ACTUALIZADO A RD-LEY 29/2026

NOVEDADES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

PASO A PASO

Todas las novedades de la reforma de la LAU en alquileres de vivienda habitual, vivienda de temporada o compartida tras los RD-ley 26/2026 y 29/2026

EDICIÓN 2026

Incluye formularios y casos prácticos



COLEX READER | COLEX AUDIO | COLEX COPILOT

COLEX

GRACIAS POR CONFIAR EN COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** de los eBook, audiolibros y Colex Copilot de las obras de Editorial Colex*

ACTIVA TU CÓDIGO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS

1. Accede a **www.colex.es**.
2. Inicia sesión o regístrate como usuario.
3. Dirígete al menú de usuario y haz clic en **«Mis códigos»**.
4. Introduce el siguiente código **(RASCA PARA VER EL CÓDIGO)**:

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook / audiolibro / Colex copilot estarán activos **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es. Colex Copilot únicamente está disponible en las ediciones más recientes de las colecciones «Paso a paso» y «Vademecum».

No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica.

Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook

Acceso desde cualquier dispositivo con conexión a internet

Idéntica visualización a la edición de papel

Navegación intuitiva

Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:

NUEVA FUNCIONALIDAD CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LOS LIBROS DE COLEX

| Una cortesía de Iberley.es |

En Colex damos un paso más en innovación jurídica. Desde ahora, las guías «Paso a paso» y los «Vademecum» incorporan una nueva funcionalidad basada en **inteligencia artificial**, gracias a la tecnología de **Iberley IA**.

El lector podrá interactuar directamente con el contenido del libro de forma inmediata, útil y centrada exclusivamente en su materia.

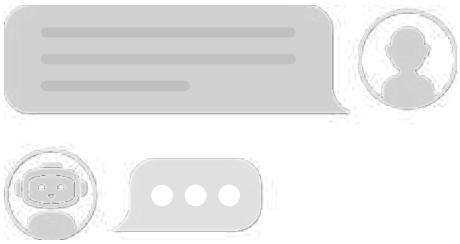
☑ **¿Qué puede hacer el usuario en el libro?**

- 💬 Realizar preguntas sobre el contenido del libro.
- 📚 Solicitar explicaciones de artículos, conceptos o normativa.
- 💥 Utilizar un ChatBot inteligente, contextualizado y acoplado al contenido legal del libro.
- 💡 Resolver dudas puntuales mientras se estudia o trabaja con la obra.

☒ **¿Qué no puede hacer esta versión del ChatBot?**

- ✗ No permite generar escritos jurídicos.
- ✗ No analiza ni responde documentos externos.
- ✗ No responde a consultas de otras materias distintas a la del libro.

Esta herramienta está pensada para enriquecer la experiencia de lectura y consulta del libro. Su uso es exclusivo sobre su contenido.



¿QUIERES IR MÁS ALLÁ? DESCUBRE IBERLEY IA

Si necesitas una **solución avanzada de inteligencia legal**, con cobertura total de materias y documentos, entra en **www.iberley.es** y accede a todas las funcionalidades profesionales:

CUADRO SIMBÓLICO DE FUNCIONALIDADES		
Funcionalidad	**En los libros Colex**	**En Iberley.es**
Preguntar sobre el contenido del libro	✓	✓
Solicitar explicaciones jurídicas	✓	✓
ChatBot integrado al contenido del libro	✓	✓
Consultas sobre otras materias	✗	✓
Análisis de documentos externos	✗	✓
Generación de escritos jurídicos	✗	✓
Traducción jurídica	✗	✓
Informes y resúmenes legales automáticos	✗	✓
Contratos, guías prácticas y emails para clientes	✗	✓
Estrategias judiciales y jurisprudencia instantánea	✗	✓

NOVEDADES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Todas las novedades de la reforma de la LAU en alquileres de vivienda habitual, vivienda de temporada o compartida tras los RD-ley 26/2026 y 29/2026

EDICIÓN 2026

Obra realizada por el Departamento de Documentación de Iberley

COLEX 2026

Copyright © 2026

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7065-248-7
Depósito legal: C 2021-2026

