

GUÍA PARA ENCONTRAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER

Cómo buscar con criterio, moverte rápido cuando haga falta, presentar un buen perfil y firmar sin pagar de más ni aceptar condiciones que no entiendes.

Alquilar bien no es encontrar una casa perfecta. Es encontrar una vivienda que te encaje, saber qué puedes aceptar y llegar al contrato con las cuestiones importantes claras.



LAS CLAVES DE ESTA GUÍA



BUSCA CON CRITERIO

Define tus necesidades, las zonas que te interesan y un presupuesto realista.



MUÉVETE A TIEMPO

Aprende a identificar oportunidades y a preparar tu documentación para cuando surja la vivienda adecuada.



PRESENTA UN BUEN PERFIL

Destaca tu solvencia y transmite confianza para aumentar tus posibilidades.



FIRMA SIN SORPRESAS

Revisa el contrato, conoce tus derechos y evita pagar de más o aceptar condiciones poco claras.

TU CAMINO HACIA EL ALQUILER



01 DEFINE TU PUNTO DE PARTIDA

Necesidades, presupuesto y zonas preferidas.



02 BUSCA Y FILTRA

Usa los canales adecuados y compara.



03 PREPARA TU PERFIL

Documentación y presentación.



04 VISITA Y VALORA

Revisa la vivienda y su entorno con una lista de comprobación.



05 CIERRA CON SEGURIDAD

Lee el contrato, resuelve dudas y firma con confianza.



CONOCIMIENTO QUE TE ACOMPAÑA

Información práctica, clara y actualizada para que alquiles con seguridad y tranquilidad.

ANTES DE EMPEZAR

ALQUILAR BIEN NO SIGNIFICA BUSCAR LA VIVIENDA PERFECTA

En los mercados más tensos hay viviendas que duran muy poco, pero eso no significa que debas aceptar cualquier cosa. La clave es llegar preparado para distinguir lo importante de lo secundario.

Esta guía está pensada para tu vivienda habitual y te ayuda a valorar con criterio el presupuesto, la zona, el estado, el coste total, la documentación y el contrato, para que tomes decisiones seguras y evites sorpresas.



PLANIFICA
DECIDE
ALQUILA
GESTIONA
VIVE MEJOR

✓ IMPRESCINDIBLE

Lo que sí o sí debe encajar contigo.



PRESUPUESTO

Que se ajuste a tus ingresos y te permita llegar a fin de mes.



UBICACIÓN

Bien comunicada y acorde a tu vida diaria (trabajo, estudios, servicios).



RUIDO

Valora el nivel de ruido de la zona y del edificio.



LUZ

Una vivienda luminosa mejora tu bienestar.



ACCESIBILIDAD

Ascensor, barreras arquitectónicas y facilidad de acceso.



TAMAÑO ÚTIL

Que se adapte a tus necesidades reales, no solo a los metros.



CONDICIONES DEL CONTRATO

Duración, renta, actualización, fianza y obligaciones claras.

↔ NEGOCIABLE

Aspectos que puedes ajustar según tus preferencias.



PINTURA

Un cambio de color puede transformar la vivienda.



DECORACIÓN

Estilo, materiales o acabados que no afectan al uso.



ALGUNOS MUEBLES

Se pueden añadir, retirar o sustituir.



PEQUEÑOS DESPERFECTOS

Marcas de uso, un grifo que gotea o pequeñas reparaciones.



DETALLES ESTÉTICOS

Suelos, puertas o armarios antiguos que no impiden un uso normal de la vivienda.

*Una casa puede no ser perfecta
y seguir siendo una gran opción.*

⚠ NO LO DEJES PASAR

Señales de alerta que deben hacerte detenerte.



PAGOS SIN DOCUMENTO

Nunca hagas pagos sin recibo o justificante oficial.



IDENTIDAD DUDOSA

Comprueba que quien alquila es el propietario o tiene poder para hacerlo.



CLÁUSULAS QUE NO ENTIENDES

Lee todo el contrato y resuelve tus dudas antes de firmar.



GASTOS IMPROCEDENTES

Evita asumir costes que no te corresponden (gestión, honorarios no justificados, etc.).



PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

Humedades, instalaciones en mal estado o deficiencias graves que afecten a tu salud y seguridad.

*Si algo no te cuadra,
mejor seguir buscando.*



REGLA KOKO

Sé flexible con la casa y exigente con el dinero y el contrato. Una pared fea se pinta; una obligación mal firmada puede acompañarte durante años.

03 • PASO 03 / 14

EL RECORRIDO COMPLETO

14 PASOS PARA ALQUILAR DE PRINCIPIO A FIN

Puedes leerla seguida o ir directamente a la fase en la que estés.



**PLANIFICA HOY
VIVE MEJOR MAÑANA**

Cada paso te acerca a una experiencia de alquiler más segura, transparente y satisfactoria.

01 • PASO 01 / 14

DEFINE UN PRESUPUESTO QUE PUEDAS SOSTENER

El alquiler no es solo la renta mensual. Mira vivienda, gastos, transporte y margen para imprevistos.

No existe un porcentaje legal que haga que una renta sea correcta o incorrecta. El objetivo es que el alquiler sea sostenible para tu situación actual y futura.



CALCULA CUATRO CIFRAS ANTES DE MIRAR ANUNCIOS



1

RENTA MÁXIMA

Renta máxima que puedes asumir sin depender de ingresos poco estables.



2

SUMINISTROS Y OTROS GASTOS

Suministros y otros gastos previsibles: electricidad, gas, agua, internet, aparcamiento y desplazamientos.



3

DINERO INICIAL

Dinero inicial disponible para primer mes, fianza y posibles garantías, sin vaciar tu colchón.



4

MARGEN MENSUAL

Margen mensual para ahorro, imprevistos y cambios de ingresos.



NO USES TODO TU MÁXIMO

Que un asegurador o un propietario acepte tus ingresos no significa que la renta sea cómoda para ti. Deja margen para imprevistos y para tu calidad de vida.



TRANSPORTE TAMBIÉN CUESTA

Una renta más baja puede salir más cara si implica usar el coche, pagar aparcamiento o hacer desplazamientos largos cada día. Ten en cuenta el coste total, no solo la renta.



ANTES DE BUSCAR

Fija un precio objetivo y otro máximo. El máximo sirve para una vivienda que realmente lo justifique, no para empezar todas las búsquedas desde arriba.

EL FILTRO DE SOLVENCIA NO ES UNA LEY

En la práctica, propietarios y seguros suelen pedir ingresos estables y documentación. Los criterios cambian entre operaciones.

No existe un único ratio de solvencia impuesto por la LAU. Cada propietario o seguro aplica sus propios criterios.



QUÉ SUELE PEDIRSE SEGÚN TU SITUACIÓN



ASALARIADO

- ☒ Documento de identidad (DNI, NIE o pasaporte).
- ☒ Contrato de trabajo (en vigor).
- ☒ Últimas nóminas (habitualmente 3).
- ☒ A veces, vida laboral o referencias.



AUTÓNOMO

- ☒ Documento de identidad (DNI, NIE o pasaporte).
- ☒ Declaración de la renta (IRPF).
- ☒ Modelos fiscales recientes (por ejemplo, trimestres de IVA e IRPF).
- ☒ Antigüedad de la actividad (puede ser un criterio clave).



PENSIONISTA / OTROS INGRESOS

- ☒ Documento de identidad (DNI, NIE o pasaporte).
- ☒ Certificado de pensión o de la fuente de ingresos.
- ☒ Ingresos recurrentes demostrables.
- ☒ Ahorros, inversiones o garantías adicionales (si se solicitan).



SI NO PASAS EL FILTRO

- ☒ Pregunta qué alternativa aceptan.
- ☒ Puede ser un avalista.
- ☒ Una garantía dentro de los límites legales.
- ☒ U otra forma de acreditar solvencia (por ejemplo, mayor antelación de rentas o ahorros).



LA IDEA CLAVE

El filtro de solvencia no es una norma legal, sino una práctica del mercado. Infórmate de los criterios de cada propietario, agencia o seguro y prepara tu documentación con antelación.

02 • PASO 02 / 14

PREPARA UN PERFIL FÁCIL DE APROBAR

En un mercado rápido, la diferencia entre llegar primero y llegar preparado es enorme.

Un buen perfil ayuda al propietario o a la agencia a entender rápidamente quién vivirá en la vivienda, cómo se pagará la renta y cuándo podrías firmar.



TEN PREPARADA UNA CARPETA BREVE

-  Documento de identidad para cuando realmente sea necesario.
-  Prueba de ingresos adecuada a tu situación.
-  Datos básicos de las personas que ocuparán la vivienda.
-  Fecha aproximada de entrada.
-  Mascota o necesidad importante (por ejemplo, accesibilidad).
-  Si dependes de avalista, empresa o ayuda externa, explícalo desde el principio.

PRESENTACIÓN DE 20 SEGUNDOS

Cuando contactes o visites una vivienda, una breve presentación puede marcar la diferencia. Sé claro y directo.

"Somos una pareja, trabajamos por cuenta ajena en el mismo sector, tenemos ingresos estables y buscamos una vivienda para entrar en unas 3 semanas, con intención de quedarnos a largo plazo."



Claro,
realista,
convinciente.

