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