SUMARIO

1. LA LAU Y SUS REFORMAS 13

1.1. Reforma por la Ley 4/2013, de 4 de junio 14
1.2. Reforma por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre 15
1.3. Reforma por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo 15
1.4. Reforma por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda . 16
1.5. Reforma por el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, y la «no» reforma por el Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre 16
1.6. Reforma por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre y la «no» reforma por el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre 19

2. EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 23

3. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 29

3.1. ¿Qué se entiende por arrendamiento de vivienda? 29
3.1.1. El concepto de arrendamiento de vivienda habitual 31
3.1.2. El concepto de arrendamiento de vivienda temporal 31
3.1.3. El concepto de arrendamiento de habitaciones 32
3.2. Los elementos accesorios de la vivienda arrendada 33
3.3. Normas aplicables al contrato de arrendamiento 34
3.4. La cesión del contrato de arrendamiento de vivienda. 35
3.5. El subarriendo de la vivienda arrendada 36
3.6. La duración del arrendamiento de vivienda 36
3.7. La prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda 41
3.7.1. Régimen aplicable antes del 1 de octubre de 2026 42
3.7.2. Redacción vigente exclusivamente el 1 de octubre de 2026 43
3.7.3. Régimen vigente desde el 2 al 7 de octubre de 2026. 45
3.7.4. Régimen vigente desde el 8 de octubre de 2026 45
3.8. Supuestos especiales de finalización del contrato de arrendamiento de vivienda 48
3.8.1. Desistimiento del contrato por el arrendatario 48

3.8.2. Desistimiento, no renovación o abandono en caso de matrimonio o convivencia . . . 49
3.8.3. Resolución del derecho del arrendador . . . 50
3.8.4. Venta de la vivienda arrendada . . . 51
3.8.5. Separación, divorcio o nulidad matrimonial . . . 51
3.8.6. Muerte del arrendatario y subrogación . . . 52
3.9. La renta en el arrendamiento de vivienda . . . 53
3.9.1. Límites de renta en zonas de mercado residencial tensionado . . . 55
3.9.2. Breve referencia a la renta del arrendamiento temporal y por habitaciones . . . 56
3.9.3. Actualización y elevación de la renta en arrendamientos de vivienda . . . 57
3.9.4. Gastos relacionados con la vivienda a incluirse en la renta . . . 62
3.10. Derechos y obligaciones de las partes en los contratos de arrendamiento de vivienda . . . 65
3.10.1. Conservación de la vivienda . . . 65
3.10.2. Obras de mejora realizadas por el arrendador . . . 69
3.10.3. Obras realizadas por el arrendatario . . . 70
3.10.4. Actuaciones por discapacidad o edad superior a setenta años . . . 71
3.10.5. Especialidades de los arrendamientos temporales desde el 8 de octubre de 2026 . . . 72
3.10.6. Consecuencias del incumplimiento . . . 72
3.11. La fianza en el arrendamiento de vivienda . . . 72
3.12. Formalización del contrato de arrendamiento de vivienda . . . 77
3.13. Suspensión, resolución y extinción del arrendamiento de vivienda . . . 80
3.13.1. Suspensión por inhabitabilidad de la vivienda . . . 81
3.13.2. Resolución por incumplimiento contractual . . . 81
3.13.3. Resolución de arrendamientos inscritos por falta de pago . . . 84
3.13.4. Extinción por pérdida de la finca o declaración de ruina . . . 84
3.14. Seguros en arrendamientos de vivienda . . . 85
3.14.1. Seguro multirriesgo del hogar . . . 86
3.14.2. Seguro de responsabilidad civil . . . 87
3.14.3. Seguro de impago de rentas . . . 88

4. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA TEMPORAL . . . 93

4.1. Concepto . . . 94
4.2. Causa de temporalidad y carga de la prueba . . . 95
4.3. Duración y prórroga del contrato temporal . . . 95
4.4. Renta . . . 96
4.5. Arrendamiento temporal de habitaciones . . . 97
4.6. Desistimiento del arrendatario . . . 97
4.7. Fianza y garantías adicionales . . . 98
4.8. Formalización y finalización del arrendamiento . . . 98
4.9. Los contratos celebrados antes de la reforma del RD-ley 29/2026 . . . 99

5. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA COMPARTIDA O POR HABITACIONES 101
5.1. Tras los RD-ley 26/2026 y 29/2026 101
5.2. Antes del 8 de octubre de 2026 103
5.3. Subarriendo parcial de una habitación. 105
5.4. El caso del alquiler turístico de habitaciones 106
5.5. Estudio jurisprudencial del contrato de arrendamiento de vivienda compartida o por habitaciones 107

6. EL DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 115

7. EL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN LA LAU 123
7.1. Especialidades contenidas en la LAU 126
7.2. Tanteo y retracto en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda . . 138

8. BREVE REFERENCIA AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO 143

**ANEXO I.
CASOS PRÁCTICOS**

Caso práctico | Actualización de rentas de alquiler pasadas según IPC. 153

Caso práctico | Necesidad de ocupación de la vivienda y prórroga del contrato de arrendamiento 156

Caso práctico | Retención de la fianza por desperfectos en la vivienda 159

Caso práctico | ¿Qué derechos tiene el inquilino cuando el arrendador debe realizar obras de mejora durante la vigencia del contrato? 161

Caso práctico | ¿Quién debe pagar el arreglo del calentador de una vivienda arrendada? 163

Caso práctico | ¿Debe el arrendador pagar la sustitución de un termo eléctrico en una vivienda arrendada? 164

Caso práctico | Entrega de llaves y devolución de la fianza en el arrendamiento 166

Caso práctico | ¿A quién corresponde hacer frente a la reparación del lavaplatos de una vivienda arrendada? 168

Caso práctico | En un inmueble arrendado se permiten las mascotas. ¿Está eximido el arrendatario del pago de los desperfectos causados por su perro? . . . 169

ANEXO II.
FORMULARIOS

Contrato de arrendamiento de vivienda. Arrendador persona física. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026. 173

Contrato de arrendamiento de vivienda. Arrendador persona jurídica. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026. 179

Contrato de arrendamiento de vivienda. Arrendador persona física. Zona mercado residencial tensionado. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026 . . . 185

Contrato de arrendamiento de vivienda. Arrendador persona jurídica. Zona mercado residencial tensionado. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026. 192

Contrato de arrendamiento de vivienda temporal. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026 199

Contrato de arrendamiento de habitación. RD-ley 29/2026. Aplicable desde 08/10/2026. 205

Escrito de prórroga obligatoria de contrato de arrendamiento de vivienda posterior al RD-ley 7/2019, de 1 de marzo. 212

Escrito de notificación al arrendador de continuidad en el uso de la vivienda tras separación, divorcio o nulidad 214

Escrito notificando la subrogación en el arrendamiento de vivienda por fallecimiento del arrendatario (*mortis causa*) 216

Escrito de notificación de aplicación de cláusula de actualización a la renta en contrato de arrendamiento de vivienda 218

Escrito de preaviso al arrendatario de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de vivienda (adaptado a la Ley de Vivienda) 220

1.
LA LAU Y SUS REFORMAS

Evolución legislativa de los arrendamientos urbanos

|| El Real Decreto de 21 de junio de 1920

El antecedente normativo más antiguo de la ley que nos ocupa trataba de proteger a los sectores menos favorecidos a través de la prórroga obligatoria, el no incremento de la renta y la subrogación *post mortem* de los arrendamientos de fincas urbanas.

|| La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

La Ley de 31 de diciembre de 1946 evolucionó hasta llegar al Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, más conocida como LAU 1964, que enseguida fue retocada y complementada, al no responder adecuadamente a los problemas que las circunstancias sociales y económicas exigían, siendo sus elementos principales:

1. Prórroga forzosa.
2. Subrogación *mortis causa*.
3. Cesión *inter vivos*.
4. Enervación de la acción de desahucio.
5. Incremento de las rentas no proporcional al aumento de los gastos del propietario.
6. Jurisprudencia tendente a beneficiar a los arrendatarios.