NO INVENTES FORTALEZAS



La documentación coherente genera más confianza que las exageraciones o que ocultar datos importantes.

Si hay algún aspecto menos favorable, es mejor explicarlo con claridad. La transparencia ayuda a evitar malentendidos y acelera el proceso.



OBJETIVO

Que cuando aparezca una vivienda buena solo tengas que visitarla, confirmar que encaja y enviar la documentación necesaria.

PROTEGE TUS DATOS MIENTRAS BUSCAS

La solvencia se puede acreditar sin enviar documentación sensible a cualquiera que publique un anuncio.

Tu DNI, tus nóminas y tus declaraciones fiscales contienen información valiosa. Compártela solo cuando sea necesario y con garantías.



CUÁNDO COMPARTIR Y QUÉ TENER EN CUENTA



01 ANTES DE VISITAR

Nombre, teléfono y datos básicos suelen bastar para organizar una visita.

Desconfía si te exigen el DNI, nóminas o transferencias solo para enseñar el piso. Es una señal de alerta.



02 CUANDO HAY INTERÉS REAL

Facilita únicamente la documentación necesaria a quien gestione realmente la vivienda.

Pregunta quién tratará los datos, para qué y mediante qué canal. Asegúrate de que sea un profesional o entidad de confianza.



03 ANTES DE FIRMAR

Las partes deben quedar correctamente identificadas.

Eso no significa que siempre sea necesario entregar y conservar una fotocopia íntegra del DNI. Solo proporciona la documentación que sea realmente necesaria para formalizar el contrato.

MINIMIZACIÓN



Solo deben tratarse los datos necesarios para un fin concreto.

Cuantos menos datos compartas, menor será el riesgo. La ley de protección de datos se basa en el principio de minimización.

SI DEBES ENVIAR UNA COPIA



Es preferible utilizar un medio seguro de envío (por ejemplo, un portal profesional o un correo cifrado).

Si no es necesario una copia íntegra, oculta los datos que no hagan falta (como el número completo, la foto o la fecha de caducidad) y añade una marca de agua con el uso previsto, por ejemplo: "Solo para estudio de solvencia".



RECUERDA

Tu información personal tiene valor.
Compártela solo con quien realmente lo necesite y siempre con seguridad.

03 • PASO 03 / 14

BUSCA CON SISTEMA, NO A RATOS

Las mejores oportunidades no siempre son las más baratas: suelen ser las que encajan y puedes detectar pronto.

Utiliza varios portales, configura alertas y búsquedas guardadas. La velocidad con la que aparecen nuevas viviendas varía según la tensión del mercado.



LAS CLAVES PARA BUSCAR MEJOR



01 UNA BÚSQUEDA POR ZONA



Crea filtros distintos para cada barrio o municipio. Puedes ampliar el radio sin mezclar viviendas incomparables.



02 DOS PRECIOS

Precio

Desde Hasta

☒ También ver hasta

Filtra por tu objetivo y revisa también una franja algo superior. A veces una vivienda mejor reduce transporte, reforma o suministros.



03 ALERTAS ÚTILES

- ☒ Variación de precio
- ☒ N° de habitaciones
- ☒ Ascensor (si es esencial)
- ☒ Admite mascotas (si el portal lo permite)
- ☒ Fecha de publicación

Configura alertas con lo que de verdad importa. Evita filtros demasiado rígidos para no perder oportunidades.



04 GUARDA LO DESCARTADO



Anota por qué descartas. Si todo falla por el mismo criterio quizá el problema sea el filtro y no el mercado.



DISCIPLINA HOY, OPCIONES MAÑANA

Buscar con sistema te ahorra tiempo y mejora tus decisiones. Revisa tus alertas con regularidad y ajusta los filtros cuando sea necesario.

03 • PASO 03 / 14

DECIDE QUÉ ES IMPRESCINDIBLE Y QUÉ ES SOLO PREFERIBLE

Un alquiler rara vez reúne ubicación, precio, luz, tamaño, reforma, terraza y silencio al mismo tiempo.

Define estos tres grupos antes de visitar viviendas para comparar casas, no sensaciones.



3 IMPRESCINDIBLES

Sin esto, la vivienda no encaja contigo.

- ✓ Presupuesto máximo.
- ✓ Tiempo al trabajo (o a tu centro de estudios).
- ✓ Dos dormitorios reales (por ejemplo, si tenéis familia).
- ✓ Ascensor por movilidad.
- ✓ Aceptar mascota (si la tienes).



3 PREFERENCIAS

Suman calidad de vida, pero puedes prescindir de ellas si merece la pena.

- ✓ Balcón o terraza.
- ✓ Segunda planta.
- ✓ Cocina independiente.
- ✓ Edificio bonito o con encanto.
- ✓ Un determinado acabado (p. ej. suelo de madera, armarios empotrados).



3 DESCARTES

Si aparece alguno de estos aspectos, probablemente no sea tu vivienda.

- ✓ Ruido nocturno muy alto (zona de ocio, bares, tráfico).
- ✓ Humedad activa (manchas o malos olores).
- ✓ Planta sin ascensor incompatible contigo.
- ✓ Contrato que no se ajusta a tu necesidad (p. ej. duración muy corta o condiciones rígidas).

EJEMPLO DE MATRIZ DE DECISIÓN

Compara con criterios, decide con calma.

CRITERIO	VIVIENDA A	VIVIENDA B	VIVIENDA C
Presupuesto (≤ 1.200 €)	✓	✓	✗
Tiempo al trabajo (≤ 30 min)	✓	✗	✓
2 dormitorios reales	✓	✓	✗
Balcón (preferencia)	✓	✗	✓
Ruido nocturno (descarte)	✗	✓	✓
Valoración global	Buena opción	A valorar	Descartar



SER FLEXIBLE
NO ES CONFORMARSE

La flexibilidad te abre más opciones, pero nunca a costa de la asequibilidad, la habitabilidad o un contrato que no entiendas.

CONTACTA DE FORMA QUE SEA FÁCIL RESPONDERTE

Un mensaje claro ahorra intercambios y demuestra que puedes avanzar si la vivienda encaja.

Muchos contactos de alquiler se pierden porque los mensajes son vagos o porque las personas candidatas tardan demasiado en responder.



QUÉ DECIR



Incluye en tu primer mensaje:

- ✓ Número de ocupantes.
- ✓ Situación profesional (tipo de contrato o actividad).
- ✓ Fecha de entrada.
- ✓ Duración prevista.
- ✓ Disponibilidad para visitar.
- ✓ Si tu solvencia es clara, menciónalo sin enviar todavía toda la documentación.

QUÉ PREGUNTAR



Puedes resolver desde el primer mensaje estas cuestiones:

- ✓ Fecha disponible.
- ✓ Requisitos de solvencia.
- ✓ Si acepta mascota (cuando aplique).
- ✓ Gastos adicionales (comunidad, IBI, seguros, suministros, etc.).
- ✓ Tipo de contrato.

El resto de detalles puedes tratarlos durante la visita.

UNA RELACIÓN PROFESIONAL AYUDA



Sé puntual, responde con agilidad, agrupa tus preguntas en un solo mensaje y avisa si no puedes asistir a una visita. Transmites seriedad y respeto por el tiempo de todas las partes.

NO NEGOCIES TODO POR CHAT



Antes de ver la vivienda, alargar por chat cada cláusula o cada mueble solo hace perder tiempo. Pregunta primero lo que pueda impedirti alquilarla y deja las demás cuestiones para la visita.



LA CLAVE

Un contacto claro, rápido y respetuoso aumenta tus opciones de conseguir una visita y, si todo encaja, cerrar el alquiler.

CUANDO HAY MUCHA DEMANDA, ESTAR PREPARADO CAMBIA EL RESULTADO

En los mercados más competitivos, las mejores viviendas reciben muchas solicitudes en poco tiempo.

Tener tu documentación lista, saber qué buscar y actuar con rapidez te permite llegar antes y con más opciones reales de conseguir la vivienda.



DATOS QUE EXPLICAN LA COMPETENCIA



17%
ESPAÑA

Aumento de la demanda de alquiler (2T 2026).



36%
BARCELONA

Aumento de la demanda de alquiler (2T 2026).



9%
MADRID

Aumento de la demanda de alquiler (2T 2026).

Más demanda significa más competencia. Estar preparado te pone un paso por delante.

¿QUÉ ES UN ALQUILER EXPRÉS?



Es cuando una vivienda recibe muchas solicitudes en muy poco tiempo y se alquila rápidamente. Puede ocurrir en horas o pocos días, especialmente en zonas con mucha demanda y buen precio.



Un mercado con alta demanda significa que hay muchas personas buscando vivienda. Una zona tensionada es una declaración oficial recogida en la Ley de Vivienda, que implica medidas específicas de control de precios. No son lo mismo.



Actuar rápido te da ventaja, pero no justifica tomar decisiones sin revisar la información. Evita la presión, desconfía de las prisas indebidas y comprueba siempre que la vivienda, la persona y la documentación son reales.

4 ACCIONES PRÁCTICAS PARA ESTAR PREPARADO



TEN LA DOCUMENTACIÓN LISTA

DNI, prueba de ingresos, contrato de trabajo y otros documentos que puedan pedirte.



