Alquilar vivienda en España

Guía sencilla de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Consultada el 6 de noviembre de 2026. Información general, no asesoramiento jurídico; los contratos anteriores y las normas autonómicas pueden tener reglas diferentes.

1. Qué regula la LAU

La LAU regula muchos alquileres de fincas urbanas, incluidos los de vivienda habitual y determinados alquileres temporales. El régimen depende de la finalidad real y las circunstancias, no solo del nombre del contrato o de su duración. Hay supuestos excluidos o sujetos a regulación específica, como determinados usos turísticos.

2. Vivienda habitual y temporal

La vivienda habitual satisface una necesidad permanente de vivienda. La temporal responde a una necesidad real limitada en el tiempo; debe revisarse su causa y su acreditación. La regulación ha cambiado recientemente: consulta la versión vigente del BOE y las reglas autonómicas antes de firmar. El alquiler turístico puede tener requisitos distintos.

3. Duración y salida

Para vivienda habitual, si el plazo pactado es inferior a cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica), existen prórrogas obligatorias anuales hasta ese mínimo, con excepciones legales. La persona arrendataria puede comunicar que no desea renovar con al menos 30 días antes del vencimiento. Existen otras reglas de prórroga y excepciones; no son una garantía incondicional.

En vivienda habitual, la persona arrendataria puede desistir tras al menos seis meses, avisando con 30 días. Para vivienda temporal, el texto vigente prevé desistimiento tras al menos un mes con aviso de diez días. El desistimiento ejercido conforme a esas reglas no genera indemnización; revisa la fecha y régimen del contrato.

4. Renta, gastos y fianza

Comprueba renta, fecha y forma de pago, suministros, gastos pactados y sistema de actualización. En ciertas zonas tensionadas pueden aplicarse límites y obligaciones adicionales; verifica la situación concreta y la normativa vigente.

La fianza legal es, con carácter general, una mensualidad en vivienda y dos en uso distinto. Las garantías adicionales tienen límites en determinados contratos de vivienda. Pide recibos e inventario y documenta el estado del inmueble y la entrega de llaves.

La LAU establece reglas sobre quién soporta la gestión inmobiliaria y la formalización y sobre servicios adicionales. Antes de pagar cualquier cargo, pide su concepto, carácter opcional, coste y revisión jurídica. No se aborda aquí quién paga un seguro de impago: esa cuestión requiere asesoramiento.

5. Conservación y convivencia

Como regla general, la propiedad debe hacer reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad; las pequeñas reparaciones por desgaste ordinario corresponden al arrendatario, con matices. Comunica los problemas por escrito y conserva pruebas. Consulta antes de hacer obras, ceder o subarrendar.

6. Antes de firmar

Lee el contrato completo y verifica identidad de las partes, vivienda, destino, plazo, renta, gastos, fianza y condiciones de salida. Pide copia y justificantes; no pagues reservas sin comprobar quién las recibe y sus condiciones. En caso de duda, consulta a un profesional o servicio público de vivienda.

Fuentes oficiales para continuar

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

Biblioteca BOE: arrendamientos urbanos: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/publicacion.php?id=PUB-PR-2026-115_ARRENDAMIENTOS_URBANOS