07 / VIVIR EN ESPAÑA

Busca vivienda sin dar pasos a ciegas

Contrato, presupuesto y prevención de estafas.

EDICIÓN OCTUBRE 2026

Antes de empezar

El régimen del alquiler depende del destino real del alojamiento, del contrato y de su fecha. La Ley de Arrendamientos Urbanos distingue categorías y contiene reglas específicas; no todos los anuncios de «temporada» o «habitación» deben tratarse igual.[8]

INCIBE recomienda desconfiar de precios anormalmente bajos, presión para pagar y falsas plataformas de entrega de llaves. Una visita o una fotografía atractiva no sustituyen las demás comprobaciones.[9]

Para quién es

Personas extranjeras que van a alquilar una vivienda o habitación en España.

La idea clave

Verifica el inmueble, quién puede alquilarlo y qué contrato firmas antes de entregar dinero.

Fuentes de esta página

8. BOE: Ley de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado
https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003

9. INCIBE: estafas en alquileres de viviendas
https://www.incibe.es/ciudadania/estafas-alquileres

Busca con un presupuesto real

Define qué necesitas

Propuesta AMI: decide zona, duración real, tiempo máximo de transporte, convivencia, accesibilidad y gastos asumibles. Compara varias ofertas del mismo entorno y pide el coste completo, no solo la cifra del anuncio.

Separa el dinero de entrada del mensual

Anota alquiler, suministros y otros gastos por separado de fianza, garantías y mudanza. No consideres la fianza un gasto mensual ni mezcles una reserva con una mensualidad sin documento que explique su destino y devolución.

Identifica el tipo de contrato

Revisa si se trata de vivienda habitual, vivienda temporal u otra modalidad y qué uso real vas a darle. Las reglas pueden variar y existen disposiciones transitorias para contratos anteriores. No firmes una causa de temporalidad que no comprendes o que no describe tu situación.[8]

Pregunta antes de enviar datos

- Quién es propietario o representante y cómo acredita su facultad.
- Dirección exacta, estancia incluida y condiciones de ocupación.
- Coste total, fianza, garantías, suministros y pagos iniciales.
- Documento de reserva, condiciones de devolución y contrato completo.
- Cómo podrás acreditar el domicilio real ante el Ayuntamiento.

Protege tu documentación

Recomendación AMI: aporta solo lo necesario por un canal verificado. Puedes identificar la finalidad y destinatario de las copias que compartas; evita enviar un expediente migratorio completo a desconocidos.

Fuentes de esta página

8. BOE: Ley de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado
https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003

Lee el dinero pequeño del contrato

Fianza no es cualquier depósito

En el arrendamiento de vivienda, la LAU establece una mensualidad de renta como fianza. Las garantías adicionales son un concepto distinto y tienen límites legales. Para contratos de vivienda de hasta cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, el límite general de garantía adicional es de dos mensualidades; el alquiler temporal tiene reglas específicas que debes revisar.[8]

Gastos de agencia y formalización

Consulta el artículo 20 de la LAU vigente y el régimen de tu contrato. No aceptes que los gastos de gestión o formalización se disfracen como un servicio obligatorio con otro nombre. Un servicio realmente opcional debe distinguirse de los costes necesarios para contratar.[8]

Renta y justificantes

El artículo 17 limita la exigencia de más de una mensualidad de renta anticipada en el régimen que regula. No confundas ese anticipo con fianza o garantía adicional. Pide que cada pago tenga concepto, destinatario y justificante.[8]

Entrega y salida

Propuesta AMI: documenta con fecha el estado de la vivienda, inventario, llaves, contadores e incidencias; conserva la comunicación al arrendador. Antes de firmar, revisa también duración, desistimiento, preaviso, reparación y devolución de garantías.

Fuentes de esta página

8. BOE: Ley de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado
https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003

Reconoce una posible estafa

Cuatro señales de alerta

Precio fuera de mercado, urgencia para cerrar, imposibilidad de verificar al arrendador y enlaces de pago ajenos al canal comprobado son motivos para detenerse. INCIBE documenta fraudes que usan nombres de plataformas conocidas sin relación real con ellas.[9]

Verifica por un canal distinto

No uses únicamente el teléfono o enlace enviado por quien pide el dinero. Busca la web oficial de la plataforma, comprueba dirección e imágenes y pide acreditación de la facultad de alquilar. Que alguien pueda enseñar el piso no demuestra por sí solo que puede arrendarlo.

¿Y si todavía no tengo nómina española?

Pregunta qué documentación de solvencia aceptan y negocia solo condiciones legales y por escrito. No falsifiques nóminas o contratos. AMI recomienda valorar alternativas verificadas de alojamiento inicial mientras preparas una búsqueda presencial.

Si ya has pagado y sospechas fraude

Conserva anuncio, conversaciones, contrato, comprobantes y datos del destinatario; contacta de inmediato con tu banco y la plataforma, y comunica los hechos a las autoridades. No envíes otro pago para «desbloquear» el primero.[9]

No alquiles una dirección ficticia

El padrón debe reflejar dónde resides realmente. Consulta al Ayuntamiento cómo acreditar tu domicilio; no compres un empadronamiento en un inmueble donde no vives.[7]

Fuentes de esta página

7. INE: instrucciones de gestión del padrón municipal
https://idapadron.ine.es/repositorio/legislacion/RESOL2FEB.htm

9. INCIBE: estafas en alquileres de viviendas
https://www.incibe.es/ciudadania/estafas-alquileres

Checklist antes de entregar dinero

Tu revisión de seguridad

- ☐ He comparado el precio con ofertas reales de la zona.
- ☐ He verificado dirección, inmueble y facultad del arrendador.
- ☐ Tengo el contrato y conozco el uso y duración reales.
- ☐ Cada pago distingue renta, fianza, garantía y otros conceptos.
- ☐ Conozco la devolución de la reserva antes de transferirla.
- ☐ He revisado el régimen legal aplicable y la fecha del contrato.
- ☐ Tengo un canal de pago comprobado y conservaré justificantes.

Ficha para comparar ofertas

Dirección, modalidad y duración: _____

Alquiler mensual y suministros: _____

Dinero inicial desglosado: _____

Persona que arrienda y comprobaciones:

_____

Dudas pendientes antes de firmar: _____

Una última comprobación

Si no puedes explicar con tus palabras qué alquilas, cuánto pagarás y cómo saldrás del contrato, falta una revisión. Pide asesoramiento sobre tu contrato concreto: esta guía no sustituye el análisis de normas autonómicas, reglas transitorias o cláusulas individuales.

¿Quieres que revisemos tu caso? Contacta con AMI o escribe a aprendemigrando@gmail.com.

Información general, no asesoramiento individual. No garantiza admisión, empleo ni resolución favorable. Comprueba las instrucciones oficiales vigentes antes de tramitar.