CONFIGURA ALERTAS

Usa varios portales y ajusta los filtros para recibir nuevas viviendas al momento.



ORGANIZA TU DISPONIBILIDAD

Ten flexibilidad para visitar pronto y responde con agilidad cuando te contacten.



ACTÚA CON CRITERIO

Revisa la información, haz preguntas y confirma que todo es correcto antes de avanzar.



REGLA KOKO

La rapidez es útil, pero nunca transfieras dinero sin verificar la persona, la vivienda y el documento.

12 • PASO 12 / 14

HAZ QUE TAMBIÉN PUEDAN ENCONTRARTE A TI

Las agencias y las redes locales pueden ayudarte cuando saben claramente qué necesitas.

Cuanta más información relevante compartas, más fácil será que te avisen de oportunidades que encajen contigo.



LAS AGENCIAS PUEDEN SER GRANDES ALIADAS



01 MÁS ACCESO AL MERCADO

Las agencias conocen viviendas que aún no se han publicado o que se mueven rápido. En mercados tensos, pueden avisarte antes que aparezcan inmuebles en portales.



02 INFORMACIÓN QUE COMPARTIR

Comparte primero:

- ☒ Zonas de interés
- ☒ Tipo de vivienda
- ☒ Rango de presupuesto
- ☒ Plazo (orientativo)
- ☒ Necesidades clave (p. ej. ascensor, exterior)



03 LO QUE PUEDE ESPERAR

Deja para más adelante:

- ☒ Documentación personal sensible (DNI, nóminas)
- ☒ Información financiera detallada
- ☒ Copias de documentos
- ☒ Compromisos formales de reserva



04 CÓMO DAR UN BUEN BRIEF

Explica tu búsqueda de forma clara:

- ☒ Sé concreto y realista
- ☒ Indica tus prioridades (y tus imprescindibles)
- ☒ Menciona tu flexibilidad
- ☒ Pide que te avisen aunque no encaje al 100%
- ☒ Mantén el contacto periódico

TU RED TAMBIÉN CUENTA



Comenta tu búsqueda a familiares, amigos, compañeros de trabajo y vecinos. Muchas oportunidades llegan por recomendaciones directas.

UN PLAN EN 4 ACCIONES



1 HABLA

Explica tu búsqueda en tu entorno.



2 COMPARTE

Da tu perfil a agencias de confianza.



3 MANTÉN

Revisa y actualiza tu búsqueda.



4 SIGUE

Da seguimiento a contactos y avisos.



REGLA KOKO

Cuanto más fácil sea entender lo que necesitas, más fácil será que la vivienda adecuada te encuentre.

VISITA PRIMERO LO QUE NO PODRÁS CAMBIAR

Cuando visites una vivienda, dedica tiempo a comprobar lo que realmente condicionará tu día a día y que no podrás cambiar: la calle, el edificio, la orientación, la luz natural, el ruido y la distribución.

Los detalles estéticos, como el mobiliario o el color de las paredes, son más fáciles de modificar y no deben distraerte.



LAS CLAVES DE UNA BUENA VISITA



01 LA CALLE Y EL ENTORNO



Observa el ambiente del barrio, el tráfico, la limpieza, los servicios cercanos (transporte, comercios, zonas verdes, colegios, etc.). Visítala a distintas horas si puedes.



02 EL EDIFICIO Y LAS ZONAS COMUNES



Revisa el estado del portal, escaleras, ascensor y zonas comunes. Un edificio bien mantenido suele indicar una buena gestión y menos problemas futuros.



03 LA LUZ Y LA ORIENTACIÓN



Comprueba cuánta luz natural recibe la vivienda y su orientación. La luz afecta al confort, al consumo energético y a tu bienestar diario.



04 EL RUIDO Y LA VENTILACIÓN



Escucha el nivel de ruido dentro y fuera (tráfico, locales, vecinos, etc.). Comprueba la ventilación natural y si puedes crear corrientes de aire cruzadas.



05 LA DISTRIBUCIÓN IMPORTA MÁS



Valora la distribución, el tamaño de las estancias y si se adapta a tus necesidades. El mobiliario y la pintura se pueden cambiar, pero la estructura no.



LA IDEA CLAVE

La calle, el edificio y la luz marcarán tu vida diaria mucho más que el color de las paredes o el mobiliario. Visita con calma, observa y piensa en tu día a día, no solo en cómo se ve la vivienda hoy.

DENTRO DE LA VIVIENDA, PRUEBA LO QUE USARÁS

Una visita es la mejor oportunidad para comprobar que todo funciona y se adapta a tus necesidades reales.

Dedica tiempo a revisar con calma los elementos que más afectan a tu día a día. Pregunta, prueba y toma notas.



QUÉ COMPROBAR EN LA VISITA



VENTANAS Y AISLAMIENTO

- ☒ Abre y cierra todas las ventanas (facilidad y estado).
- ☒ Comprueba el aislamiento (acústico y térmico).
- ☒ Revisa persianas, estores y cierres de seguridad.
- ☒ Observa si hay corrientes de aire o humedad cerca.



PRESIÓN DE AGUA Y DESAGÜES

- ☒ Abre varios grifos a la vez y comprueba la presión.
- ☒ Revisa el agua caliente (temperatura y tiempo en salir).
- ☒ Comprueba que desagües de lavabo, ducha, bañera y fregadero funcionan bien.
- ☒ Busca signos de fugas o humedades.



COCINA Y BAÑO EN GENERAL

- ☒ Prueba los electrodomésticos (frigorífico, horno, vitro/inducción, extractor, lavadora, lavavajillas).
- ☒ Revisa el estado de muebles, encimeras y grifos.
- ☒ Comprueba el WC, la ducha y la ventilación del baño.
- ☒ Valora el espacio de almacenamiento (armarios, cajones, despensa).



CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y OTROS

- ☒ Enciende la calefacción y comprueba que funciona en todas las estancias.
- ☒ Verifica el sistema de agua caliente (caldera, termo, aerotermia) y pide una prueba.
- ☒ Revisa aire acondicionado (si lo hay).
- ☒ Prueba las luces, enchufes e interruptores.

DESGASTE NORMAL VS. DEFECTOS RELEVANTES



DESGASTE NORMAL

- Pequeñas marcas en paredes o suelos.
- Uso ligero en muebles o encimeras.
- Roces en puertas o pintura.
- Elementos antiguos pero funcionales.



DEFECTOS RELEVANTES

- Humedades, filtraciones o moho.
- Problemas eléctricos o de fontanería.
- Electrodomésticos que no funcionan.
- Ventanas que no cierran o grandes corrientes de aire.
- Calefacción o agua caliente que no funcionan.



REGLA KOKO

Un defecto no es lo mismo que un motivo para descartar la vivienda, pero tenerlo claro antes de firmar te da más poder para decidir, negociar o pedir que se solucione.

MIRA EL CONSUMO Y EL EQUIPAMIENTO CON SENTIDO PRÁCTICO

La renta no es el único coste. El consumo energético, los sistemas de climatización y el equipamiento también influyen en tu gasto mensual y en tu comodidad.

Una vivienda eficiente y bien equipada puede suponer un gran ahorro a medio y largo plazo.



LAS CLAVES PARA VALORAR EL CONSUMO Y EL EQUIPAMIENTO



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

Revisa qué sistema tiene la vivienda (caldera, bomba de calor, aire acondicionado, radiadores eléctricos, etc.), su estado y el tipo de energía que utiliza.

Un sistema eficiente garantiza mayor confort y menor gasto.



VENTANAS Y EFICIENCIA

Un buen aislamiento reduce la pérdida de calor en invierno y el entrar de calor en verano.

Pregunta por el tipo de ventanas (doble acristalamiento, rotura de puente térmico, etc.) y revisa su estado (cierres, juntas, filtraciones).



CERTIFICADO ENERGÉTICO

El certificado energético indica la eficiencia de la vivienda, de la A (más eficiente) a la G (menos eficiente).

Una mejor calificación suele traducirse en menor consumo y facturas más bajas.



LAS FACTURAS ANTERIORES

Pueden darte una idea del consumo real, pero hay que interpretarlas con cautela.

✓ TE INDICAN

- Consumo aproximado
- Tipo de tarifas contratadas
- Hábitos de uso anteriores

✗ NO TE INDICAN

- Cómo será tu consumo real
- Si hubo un uso muy alto o bajo
- El estado actual de los equipos



LA USABILIDAD EN EL DÍA A DÍA

Más allá de los acabados, valora que la vivienda sea práctica: buena distribución, espacio de almacenaje, equipamiento funcional (cocina, electrodomésticos, agua caliente) y fácil mantenimiento.

Una vivienda cómoda y funcional mejora tu calidad de vida y evita gastos imprevistos.

COMPARA ANTES DE DECIDIR

- ☒ Tipo de calefacción y refrigeración
- ☒ Estado de las ventanas

- ☒ Calificación energética
- ☒ Facturas anteriores (si están disponibles)

- ☒ Equipamiento incluido (cocina, electrodomésticos, etc.)
- ☒ Valoración de la comodidad y funcionalidad



TENLO
EN CUENTA

Una renta algo más baja puede salir cara si la vivienda es poco eficiente. Elige con visión a largo plazo: menor consumo hoy, mayor tranquilidad mañana.