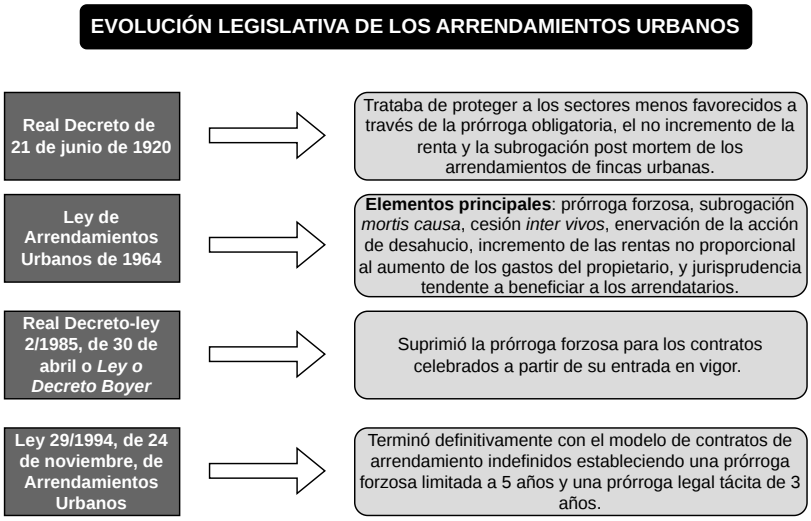
|| Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril o *Ley o Decreto Boyer*

Ya proclamada la Constitución española de 1978 que recogía la protección a la propiedad privada y con voces cada vez más contrarias al mantenimiento de la prórroga forzosa, se dictó la referida norma que la suprimió para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor. Aun así, **sen-**

tencias como la del Tribunal Constitucional n.º 89/1994, de 17 de marzo, ECLI:ES:TC:1994:89, todavía declararon que no era inconstitucional la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Como las medidas sobre la LAU 1964 no surtieron el efecto deseado, se dictó la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aplicable desde el 1 de enero de 1995, que terminó definitivamente con el modelo de contratos de arrendamiento indefinidos estableciendo una prórroga forzosa limitada a 5 años y una prórroga legal tácita de 3 años.



No obstante, la LAU de 1994 ha sufrido **importantes reformas:**

1.1. Reforma por la Ley 4/2013, de 4 de junio

Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente a partir del 6 de junio de 2013, que introdujo las siguientes medidas:

- Reducción de la prórroga obligatoria a 3 años y la prórroga tácita a un año.
- Posibilidad de que el arrendatario desistiese una vez transcurridos 6 meses de contrato, con un preaviso de 30 días, con la opción de pactar una indemnización limitada legalmente.
- Más protagonismo de la voluntad de las partes al contratar, posibilidad de someter las controversias a mediación o arbitraje y ausencia de efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho de los arrendamientos urbanos no inscritos ni siquiera por el plazo de duración mínimo.

1.2. Reforma por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre

El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 23 de enero de 2019 (inclusive). Este RD-ley no fue convalidado por el Congreso de los Diputados; Resolución de 22 de enero de 2019, BOE del 24/01/2019, y vino a establecer:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
- Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta en los arrendamientos de vivienda de hasta 5 años de duración, o hasta 7 años si el arrendador es persona jurídica.

A TENER EN CUENTA. Al no convalidarse esta reforma, los contratos firmados durante ese exiguo periodo, del 19/12/2018 al 23/01/2019, quedaron regulados conforme a la redacción de la LAU dada por el propio Real Decreto-ley 21/2018, mientras que los celebrados con posterioridad a esa fecha y hasta la entrada en vigor del —siguiente— Real Decreto-ley 7/2019, es decir, desde el 24/01/2019 al 05/03/2019, ambos inclusive, estuvieron sujetos a la regulación de la LAU dada por Ley 4/2013, de 4 de junio.

1.3. Reforma por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente a partir del 6 de marzo de 2019, que retomó básicamente las medidas establecidas por el derogado Real Decreto-ley 21/2018, y añadió otras como:

- Prórroga obligatoria de 5 años (7 años si el arrendador es persona jurídica), prórroga tácita de 3 años.
- Garantías complementarias a la fianza arrendaticia máximas de 2 meses de renta en los arrendamientos de vivienda de hasta 5 años de duración, o hasta 7 años si el arrendador es persona jurídica.
- Aumento del plazo de preaviso para que no opere la prórroga legal tácita (4 meses el arrendador, 2 meses el inquilino).
- Protección legal del contrato frente a terceros por el plazo de la duración mínima de los 5 o 7 años, según la condición del arrendador.

