hace falta dejar el piso como nuevo.

2. Pequeñas reparaciones — lo mínimo necesario

- Tapa tus propios agujeros, quita tus propias fijaciones, arregla los daños que hayas causado claramente tú.
- No repintes todo el piso automáticamente — compara antes con el estado de entrada y las condiciones del contrato.

3. Una limpieza realmente completa

- Cocina, horno, nevera, dentro de los armarios, baño, inodoro, ducha, ventanas, balcón/terraza, trastero, muebles — cada uno por separado, no solo a simple vista.

4. Fotos — lo más detalladas posible

- Cada habitación desde cuatro ángulos, más el suelo, el techo, las paredes, puertas, ventanas.
- Radiadores/aire acondicionado, muebles, dentro de los armarios, electrodomésticos, dentro de la nevera, el horno, el fregadero.
- Baño/ducha, inodoro, balcón, trastero y la plaza de parking si forma parte del alquiler.
- Primeros planos aparte de cualquier zona que pueda convertirse en motivo de disputa. No te cortes con la cantidad de fotos.

5. Un único vídeo continuo de todo el piso

- Empieza en la puerta de entrada y recorre todo el piso sin parar: entrada → habitaciones → armarios → cocina → electrodomésticos → baño → inodoro → balcón → trastero.
- Di en voz alta la fecha y la dirección de la entrega durante la grabación.
- Termina el vídeo con las lecturas de los contadores — junto con las fotos, esto da una prueba mucho más sólida que diez fotos sueltas.

6. Lecturas de los contadores

- El día de la entrega, fotografía los contadores de luz, gas y agua de forma que se vea el número de contador y la lectura.
- Guarda tus últimas facturas.

7. El acta de entrega del piso y las llaves

- Redacta un documento (acta de entrega de llaves / documento de finalización del arrendamiento) con la dirección, la fecha y hora, quién entrega y quién recibe, el estado del piso y las lecturas de los contadores.
- Indica el número y tipo exacto de llaves entregadas: del portal, del piso, del buzón, del parking, mando del garaje, etc.
- Consigue la firma de ambas partes.
- Intenta conseguir una frase como «La vivienda se entrega en correcto estado, sin daños pendientes» — así es mucho más difícil que alguien «encuentre» daños tres semanas después.
- Para recuperar la fianza, el INCASÒL exige precisamente un documento así, firmado por ambas partes (u otra prueba de la entrega de la posesión).

8. Deja constancia de TODAS las llaves entregadas

- Fotografía las llaves antes de entregarlas, por ejemplo: Piso — 3, Portal — 2, Buzón — 1, Mando del garaje — 1.
- Esa cantidad debe coincidir con la que figura en el acta firmada — parece un detalle menor hasta que aparece una factura por cambiar las cerraduras un mes después.

9. Resuelve el tema de la fianza

- Consigue la confirmación de que la fianza está depositada en el INCASÒL.
- Solicita por escrito la devolución de la fianza.
- Indica el IBAN al que debe llegar el dinero.
- Anota la fecha exacta de entrega de llaves — el plazo de devolución se cuenta desde ahí.
- No aceptes descuentos sin una justificación por escrito y pruebas que los respalden.
- Ten en cuenta: al terminar el alquiler, es el propietario quien solicita la devolución de la fianza al INCASÒL, y el INCASÒL le paga a él, no a ti directamente — conviene comprobar que realmente ha hecho la solicitud.
- Ancla legal: según el artículo 36 de la LAU, si ha pasado un mes desde la entrega de llaves y la fianza no se ha devuelto, la cantidad empieza a generar intereses legales!

10. Da de baja los suministros y servicios

- Luz y gas: consúltalo primero con el propietario — cambio de titular o baja completa. No siempre lo más sensato es cortar la luz y el gas sin más.
- Da de baja aparte el agua, internet, móvil/fibra ligados a la dirección, la alarma, el seguro del hogar, el parking/garaje — guarda los números de confirmación de las bajas.

11. Revisa los últimos pagos

- Confirma que alquiler, luz, gas, agua, internet, parking y cualquier otro pago que el contrato pusiera de tu cuenta están saldados.
- Guarda los justificantes de pago.

12. Envía al propietario una carta final

- El día de la entrega, envía una carta/email: la fecha, la dirección del piso, confirmación de que está completamente desocupado y entregado, que se han entregado todas las llaves, las lecturas de los contadores, un enlace a las fotos y la solicitud de devolver la fianza a tu IBAN.
- Esto crea un registro más, fechado y por escrito — fácil de presentar si surge una disputa más adelante.

Cómo te podemos ayudar

- Contrato y acta de entrada: los revisamos y te decimos claramente qué es desgaste normal por ley y qué no, para que no te facturen algo que no es tu responsabilidad.
- Pequeñas reparaciones: si de verdad hace falta arreglar algo, nuestro equipo de reparaciones hace un trabajo puntual y mínimo — solo lo que afecta realmente a tu fianza, sin gastar en una reforma completa.
- Limpieza: te decimos en qué zonas conviene centrarse primero, según lo que realmente revisan los propietarios en la entrega.
- Fotos y vídeo: te ayudamos a grabarlos o revisamos lo que ya has grabado según esta lista, para que tengas una prueba real del estado del piso, no un par de fotos sueltas.
- Lecturas de los contadores: nos aseguramos de que se toman y quedan registradas junto con el acta, y no se pierden en un correo.
- Acta de entrega: la redactamos con la formulación jurídicamente precisa y nos aseguramos de que ambas partes la firmen — tu principal defensa ante una reclamación posterior.
- Llaves: dejamos constancia en el acta del número y tipo exacto de llaves entregadas, para que una llave «olvidada» no se convierta en excusa para retrasar la devolución.
- Fianza e INCASÒL: presentamos la solicitud de devolución, comprobamos que el propietario realmente la ha tramitado ante el INCASÒL, y reclamamos los intereses legales del artículo 36 de la LAU si se incumple el plazo.
- Suministros: damos de baja o cambiamos de titular la luz, el gas, el agua, internet y el seguro, y reunimos las confirmaciones de baja, para que no te llegue una factura inesperada seis meses después.
- Últimos pagos: comprobamos que todo está saldado antes de la entrega, para que el propietario no tenga una excusa formal para retrasar la devolución.
- Carta final: redactamos y enviamos al propietario la carta de cierre con la fecha, las lecturas de los contadores y la solicitud de devolución, para que la fecha de entrega quede documentada legalmente.
- En cualquiera de estos puntos, si el propietario tarda en responder, se niega a firmar el acta o intenta quedarse con dinero sin justificación, negociamos directamente con él en tu nombre.

Esto es información general, no asesoría legal. Las normas varían según la comunidad autónoma y el contrato — consulta tu caso concreto.