DECIDE RÁPIDO SOLO SOBRE LO QUE YA ENTIENDES

En un mercado dinámico, las buenas viviendas pueden durar poco tiempo. Pero la rapidez debe venir después de la preparación.

Si tienes clara la información clave, puedes tomar decisiones con agilidad y seguridad, sin dejarte llevar por la presión.



QUÉ TENER CLARO Y QUÉ PUEDE ESPERAR

 1. LO ESENCIAL ANTES DE PAGAR ✓ Precio total y qué incluye. ✓ Estado real de la vivienda. ✓ Condiciones del contrato. ✓ Gastos adicionales (fianza, honorarios, etc.). ✓ Que la documentación sea correcta y completa.	 2. LO QUE PUEDE ESPERAR UNAS HORAS ✓ Comparar con otras opciones similares. ✓ Consultar con alguien de confianza. ✓ Revisar con calma el contrato. ✓ Pensar la decisión y valorar la zona o el entorno.	 3. LA PRESIÓN NO ES UNA PRUEBA ✓ Que te digan que hay más interesados no garantiza que sea ideal. ✓ La presión puede ser una estrategia comercial. ✓ Una buena oportunidad se sostiene con información, no con prisas. ✓ Tómate un tiempo razonable. Decidir bien también es una ventaja.	 4. DIFERENCIA ENTRE URGENTE E IRREVERSIBLE ✓ Urgente: puede requerir rapidez, pero permite pensar (ej. reservar, confirmar interés). ✓ Irreversible: implica un compromiso difícil de deshacer (ej. firmar un contrato, pagar). ✓ Actúa rápido solo en lo urgente. En lo irreversible, asegúrate de entender todo primero.
--	---	---	---

TU PLAN PARA DECIDIR CON AGILIDAD

01  INFÓRMATE Reúne y revisa toda la información clave.	02  CONFIRMA Resuelve tus dudas y verifica los datos importantes.	03  VALORA Compara, piensa y pide consejo si lo necesitas.	04  DECIDE Actúa con seguridad sobre lo que ya entiendes.	05  SIGUE ADELANTE Una vez decidida, gestiona los siguientes pasos sin demoras innecesarias.
---	---	--	---	--



LA IDEA CLAVE

La decisión rápida no es la improvisada.
Es la que llega cuando te has preparado.

VERIFICA QUIÉN TE ESTÁ ALQUILANDO LA VIVIENDA

Ver una vivienda te puede gustar,
pero eso no es suficiente.

Antes de comprometerte o realizar
cualquier pago, verifica quién te la ofrece
y quién cobra, y asegúrate de que todo
encaja: la identidad, la vivienda
y el papel de cada parte.



LAS CLAVES PARA UN ALQUILER SEGURO



01

PROPIETARIO
O AGENCIA

Identifica si alquila
el propietario o si
interviene una agencia.
En el caso del propietario,
comprueba su identidad
con un documento oficial
(DNI, NIE o pasaporte).
Si es una agencia, solicita
sus datos fiscales
y de contacto.



02

POR QUÉ ES
IMPORTANTE

La persona que cobra
debe estar claramente
identificada. Así evitas
fraudes, suplantaciones
y problemas posteriores.
Si quien te muestra la
vivienda no es quien cobra,
pide una explicación
y documentación que
lo justifique (por ejemplo,
una autorización).



03

SI INTERVIENE
UNA AGENCIA

Comprueba sus datos
reales: nombre o razón
social, CIF, dirección,
teléfono y web. Verifica
que está registrada
y que actúa como
intermediaria. Puedes
buscar su información
en registros públicos
o en su web oficial.



04

CAMBIO DE IBAN,
ALERTA

Un cambio repentino
de cuenta bancaria
es una señal de alarma.
Desconfía si te piden
ingresar en una cuenta
distinta a la habitual,
sobre todo si te dan
excusas poco claras.
Confirma siempre
por un canal oficial
(el mismo del contrato
o la agencia).



05

DEJA TODO
POR ESCRITO

Guarda por escrito
toda la información
importante: identidad
del arrendador o agencia,
datos de la vivienda,
importe, cuenta bancaria
y cualquier acuerdo.
Usa email, contrato
o mensajes. La
trazabilidad te protege
en caso de problemas.



REGLA KOKO

Antes de transferir dinero, asegúrate de que encajan la identidad
de quien alquila, la vivienda y el papel de cada parte.
Si algo no cuadra, detente y verifica.

UNA VISITA REAL TAMPOCO GARANTIZA QUE EL ALQUILER SEA REAL

Ver una vivienda en persona reduce el riesgo, pero no lo elimina.

También existen fraudes con visitas reales. Los estafadores pueden mostrarte una vivienda que no es suya o incluso alquilarla a varias personas a la vez.



SEÑALES FRECUENTES DE FRAUDE



PRESIÓN O URGENCIA

- ▶ "Hay muchas personas interesadas, si no reservas hoy la pierdes".
- ▶ "Necesito una señal ahora mismo".
- ▶ "No puedo esperar más días".

La urgencia busca que no tengas tiempo de comprobar la información.



CUENTAS DE TERCEROS O NO EXPLICADAS

- ▶ "Haz el pago por Bizum a este número".
- ▶ "La transferencia es a mi pareja / amigo / gestor".
- ▶ "Pagas a una cuenta diferente a la del contrato".

El pago debe ir siempre a la persona o entidad que firma el contrato y cuyos datos coinciden con la propiedad.



POR QUÉ UNA VISITA TAMBIÉN PUEDE ENGAÑAR

El estafador puede tener acceso temporal a la vivienda (por ejemplo, como inquilino actual, familiar o conocido) y mostrarla como si fuera suya.

Incluso puede alquilarla a varias personas a la vez.

Una visita real genera confianza, pero no sustituye la comprobación de la propiedad y del contrato.



QUÉ HACER SI ALGO NO ENCAJA

- ✓ Tómate tu tiempo, no te dejes presionar.
- ✓ Verifica la propiedad (registro, nota simple u otros documentos).
- ✓ Comprueba que los datos del contrato y del pago coinciden.
- ✓ Consulta con un profesional si tienes dudas.
- ✓ Si algo te genera desconfianza, mejor descarta la operación.



**ALERTA:
TAMBIÉN PUEDE
SER UN FRAUDE**

Que hayas visitado la vivienda no significa que el alquiler sea legítimo. No hagas pagos, no entregues datos sensibles y verifica siempre la propiedad y el contrato.

ANTES DE PAGAR, PUEDES PEDIR INFORMACIÓN CLAVE

Antes de entregar dinero, solicita la información que puede cambiar tu decisión, tu precio o tu seguridad.

Hacer las preguntas adecuadas te ayuda a evitar sorpresas y a comparar mejor entre distintas viviendas.



LA INFORMACIÓN QUE DEBES SOLICITAR



01 IDENTIDAD DEL PROPIETARIO O AGENCIA

- ☒ Nombre y apellidos o razón social.
- ☒ Documento de identidad (DNI, NIE o pasaporte; en caso de empresa, CIF).
- ☒ Acreditación de que puede alquilar la vivienda (propiedad o mandato).
- ☒ Datos de contacto y dirección fiscal.
- ☒ Si es una agencia, número de registro y condiciones de su intermediación.



02 PRECIO, GASTOS Y CONDICIONES DE PAGO

- ☒ Renta mensual.
- ☒ Qué gastos están incluidos (comunidad, IBI, suministros, etc.) y cuáles no.
- ☒ Importe y tipo de fianza (legal y, en su caso, garantías adicionales).
- ☒ Cuándo y cómo se paga la renta.
- ☒ Posibles actualizaciones del precio y su referencia (IPC u otro índice).
- ☒ Otros pagos (honorarios, reserva, señal, etc.) y sus condiciones de devolución.



03 INFORMACIÓN DE LA VIVIENDA Y DEL EDIFICIO

- ☒ Dirección exacta.
- ☒ Superficie y distribución.
- ☒ Estado de conservación y posibles reformas.
- ☒ Servicios disponibles (ascensor, calefacción, agua caliente, etc.).
- ☒ Certificado de eficiencia energética.
- ☒ Situación del edificio (ITE, accesibilidad, zona común, etc.).
- ☒ Cualquier limitación de uso (por ejemplo, alquiler de habitaciones, mascotas, etc.).



04 CONTEXTO LEGAL Y REGISTRAL (CUANDO PROCEDA)

- ☒ Nota simple del Registro de la Propiedad (para comprobar titularidad y cargas, si es posible).
- ☒ Si la vivienda está en una zona tensionada, debe informarte de esa condición y, en su caso, de la renta anterior y del valor de referencia del índice.
- ☒ Licencias o situación urbanística, si hay dudas.
- ☒ Otras limitaciones legales que puedan afectar al uso de la vivienda.



LA IDEA CLAVE

Pide siempre claridad sobre lo que afecta a tu dinero, tu seguridad o el uso de la vivienda. Cuanta más información tengas, mejores decisiones podrás tomar.

05 • PASO 05 / 14

PRIMERO IDENTIFICA QUÉ TIPO DE ALQUILER TE OFRECEN

No todos los alquileres se rigen por las mismas normas. La vivienda habitual, el alquiler de temporada y el alquiler de habitación tienen características diferentes en cuanto a derechos, duración, prórrogas y condiciones.