1.4. Reforma por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en vigor desde el 26/05/2023, que modificó los artículos 10, 17 y 20 de la LAU y añadió la D.A. 11.ª y la D.T. 7.ª, y cuya reforma supuso:

- Posibilidad de acudir a dos prórrogas extraordinarias en casos de situación de vulnerabilidad social y económica (plazo máximo de un año) o de zonas de mercado residencial tensionado (plazos anuales con un máximo de 3 años).
- El pago de la renta habrá de hacerse a través de medios electrónicos, manteniéndose solo de forma excepcional el pago en metálico en la vivienda arrendada.
- Establecimiento de reglas específicas para la fijación de la renta en zonas de mercado residencial tensionado según se trate de gran tenedor o no.
- Atribución al arrendador en todo caso de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de arrendamiento de vivienda.
- En cuanto a la actualización de la renta, fijación del índice de referencia antes del 31/12/2024 por el Instituto Nacional de Estadística. En este sentido, fue necesario tener en cuenta la modificación que la citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, introdujo en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, en cuanto a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que supuso topes al alquiler del 2 % o del 3 %, según la fecha de la actualización anual de la renta.

1.5. Reforma por el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, y la «no» reforma por el Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre

El Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, se publicó en el BOE el 30 de septiembre de 2026, entrando **en vigor el 1 de octubre de 2026 y quedando derogado al día siguiente** por su no convalidación por el Congreso de los Diputados. La norma introdujo una reforma amplia de la LAU, que posteriormente sería recuperada en lo sustancial por el **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre**.

- Diferenció el arrendamiento de vivienda habitual del arrendamiento de vivienda temporal y extendió ambas modalidades al alquiler parcial de habitaciones o estancias. Exigió que la temporalidad respondiera a una causa real, expresa y acreditable, con una duración superior a 31 días y, como regla general, no superior a 12 meses.
- Dispuso que la falta de una causa temporal debidamente expresada, la prolongación injustificada del contrato o la sucesión de más de dos contratos temporales consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda determinaran su consideración como arrendamiento de vivienda habitual.
- Sometió al límite del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda los incrementos de renta de determinados contratos temporales sucesivos y limitó la suma de las rentas del alquiler simultáneo por habitaciones a la renta correspondiente al arrendamiento unitario de la vivienda.
- Reforzó las garantías de la parte arrendataria en materia de gastos, reparaciones, fianza, conservación de la vivienda y formalización escrita del contrato. También amplió el derecho de adquisición preferente en determinadas ventas conjuntas de viviendas jurídicamente individualizables.
- Diferenció el desistimiento del arrendatario según la modalidad contractual. En la vivienda habitual podía ejercerse una vez transcurridos seis meses, con un preaviso mínimo de treinta días; en la vivienda temporal, una vez transcurrido un mes desde su formalización y con diez días de preaviso. El desistimiento ejercido con estos requisitos no generaba indemnización a favor del arrendador.
- Estableció, para determinados contratos de vivienda habitual vigentes, una prórroga extraordinaria por anualidades de hasta dos años adicionales, previa solicitud del arrendatario que estuviera al corriente de pago y hubiera abonado mensualmente la renta durante los ocho meses anteriores.
- Limitó extraordinariamente la actualización anual de la renta hasta el 31 de diciembre de 2027. Cuando la renta superase el límite máximo aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, no procedía incremento; en los demás casos, a falta de un nuevo pacto, el aumento no podía superar el 2 %.

A TENER EN CUENTA. El **Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre**, quedó derogado el 2 de octubre de 2026 al no ser convalidado por el Congreso de los Diputados. Su vigencia se limitó al día 1 de octubre de 2026.

El Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, publicado en el BOE del 1 de octubre de 2026 y cuya entrada en vigor estaba prevista para el día 2 de octubre de 2026, venía a modificar temporalmente el artículo 10 de la LAU con el objetivo de reforzar la continuidad de los contratos de vivienda habitual. La norma establecía

que, una vez **transcurridos 5 años** de duración del contrato, o **7 años si el arrendador era persona jurídica,** el contrato se prorrogara por plazos sucesivos de 5 años, o de 7 años en este último caso, salvo comunicación de no prórroga. Asimismo, **elevaba a seis meses el plazo de preaviso exigible al arrendador y mantuvo en dos meses el correspondiente al arrendatario**, con las excepciones previstas en el propio precepto.