Saber qué tipo de alquiler te ofrecen te ayudará a tomar mejores decisiones y evitar malentendidos.



LAS CLAVES DE CADA TIPO DE ALQUILER



VIVIENDA HABITUAL

Es la que constituye la residencia permanente del arrendatario. Se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y ofrece mayor estabilidad, con plazos mínimos y posibilidades de prórroga.

- ☒ Residencia permanente
- ☒ Mayor protección
- ☒ Plazos mínimos de 5 años (en arrendador persona física)



ALQUILER DE TEMPORADA

Se destina a una necesidad temporal y justificada (por ejemplo, estudios, trabajo por un periodo determinado, tratamientos médicos, etc.). No se rige por las mismas reglas que la vivienda habitual.

- ☒ Estancia por tiempo limitado
- ☒ Debe existir una causa real y justificada
- ☒ Mayor flexibilidad en condiciones y duración



ALQUILER DE HABITACIÓN

Es el arrendamiento de una o varias habitaciones dentro de una vivienda donde también vive el propietario o hay otros inquilinos. Tiene sus propias particularidades y no se considera un arrendamiento de vivienda completa.

- ☒ Solo una o varias habitaciones
- ☒ Puede convivir con el propietario o con otros inquilinos
- ☒ Menor regulación que la vivienda habitual

EL NOMBRE DEL CONTRATO NO LO ES TODO



Que un contrato se llame "de temporada" no significa automáticamente que lo sea. Lo importante es la realidad del uso y la necesidad que se cubre, no solo el nombre que aparezca en el contrato.

CUIDADO CON LOS 11 MESES



Un contrato de 11 meses no es automáticamente un alquiler de temporada si la finalidad real es que sea tu residencia habitual. Si vives de forma permanente, puede considerarse vivienda habitual aunque la duración sea inferior a un año.

ANALIZA TU SITUACIÓN REAL



Antes de firmar, piensa qué necesitas, cuánto tiempo vas a estar, cuál es tu situación personal y profesional y asegúrate de que el tipo de alquiler se ajusta a tu caso.



REGLA KOKO

La pregunta clave no es cómo se llama el contrato, sino qué necesidad real cubre.

EL ALQUILER DE HABITACIÓN NECESITA UNA REVISIÓN PROPIA

No existe una regla estatal única que permita tratar todas las habitaciones igual: el territorio y la finalidad importan.



LO QUE DEBES REVISAR

 QUÉ DEBE QUEDAR CLARO Habitación concreta, zonas compartidas, suministros, limpieza, visitas, convivencia, duración, fianza, inventario y reglas de salida.	 NAVARRA Desde julio de 2026 existe una ley foral específica que distingue habitación para vivienda habitual, habitación de temporada y hospedaje, con reglas propias.	 CATALUÑA La normativa catalana regula expresamente el arrendamiento de habitaciones y evita que fragmentar una vivienda sirva para eludir reglas del alquiler de vivienda.	 CONVIVENCIA Pregunta cuántas personas viven allí, cómo se reparten baños, cocina y limpieza, y si el propietario reside también en la vivienda.
---	--	---	--

EJEMPLO DE VIVIENDA COMPARTIDA

Este es un ejemplo orientativo de cómo puede organizarse una vivienda compartida. Las zonas comunes son de uso compartido y cada habitación tiene su espacio privado.



NO TRASLADES REGLAS AUTOMÁTICAMENTE

Si la operación es por habitación, revisa la norma territorial vigente antes de pagar o firmar.

EN VIVIENDA HABITUAL, UN CONTRATO DE UN AÑO NO SIEMPRE DURA SOLO UN AÑO

La duración pactada convive con las prórrogas obligatorias de la LAU.



LAS CLAVES DE LA DURACIÓN



5 AÑOS

Mínimo protegido habitual cuando el arrendador es persona física, aunque el contrato inicial diga un año.



7 AÑOS

Mínimo protegido habitual cuando el arrendador es persona jurídica.



+ 3 AÑOS

Después del mínimo puede existir una nueva prórroga anual de hasta tres años si no se comunican a tiempo las voluntades de no renovar.

ANTES DE ALCANZAR LOS 5 / 7 AÑOS



El inquilino puede evitar la siguiente prórroga obligatoria comunicándolo al menos 30 días antes de la terminación del contrato o de la anualidad correspondiente.

Los preavisos cambian cuando ya se ha alcanzado el periodo mínimo.



RECUPERACIÓN POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO

Existe un supuesto específico para arrendador persona física. La necesidad debe constar expresamente al celebrar el contrato y, tras el primer año, debe comunicarse la causa con al menos dos meses. Si después la vivienda no se ocupa en tres meses, la LAU reconoce al inquilino opciones de reposición o indemnización, salvo fuerza mayor.



UN AÑO PACTADO NO SIEMPRE ES UN AÑO REAL

Conoce tus derechos y planifica con tiempo. La LAU establece plazos que pueden alargar tu contrato más allá de lo que firmaste.

AL LLEGAR AL FINAL, LOS PREAVISOS CAMBIAN

Después del periodo mínimo, perder una fecha puede cambiar la duración del contrato.

Conocer los plazos de preaviso te permite tomar decisiones a tiempo y evitar prórrogas no deseadas o la pérdida de derechos.



CLAVES DE LOS PREAVISOS



**PROPIETARIO
4 MESES**

Debe comunicar su voluntad de no renovar con al menos cuatro meses de antelación al vencimiento correspondiente.



**INQUILINO
2 MESES**

Debe comunicar su voluntad de no renovar con al menos dos meses de antelación al vencimiento correspondiente.



**HASTA
3 AÑOS MÁS**

Si nadie avisa a tiempo, el contrato puede prorrogarse por anualidades hasta tres años. En esas anualidades, el inquilino puede no renovar con un mes de preaviso.



**PRÓRROGA EXTRAORDINARIA
POR VULNERABILIDAD**

Al finalizar el periodo obligatorio o la prórroga tácita, un inquilino que acredite vulnerabilidad social y económica puede solicitar hasta un año adicional. La aceptación es obligatoria cuando el arrendador es gran tenedor, salvo nuevo contrato.



**PRÓRROGA EXTRAORDINARIA
EN ZONA TENSIONADA**

Si la vivienda habitual está en zona de mercado residencial tensionado, el inquilino puede solicitar prórrogas anuales por un máximo de tres años. La LAU obliga a aceptarlas salvo excepciones previstas.



**UNA FECHA MAL
CALCULADA TE
CAMBIA EL CONTRATO**

Conoce los plazos, anticipa tus decisiones y evita prórrogas no deseadas. La planificación también es parte de una buena alquillación.

COMPRUEBA SI LA RENTA TIENE ALGUNA LIMITACIÓN LEGAL

Fuera de las zonas tensionadas la renta inicial suele ser libre, pero no todas las viviendas están fuera de los límites legales.

No tomes el precio medio del barrio como si fuera automáticamente la renta legal. Primero identifica el régimen de la vivienda, si la zona está declarada tensionada y, en su caso, revisa el contrato anterior y la condición del arrendador.



LAS CLAVES SOBRE LOS LÍMITES DE LA RENTA



01 FUERA DE ZONA TENSIONADA



La renta inicial se pacta libremente con carácter general, pero una vivienda protegida o otro régimen especial puede tener sus propios límites.



02 CON CONTRATO PREVIO



En zona tensionada puede operar como límite la última renta habitual vigente en los cinco años anteriores, actualizada según proceda; no pueden añadirse nuevos gastos repercutidos que no estuvieran en el contrato anterior.



03 GRAN TENEDOR / SIN CONTRATO



En determinados supuestos, el sistema estatal de referencia actúa también como límite máximo, especialmente para grandes tenedores y, cuando la declaración lo prevea, viviendas sin contrato habitual en los cinco años anteriores.



04 EL +10% NO ES AUTOMÁTICO



ANTES DE FIRMAR EN ZONA TENSIONADA

Deben informarte de que la vivienda está en zona tensionada, de la última renta habitual vigente en los cinco años anteriores y del valor del índice de referencia aplicable.

LA RENTA NO SE ACTUALIZA PORQUE SÍ

Debe existir una cláusula de actualización y, para muchos contratos recientes, el IRAV actúa como límite de referencia.

La actualización anual solo procede en los términos pactados en el contrato. Si no existe pacto expreso de actualización, no se aplica actualización de renta.



LAS CLAVES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA



01
CONTRATOS
POSTERIORES AL
26/05/2023



El INE indica que se revisan con base en el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), publicado mensualmente.



02
NO USES
UN NÚMERO FIJO



IRAV (variación anual)	
Ene	2,1%
Feb	2,3%
Mar	2,4%
Abr	2,6%
May	2,4%
Jun	2,3%

El índice cambia cada mes; mira el dato oficial aplicable cuando llegue la anualidad del contrato y utiliza la calculadora oficial cuando corresponda.



03
CUÁNDO
SURTE EFECTO



La actualización produce efectos desde el mes siguiente a aquel en que se notifique por escrito a la otra parte, expresando el porcentaje aplicado.



04
ANTES
DE FIRMAR



Lee la cláusula completa; una frase pequeña puede cambiar cuánto pagarás durante varios años.



CLAVE KOKO:
ÍNDICE OFICIAL SÍ;
IMPROVISACIÓN NO

Infórmate con fuentes oficiales, revisa tu contrato con calma y planifica. Una buena información hoy te ayuda a evitar sorpresas mañana.

CALCULA CUÁNTO DINERO TENDRÁS QUE ENTREGAR AL ENTRAR

La fianza, la garantía adicional y la renta por adelantado son conceptos diferentes.

En un arrendamiento de vivienda habitual, la fianza legal es de un mes. Además, puede acordarse una garantía adicional; para los contratos de hasta cinco años — o siete si el arrendador es persona jurídica — no puede superar dos mensualidades.



LOS CONCEPTOS Y SUS LÍMITES



1 MES

**FIANZA LEGAL
EN ARRENDAMIENTO
DE VIVIENDA**

En un arrendamiento de vivienda habitual, la fianza legal es de un mes.

Que esté amueblada no convierte por sí solo la fianza legal en dos meses.



**HASTA
2 MESES**

**GARANTÍA ADICIONAL
EN CONTRATOS DE VIVIENDA**

Puede acordarse una garantía adicional y, para los contratos de hasta cinco años — o siete si el arrendador es persona jurídica — no puede superar dos mensualidades.



**1 MES
ADELANTADO**

RENTA POR ADELANTADO

El arrendador no puede exigir más de una mensualidad de renta por adelantado.

EJEMPLO DE DESGLOSE

	Primera renta	800 €
	Fianza (1 mes)	800 €
	Garantía adicional (hasta 2 meses)	1.600 €
	Suministros (si corresponde)	100 €

Total orientativo 3.300 €



**NO SUMES
CONCEPTOS
SIN NOMBRE**

Antes de transferir, pide un desglose: primera renta, fianza, garantía adicional y cualquier otro importe. Si no saben explicarte qué es, no lo pagues por inercia.



Las comunidades autónomas pueden exigir al arrendador que deposite la fianza en un organismo público; el procedimiento y el plazo son territoriales.

Infórmate en
tu comunidad
autónoma.

DISTINGUE GASTOS MENSUALES DE GASTOS DE AGENCIA

La renta puede convivir con gastos de comunidad, IBI u otros conceptos si están bien pactados.

Los suministros individualizados mediante contador son, en general, de cuenta del inquilino.

En la vivienda habitual, los gastos de gestión y formalización del contrato corresponden al arrendador.



QUÉ CONCEPTOS DE GASTO PUEDEN APLICARSE Y CUÁLES NO



01 COMUNIDAD / TRIBUTOS



Pueden repercutirse al inquilino si existe pacto escrito válido y se determina el importe anual de esos gastos al celebrar el contrato.



02 SUMINISTROS



Agua, luz o gas individualizados mediante contador son, con carácter general, de cuenta del arrendatario.



03 AGENCIA: NO TE CORRESPONDE LA GESTIÓN DEL ALQUILER HABITUAL



La LAU establece que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato son a cargo del arrendador. Desconfía de una comisión obligatoria rebautizada como servicio al inquilino.

QUÉ PAGARÁS CADA MES (SI ESTÁ PACTADO)

- ☒ Renta del alquiler
- ☒ Gastos de comunidad (si hay pacto)
- ☒ IBI u otros tributos (si hay pacto)
- ☒ Suministros individualizados (agua, luz, gas)
- ☒ Otros conceptos acordados por escrito

QUÉ NO TE CORRESPONDE PAGAR COMO COMISIÓN DE GESTIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

- ☒ Honorarios de la agencia por la intermediación
- ☒ Gastos de formalización del contrato
- ☒ Comisión obligatoria "por servicio al inquilino"
- ☒ Cualquier otro cargo por la gestión del alquiler
- ☒ Servicios que corresponden al arrendador



TEMPORADA Y HABITACIONES

No traslades automáticamente esta regla a cualquier modalidad. Si no es arrendamiento de vivienda habitual, revisa el régimen específico.

RESERVA SOLO CUANDO EL DOCUMENTO EXPLIQUE QUÉ PASA CON TU DINERO

Una reserva puede bloquear la vivienda mientras se revisa tu solvencia o se prepara el contrato.

Antes de pagar, el documento debe permitirte entender quién recibe el dinero, qué vivienda se reserva y cuándo se devuelve o se pierde.



ANTES DE TRANSFERIR, BUSCA SEIS COSAS

01 DIRECCIÓN Y PARTES IDENTIFICADAS	02 IMPORTE Y CUENTA O RECEPTOR	03 RENTA PREVISTA Y FECHA DE ENTRADA	04 PLAZO DE RESERVA	05 CONDICIONES DE SOLVENCIA	06 QUÉ SUCEDE CON TU DINERO
La dirección completa de la vivienda y la identificación de todas las partes (propietario y posible inquilino).	El importe entregado y la cuenta bancaria o el receptor del pago.	La renta prevista y la fecha de entrada acordada.	El plazo durante el que se bloquea la vivienda.	Las condiciones de solvencia o la documentación pendiente.	Qué sucede con la cantidad si te rechazan, desistes o el propietario no continúa.



NO PAGUES POR VISITAR

Una cosa es reservar una vivienda ya decidida y otra pagar simplemente por verla o recibir información.



PAGO TRAZABLE

Realiza una transferencia u otro medio que deje justificante. Verifica el beneficiario y conserva el documento, el anuncio y las conversaciones relevantes.

DEL INTERÉS AL CONTRATO



Cada paso con información te acerca a una buena experiencia.

12 • PASO 12 / 14

LEE EL CONTRATO COMO SI TUVIERAS QUE EXPLICARLO MAÑANA

Si no puedes resumir duración, renta, gastos y salida, todavía no está suficientemente claro.



LO QUE TIENES QUE ENTENDER

01 DINERO

- ☒ Renta
- ☒ Fecha de pago
- ☒ Actualización
- ☒ Fianza
- ☒ Garantía
- ☒ Comunidad
- ☒ IBI
- ☒ Suministros

Sabe cuánto, cuándo y qué otros costes asumes, y cómo pueden variar.

02 TIEMPO

- ☒ Fecha de inicio
- ☒ Duración
- ☒ Prórrogas
- ☒ Desistimiento
- ☒ Preavisos

Conoce cuánto tiempo te comprometes y cómo puedes salir.

03 USO

- ☒ Ocupantes
- ☒ Mascotas si importa
- ☒ Subarriendo
- ☒ Obras
- ☒ Actividad profesional
- ☒ Anexos (garaje o trastero)

Verifica qué puedes hacer en la vivienda y qué está limitado o prohibido.

04 ESTADO E INVENTARIO

- ☒ Muebles
- ☒ Electrodomésticos
- ☒ Desperfectos ya existentes
- ☒ Número de llaves
- ☒ Reparaciones prometidas antes de entrar

Asegúrate de que el estado y el inventario quedan bien reflejados por escrito.

05 CONTACTO

- ☒ Cómo comunicar averías y notificaciones
- ☒ Datos del arrendador o representante
- ☒ Cuenta para la renta

Ten claros los canales de comunicación y a quién dirigirte en cada caso.



UN CONTRATO CLARO ES EL PRIMER SEGURO DEL ALQUILER

Leer y entender el contrato te da seguridad, evita sorpresas y te ayuda a tomar mejores decisiones. Si algo no está claro, pregunta y pide que se incluya por escrito.

REPARACIONES: NI TODO ES DEL PROPIETARIO NI TODO ES DEL INQUILINO

La LAU separa la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad, las pequeñas reparaciones por uso ordinario y las obras que realmente alteran el arrendamiento.

El arrendador debe realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo daños imputables al inquilino. Las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por uso ordinario corresponden al arrendatario.



- PROPIETARIO**
- ✓ Conservación de la habitabilidad
 - ✓ Reparaciones estructurales
 - ✓ Instalaciones generales
 - ✓ Grandes obras

Cuidar también es vivir mejor.

- INQUILINO**
- ✓ Pequeñas reparaciones
 - ✓ Desgaste por uso ordinario
 - ✓ Cuidado y mantenimiento
 - ✓ Uso adecuado de la vivienda

Una vivienda cuidada dura más y se disfruta mejor.

LAS CLAVES SOBRE LAS REPARACIONES



01
AVISA PRONTO



Comunica la avería cuanto antes y deja constancia. Debes facilitar una verificación razonable del estado.



02
URGENTE



Previa comunicación, el inquilino puede realizar reparaciones urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y reclamar inmediatamente su importe.



03
OBRAS DE MÁS DE 20 DÍAS



Si una obra de conservación dura más de veinte días y te priva de una parte de la vivienda, la renta debe reducirse proporcionalmente.



04
SI QUEDA INHABITABLE



Si obras de conservación o acordadas por autoridad hacen la vivienda inhabitable, puedes suspender el contrato o desistir sin indemnización; durante la suspensión no se paga renta y se paraliza el plazo.



05
EL PROPIETARIO NO PUEDE ENTRAR CUANDO QUIERA



La vivienda alquilada es domicilio del inquilino; no cabe entrar sin consentimiento o resolución judicial, salvo flagrante delito.



PEQUEÑAS REPARACIONES

No hay una cifra legal automática; importan la causa, el desgaste por uso y la entidad de la reparación.