A TENER EN CUENTA. El **Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, fue derogado por Acuerdo del Congreso de los Diputados de 2 de octubre de 2026**, por lo que este régimen no llegó a entrar en vigor al ser publicado el acuerdo de no convalidación el mismo día en que debería haber entrado en vigor.

Este **Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre**, establecía también que la decisión del arrendador de no prorrogar el contrato de vivienda habitual, comunicada válidamente con una antelación mínima de **seis meses**, generaba, como regla general, el derecho del arrendatario a recibir una indemnización. Su cuantía debía equivaler, al menos, a **doce mensualidades de la renta correspondiente a una vivienda de características análogas**, calculada, siempre que fuera posible, conforme al sistema estatal de referencia de precios del alquiler. En ningún caso podía ser inferior a **una mensualidad de renta por cada año de residencia del arrendatario en la vivienda**, con prorrateo por meses y por días de los períodos inferiores.

La excepción por falta de ocupación del arrendatario no se aplicaba si en la vivienda habían seguido habitando las personas previstas en el artículo 7.1 de la LAU. La oferta de nuevo contrato cuya negativa permitía excluir la indemnización debía formularse dentro del plazo de preaviso y su renta mensual total ajustarse a las reglas del artículo 17.6 de la LAU, incluso fuera de zonas de mercado residencial tensionado.

La indemnización debía abonarse en el momento de la entrega de la vivienda. La transmisión del inmueble arrendado no eliminaba este derecho, pues la obligación correspondía al adquirente subrogado en la posición del arrendador, salvo que concurriera alguna de las excepciones legalmente establecidas.

No procedía la indemnización cuando el arrendatario reuniera los requisitos para obtener una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador, aunque no la hubiera solicitado. Tampoco resultaba exigible cuando la causa invocada se hubiera hecho constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación y consistiera en alguna de las siguientes circunstancias:

- Necesidad de la vivienda por el arrendador persona física para destinarla a residencia permanente propia, de sus familiares en segundo grado de consanguinidad o adopción, o de su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
- Falta de ocupación de la vivienda por el arrendatario durante más de seis meses dentro de los doce anteriores a la notificación, salvo ausencia justificada por razones de salud, trabajo, estudios, cuidado de familiares u otra circunstancia legalmente admitida.

- Disponibilidad por el arrendatario, en el mismo municipio, de otra vivienda apta para atender sus necesidades, en pleno dominio o en virtud de un derecho real de uso o disfrute, siempre que pudiera ocuparla.
- Celebración por las partes de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.
- Rechazo expreso o tácito por el arrendatario de una oferta fehaciente para formalizar un nuevo contrato sobre la misma vivienda que garantizara su permanencia durante un mínimo de cinco años, o de siete años cuando el arrendador fuera persona jurídica.
- Otra circunstancia debidamente justificada que determinara, en el caso concreto, la prevalencia de los intereses del arrendador con vulnerabilidad acreditada.

En el supuesto de recuperación de la vivienda por necesidad, si no era ocupada por la persona indicada dentro de los **tres meses siguientes a su entrega**, salvo fuerza mayor, nacía a favor del arrendatario el derecho a percibir la indemnización desde la finalización de dicho plazo.

1.6. Reforma por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre y la «no» reforma por el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, publicado el 7 de octubre de 2026 y con entrada en vigor general el 8 de octubre de 2026, introduce una **amplia reforma del régimen arrendaticio** y, en particular, de la LAU:

> **A TENER EN CUENTA.** El Real Decreto-ley ley 29/2026, de 6 de octubre, ha quedado convalidado por el Congreso de los Diputados el 12/11/2026. Por su parte, el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, no ha quedado convalidado y por lo tanto no ha llegado a entrar en vigor.