SI CREES QUE TE IRÁS ANTES, MIRA LA CLÁUSULA DE DESISTIMIENTO

En la vivienda habitual, el inquilino puede desistir del contrato una vez que han transcurrido al menos 6 meses, normalmente con un preaviso de, al menos, 30 días. Conocer la cláusula de desistimiento de antemano evita sorpresas.



QUÉ DEBES REVISAR



PLAZO MÍNIMO DE ESTANCIA

En la vivienda habitual, el inquilino puede desistir del contrato una vez que han transcurrido al menos 6 meses.



PREAVISO

Debes comunicarlo con al menos 30 días de antelación, o el plazo de preaviso que establezca el contrato si es válido legalmente y está alineado con la ley.



INDEMNIZACIÓN

El contrato puede pactar una indemnización equivalente a una mensualidad por cada año que reste de contrato, prorrateada en caso de periodos inferiores.



SI NO ESTÁ PACTADA

Si el contrato no incluye esa cláusula de indemnización, no debes inventar ninguna penalización. Te corresponde desistir en los términos de la ley y del contrato.

NO LO CONFUNDAS

01

DESISTIMIENTO ≠ FIN DE CONTRATO

El desistimiento anticipado no es lo mismo que el preaviso por finalización ordinaria del contrato. Son situaciones diferentes.

02

VALORA TU SITUACIÓN

Si prevés una estancia corta, comprueba si te encaja un contrato de temporada real y justificado.

03

LEE LA CLÁUSULA EXACTA

Revisa siempre la redacción concreta de la cláusula en tu contrato, ya que puede incluir detalles relevantes (plazos, forma de comunicación, etc.).



PARA ENTRAR Y SALIR CON CRITERIO

Se trata de una cláusula concreta. Antes de firmar, revisa bien el plazo, el preaviso y el posible coste. Te dará flexibilidad si tu situación cambia.

12 • PASO 12 / 14

ENTRA CON UN INVENTARIO Y UN ESTADO INICIAL QUE PUEDAS DEMOSTRAR

El inventario, las fotos y las pruebas del primer día protegen a ambas partes y ayudan a evitar disputas posteriores sobre daños o elementos que puedan faltar. Documentar el estado inicial te da seguridad y tranquilidad durante todo el alquiler.



LO QUE DEBES DEJAR CERRADO

01 FOTOS Y VÍDEOS Graba o haz fotos de todas las estancias, el mobiliario, los electrodomésticos y cualquier daño o desgaste que ya exista.	02 INVENTARIO DETALLADO ☒ Sofá – buen estado ☒ Mesa – buen estado ☒ Nevera – funciona ☒ Lavadora – funciona ☒ Armario – pequeño roce Incluye todo el mobiliario, los enseres del hogar y el estado de cada elemento relevante (funciona, tiene desgaste, daños, etc.).	03 FIRMADO POR AMBAS PARTES Inventario de la vivienda Propietario/a: <i>[Firma]</i> Inquilino/a: <i>[Firma]</i> Siempre que sea posible, el inventario debe ir adjunto al contrato y firmado por el propietario/a y el inquilino/a.	04 LECTURAS Y CONTADORES <table border="1"> <tr> <td>kWh</td> <td>1234</td> </tr> <tr> <td>m³</td> <td>567</td> </tr> <tr> <td>m³</td> <td>987</td> </tr> </table> Anota las lecturas de los contadores de electricidad, agua y gas el día de la entrada, preferiblemente con foto como prueba.	kWh	1234	m³	567	m³	987	05 LLAVES Y MANDOS Deja constancia de cuántas llaves, mandos o dispositivos de acceso se entregan (puerta principal, portal, garaje, trastero, etc.).
kWh	1234									
m³	567									
m³	987									

EL PRIMER DÍA

01 DOCUMENTA Haz fotos, vídeos y completa el inventario.	02 COMPARA Revisa que todo coincide con lo acordado.	03 FIRMA Adjunta y firma el inventario con la otra parte.	04 GUARDA COPIAS Conserva las fotos, el inventario y las lecturas en un lugar seguro.
--	--	---	---



SI LO PUEDES PROBAR, LO PUEDES DEFENDER

Dedica un rato el primer día a documentarlo todo. Es tu mejor defensa si hay una disputa al final del contrato.

DURANTE EL ALQUILER, PAGA Y COMUNICA DE FORMA QUE QUEDE CONSTANCIA

Unos pagos claros y una comunicación por escrito reducen malentendidos, evitan conflictos y hacen que la relación entre inquilino y propietario sea más fácil de gestionar.



BUENAS PRÁCTICAS



01 PAGA POR MEDIOS TRAZABLES

Utiliza transferencia bancaria u otros medios que dejen constancia del pago. Evita el efectivo. En el concepto, indica claramente que se trata del alquiler y el período correspondiente.



02 USA CANALES CLAROS

Comunícate por escrito a través de email, plataformas de alquiler o los canales acordados para avisos importantes (pagos, incidencias, cambios, etc.). Así queda un registro de la conversación.



03 INCIDENCIAS Y AVERÍAS

Comunica las averías o incidencias cuanto antes, de forma clara y precisa. Incluye fotos o vídeos si es posible y describe el problema, la fecha y su impacto en la vivienda.



04 GUARDA TU DOCUMENTACIÓN

Conserva los recibos de pago, el contrato, los anexos, los mensajes relevantes y cualquier documento relacionado con el alquiler durante toda la vigencia del contrato y un tiempo prudencial después.



05 COMPRUEBA LOS CAMBIOS

Si te comunican un cambio de cuenta bancaria, de contacto o de condiciones, verifícalo antes de pagar. Confirma por un segundo canal (llamada o email) que el cambio es real y autorizado.

SI HAY UN PROBLEMA



01 DETECTA

Identifica qué ha ocurrido y cuándo. Mantén la calma y revisa la información disponible.



02 ESCRIBE

Explica el problema por escrito de forma clara, objetiva y respetuosa.



03 DOCUMENTA

Adjunta fotos, vídeos, recibos u otra información relevante que pueda ayudar a entender la situación.



04 HAZ SEGUIMIENTO

Si no recibes respuesta, insiste de forma educada y periódica. Guarda todo el historial de comunicación.



LA MEJOR RELACIÓN
SE BASA EN
LA CLARIDAD

La mejor relación se basa en la claridad y en las pruebas. Te evita malentendidos y problemas al final.

14 • PASO 14 / 14

AL TERMINAR, LA FIANZA NO SE PIERDE POR EL USO NORMAL

La fianza sirve para cubrir posibles daños en la vivienda o cantidades impagadas, no el desgaste propio del uso normal y razonable.

Un buen estado de salida y toda la documentación (fotos, entrega de llaves, lecturas de suministros, etc.) hacen más fácil su recuperación.



CLAVES PARA RECUPERAR LA FIANZA



01
DEJA LA
VIVIENDA BIEN



Limpia la vivienda a fondo y retira todos tus objetos personales. Deja la casa en buen estado y tal como se acordó en el contrato.



02
HAZ FOTOS
DEL FINAL



Documenta el estado de cada estancia, los electrodomésticos y los elementos principales. Las fotos pueden servirte si surge algún desacuerdo.



03
ENTREGA LLAVES
Y RECIBE PRUEBA



Entrega todas las llaves (puerta, portal, garaje, trastero, etc.) y pide una prueba por escrito de la entrega (recibo o mensaje).



04
FACILITA LA
DEVOLUCIÓN



Confirma el número de cuenta bancaria u otro canal acordado para recibir la devolución. Así evitas retrasos o problemas.



05
REVISAS EL
PLAZO



En general, el plazo es de un mes desde la entrega de la vivienda para devolver el saldo de la fianza, sujeto a posibles deducciones justificadas.

USO NORMAL VS DAÑO IMPUTABLE



Pared con ligeras
marcas de uso

USO NORMAL



Suelo con desgaste
por el uso

USO NORMAL



Agujero grande
en la pared

DAÑO IMPUTABLE



Sanitario roto
por mal uso

DAÑO IMPUTABLE



**LA FIANZA
NO ES UNA MULTA**

La fianza sirve para cubrir daños o impagos, no el desgaste normal por el uso de la vivienda. Con un buen estado de salida y toda la documentación, es más fácil recuperarla.

CUÁNDO MERECE LA PENA FRENAR

No todas las viviendas son lo que parecen. Hay situaciones que deben hacerte parar, pedir más información o incluso descartar el alquiler. Reconocer estas señales a tiempo te ayuda a evitar problemas, proteger tu dinero y tomar decisiones más seguras.



SEÑALES DE ALERTA



1. PAGO ADELANTADO SIN GARANTÍAS

Te piden dinero por adelantado (reserva, señal, fianza, etc.) sin ofrecer un contrato claro, sin justificar el pago o sin garantías razonables.



2. IDENTIDAD O TITULARIDAD CONFUSA

La persona que anuncia no es la propietaria, evita mostrar su identificación o no puede acreditar que tiene derecho a alquilar la vivienda.



3. PRESIÓN PARA FIRMAR YA

Te insisten en que tomes una decisión inmediata, sin tiempo para revisar la información, hacer preguntas o consultar con otras personas.



4. GASTOS O CONDICIONES POCO CLAROS

La renta, la fianza, los suministros o las condiciones del contrato no están bien explicados, cambian sobre la marcha o dejan dudas importantes.



5. ANUNCIO O VIVIENDA QUE NO CUADRAN

Las fotos, la descripción o el precio no se corresponden con la realidad, la vivienda parece demasiado perfecta o el propietario no puede enseñártela en persona.



6. CONTRATO IMPOSIBLE DE REVISAR

Te entregan un contrato incompleto, piden que lo firmes sin leerlo, se niegan a enviártelo antes de la visita o no permiten que lo revise una persona de confianza.

QUÉ HACER



01 PÁRATE

Tómate un tiempo y no te dejes llevar por la presión.



02 VERIFICA

Comprueba la identidad, la titularidad y toda la información posible.



03 PIDE PRUEBAS

Solicita documentación y explicaciones claras por escrito.



04 COMPARA

Contrasta con otras viviendas y valora si el precio y las condiciones son razonables.



05 ALÉJATE

Si las dudas continúan, lo más seguro es descartar y seguir buscando.



**MÁS VALE PARAR
QUE ENTRAR MAL**

Si algo no encaja o no obtienes explicaciones claras, es mejor parar. Hay más viviendas y menos problemas que resolver.

36 • FUENTES Y ALCANCE

EN QUÉ NOS BASAMOS

Esta guía resume las principales fuentes legales y prácticas utilizadas para el alquiler de una vivienda en España.

Las normas pueden cambiar con el tiempo, por lo que es importante consultar siempre su versión más reciente.



BASE LEGAL PRINCIPAL

- | | | |
|--|---|---|
|  <h3>01
LAU</h3> <p>Ley de Arrendamientos Urbanos. Es el marco general que regula los contratos de alquiler de viviendas en España.</p> |  <h3>02
CÓDIGO CIVIL</h3> <p>Aporta normas complementarias sobre contratos, obligaciones y derechos que también se aplican al arrendamiento.</p> |  <h3>03
NORMATIVA AUTONÓMICA</h3> <p>Cada comunidad autónoma puede tener disposiciones específicas en materia de vivienda, consumo o aspectos locales que afectan al alquiler.</p> |
|  <h3>04
LEY 12/2023</h3> <p>Ley por el Derecho a la Vivienda. Establece el marco actual y medidas relevantes que influyen en el mercado del alquiler.</p> |  <h3>05
FUENTES OFICIALES</h3> <p>Información publicada por ministerios, comunidades autónomas y ayuntamientos, como boletines oficiales, sedes institucionales y portales de datos.</p> |  <h3>06
OTRA NORMATIVA</h3> <p>Incluye normativa de consumo, protección de datos, eficiencia energética y otras leyes y reglamentos que pueden afectar al alquiler.</p> |

! IMPORTANTE

Esta guía ofrece información general para toda España. En casos específicos puede ser necesario consultar la normativa oficial vigente o solicitar asesoramiento profesional.

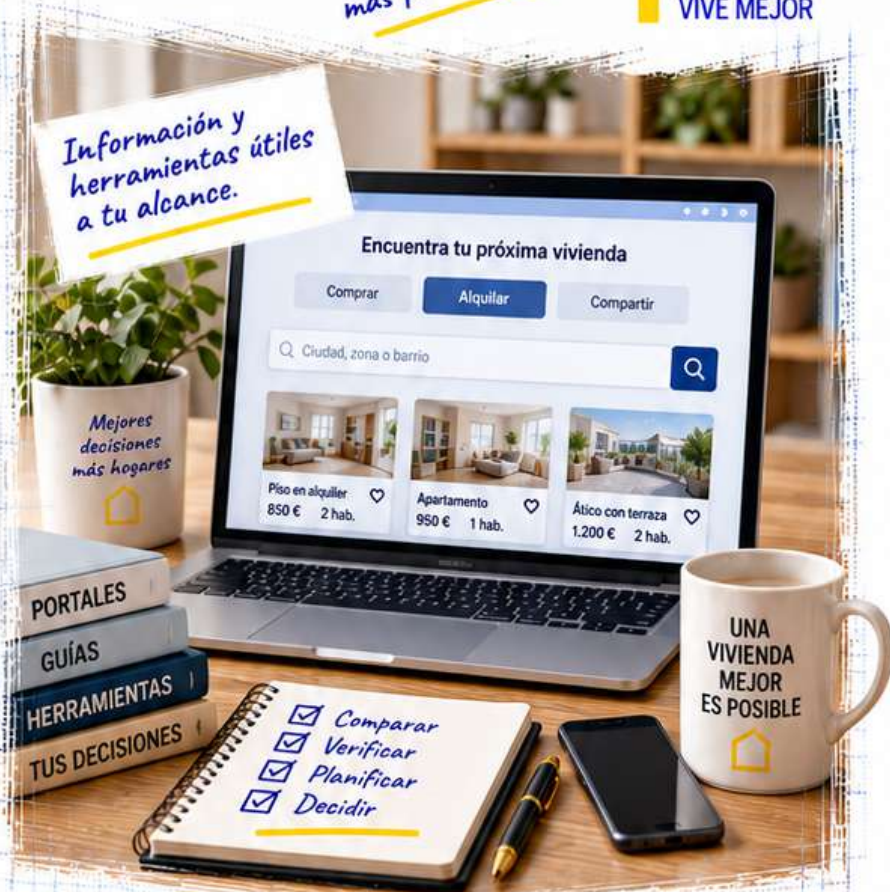
GUÍA INFORMATIVA

Esta guía es informativa y no sustituye el asesoramiento legal. Si tienes un caso concreto o dudas importantes, consulta con un profesional.

37 • FUENTES PRÁCTICAS Y CIERRE

RECURSOS ÚTILES PARA SEGUIR DECIDIENDO MEJOR

Más allá de los conceptos legales básicos, existen herramientas prácticas y portales fiables que te ayudan a comparar opciones, contrastar información y evitar errores en todo el proceso de búsqueda, visita y alquiler.



RECURSOS RECOMENDADOS



01 PORTALES INMOBILIARIOS

Compara oferta, precios, fotos, características y condiciones. Activa alertas para recibir nuevas viviendas que se ajusten a lo que buscas.



02 FUENTES OFICIALES

Consulta la información de ministerios, comunidades autónomas y ayuntamientos sobre normativa, ayudas, índices de referencia y procedimientos.



03 CONSUMO Y ASESORAMIENTO

Acude a oficinas de consumo y servicios de apoyo a la vivienda para resolver dudas, conocer tus derechos y recibir orientación gratuita o a bajo coste.



04 PROTECCIÓN DE DATOS

Comparte tus documentos con criterio. Verifica la identidad del interlocutor, utiliza canales seguros y evita enviar información sensible sin necesidad.



05 DOCUMENTOS KOKO

Utiliza nuestros modelos y listas de comprobación: checklist de visita, documento de reserva, contrato de alquiler e inventario. Te ayudan a organizar y no olvidar nada importante.



06 MÁS GUÍAS KOKO

Sigue aprendiendo con nuestras guías sobre comprar, vender, alquilar tu vivienda, invertir y reformar. Explicaciones claras, prácticas y actualizadas para cada etapa.

CIERRE



El objetivo es que puedas decidir con calma, con toda la información disponible y sin dejarte llevar por la presión. No se trata de entrar en la primera vivienda que ves, sino de encontrar la que realmente encaja contigo.



MÁS INFORMACIÓN, MENOS IMPROVISACIÓN

Infórmate, compara y decide con calma.
El conocimiento te da tranquilidad y mejores resultados.

KOKO • SIGUIENTE PASO

RECURSOS KOKO PARA CONTINUAR SEGÚN TU SIGUIENTE PASO

Si después de buscar una vivienda de alquiler tu siguiente paso es reservar, revisar un contrato, comparar con la compra o seguir planificando, en KOKO tienes recursos conectados para cada situación.



QUÉ PUEDES ENCONTRAR



01 GUÍAS PASO A PASO

Contenido claro y práctico para cada situación: desde la búsqueda hasta la firma, y también para comprar, vender, reformar o invertir.



02 CALCULADORAS

Herramientas para estimar costes, esfuerzo económico y distintos escenarios. Te ayudan a comparar opciones y tomar decisiones con más información.



03 DOCUMENTOS Y MODELOS

Modelos y plantillas de reserva, contratos, anexos, checklists y otros documentos útiles para gestionar cada paso con seguridad.



04 DATA Y ANÁLISIS

Datos de mercado, precios, tendencias y análisis por zonas para que entiendas el contexto y puedas decidir mejor.



05 RUTAS CONECTADAS

Recursos enlazados para comprar, vender, alquilar tu vivienda, invertir o reformar. Avanza a tu ritmo con una visión completa de todo el proceso.

CIERRE DE LA GUÍA



01 PREPARA

Organiza tu información y define tus necesidades.



02 VERIFICA

Comprueba los datos, el estado y las condiciones.



03 COMPARA

Analiza opciones, costes y ventajas.



04 DECIDE

Elige con criterio y sin prisas.



05 DOCUMENTA

Formaliza cada paso con todo en orden.



EL SIGUIENTE PASO IMPORTA

Si después de alquilar necesitas vender, comprar, invertir o reformar, tienes más guías y herramientas en KOKO para seguir avanzando con criterio.