- Distingue expresamente el arrendamiento de vivienda habitual y el arrendamiento de vivienda temporal, incluyendo en ambas modalidades el arrendamiento parcial de habitaciones o estancias. El arrendamiento temporal debe responder a una causa real, expresa y acreditable de desplazamiento desde la vivienda habitual, tener una duración superior a 31 días y no exceder, como regla general, de 12 meses. La falta de causa temporal, su duración injustificada por encima de ese plazo o la novación o sucesión de más de dos contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas

partes y sobre la misma vivienda, determina que el primero se entienda celebrado como contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

- Somete los incrementos de renta de los contratos temporales sucesivos sobre una misma vivienda al límite del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV). En el alquiler por habitaciones, la suma de las rentas parciales simultáneas no puede superar la renta del arrendamiento unitario de la vivienda completa, con sujeción a los límites adicionales aplicables en zonas de mercado residencial tensionado.
- Refuerza las garantías de la persona arrendataria en materia de gastos, reparaciones y fianza. Prohíbe repercutirle los tributos asociados a la vivienda cuando no tenga la condición de obligado tributario, así como los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, y limita a una mensualidad la garantía adicional en los arrendamientos temporales. Si existen desperfectos que afectan a la habitabilidad, seguridad o salubridad, el arrendatario puede requerir por escrito al arrendador la reparación y aportar un presupuesto razonable. El arrendador dispone de **15 días naturales** para aceptar el presupuesto, proponer una alternativa o ejecutar la reparación. Si no responde o existe negativa injustificada, el arrendatario puede ejecutar las obras y descontar su importe de las rentas futuras, cumpliendo las condiciones legales.

  En los arrendamientos de vivienda temporal, el artículo 21 bis establece específicamente un plazo máximo de respuesta de cinco días hábiles desde la comunicación al arrendador. Transcurrido sin respuesta, el arrendatario podrá realizar las reparaciones necesarias y exigir de inmediato su importe o, previa justificación al arrendador, descontarlo de la renta del mes siguiente.
- Amplía el derecho de adquisición preferente del arrendatario en las ventas conjuntas cuando la vivienda sea jurídicamente individualizable, exige criterios objetivos para imputar el precio y excluye la posibilidad de renunciar contractualmente a los derechos de tanteo y retracto.
- Establece reglas sobre el estado de conservación de la vivienda, la ejecución de reparaciones necesarias y la constancia escrita del estado del inmueble al finalizar el contrato. Asimismo, reconoce a la parte arrendataria el derecho a exigir la formalización por escrito del arrendamiento.
- Permite que los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se acojan a las prórrogas previstas en el artículo 10 de la LAU, manteniendo en los demás aspectos el régimen jurídico vigente al tiempo de su celebración y sometiendo la actualización de la renta a los límites legalmente aplicables.
- Introduce, para determinados contratos de vivienda habitual vigentes, una prórroga extraordinaria por anualidades de hasta dos años adicionales, a solicitud del arrendatario que se encuentre al corriente de pago y haya abonado mensualmente la renta durante los ocho meses anteriores, con las excepciones previstas en la disposición final quinta.

PASO A PASO
NOVEDADES EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La presente guía explica paso a paso la reforma de la LAU tras el «fallido» RD-ley 26/2026 y el RD-ley 29/2026, en vigor desde el 8 de octubre de 2026, en materia de arrendamientos de vivienda. Abordamos la preparación y firma del contrato hasta su extinción, y además, la fijación y actualización de la renta, la duración del alquiler, las prórrogas, garantías y obligaciones de las partes, con atención a los problemas que surgen durante la relación contractual.

Actualizada con la última jurisprudencia, ofrece criterios para interpretar los cambios normativos y aplicarlos a cada alquiler. Además, las cuestiones prácticas que acompañan la explicación ayudan a resolver dudas frecuentes y prevenir conflictos.

La obra incorpora un apartado de casos prácticos que ilustra la aplicación de la normativa a situaciones concretas y otro de formularios para facilitar la redacción de contratos, comunicaciones y escritos. Una herramienta de consulta para quienes necesitan asesorar, negociar o gestionar un arrendamiento con precisión.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360º —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral.**

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- **Colex Reader: edición digital completa en app** y en la zona privada de Colex.
- **Colex Audio: escucha el libro** en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- **Colex Copilot: interactúa con la inteligencia artificial de Colex** para resolver dudas sobre el contenido.

Importante: Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos acompañando a los profesionales del Derecho

PVP 20,00 €

ISBN: 979-13-7065-248-7

9 791370 652487

COLEX