

ÍNDICE

ABREVIATURAS UTILIZADAS.....	17
CAPÍTULO PRIMERO. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN ESPAÑA EN EL CONTEXTO EUROPEO, HISTÓRICO Y CONSTITUCIONAL	21
I. Introducción a los arrendamientos urbanos: de la perspectiva española al contexto europeo	21
1. <i>Law in the Books</i> : el Informe «España 2050» para el Gobierno de España	25
2. <i>Law in Action</i> : contexto estadístico y económico, con especial referencia a la vivienda habitual y la actividad legislativa	27
3. Estadísticas de Eurostat y política europea en materia de vivienda ...	35
3.1. <i>Housing in Europe – 2025 edition</i> de Eurostat.....	36
3.2. <i>The European Affordable Housing Plan</i> de la Comisión Europea	37
4. El Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: especial referencia a las medidas arrendaticias sobre la vivienda habitual	41
5. El <i>Low Cost Home Ownership</i> del Reino Unido: un <i>legal transplant</i> para la asequibilidad de la vivienda	46
6. Una propuesta de <i>lege ferenda</i> de arrendamiento de vivienda mediante la intermediación de la Administración y la ejecución subsidiaria de las obligaciones: una adaptación de las órdenes de gestión de viviendas vacías de Inglaterra y Gales.....	52
II. Perspectiva histórica de los arrendamientos urbanos en España: de la escasez a la sobreoferta, y a vueltas con la escasez en virtud de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	58
III. El Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	61
IV. Los últimos pronunciamientos constitucionales en materia de vivienda: especial referencia a las facultades dominicales en la STC 26/2025, de 29 de enero.....	65

V. Reflexiones finales sobre el Preámbulo y la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994	72
CAPÍTULO SEGUNDO. TÍTULO I. ÁMBITO DE LA LEY.	79
I. Artículo 1. Ámbito de aplicación	79
II. Artículo 2. Arrendamiento de vivienda	80
1. Tratamiento legal: especial referencia a la información precontractual en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas	80
2. Naturaleza jurídica de la vivienda y tratamiento legal y jurisprudencial en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	90
3. Tratamiento legal y jurisprudencial del derecho de propiedad en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	105
III. Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	114
1. Tratamiento legal y jurisprudencial del arrendamiento de local de negocio y el arrendamiento por temporada: especial referencia al arrendamiento de habitaciones sujeto al Código Civil y el casuismo relevante de la jurisprudencia menor	114
2. Tratamiento legal, jurisprudencial, casuismo relevante de la jurisprudencia menor y doctrina registral del alquiler de alojamientos de corta duración, con especial referencia a la prohibición estatutaria de viviendas de alquiler turístico: el Reglamento 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento 2018/1724, y la nulidad parcial del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.	116
IV. Artículo 4. Régimen aplicable.	125
1. Régimen jurídico de los arrendamientos urbanos y exclusión de las viviendas suntuarias.	125
2. Derecho dispositivo en materia de arrendamientos urbanos	127
V. Artículo 5. Arrendamientos excluidos	128
CAPÍTULO TERCERO. TÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. ..	131
I. Capítulo I. Normas generales	131
1. Artículo 6. Naturaleza de las normas	131
2. Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda: tratamiento legal y jurisprudencial.	132
3. Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo	133
3.1. Tratamiento legal	133
3.2. Tratamiento legal comparado	135
II. Capítulo II. De la duración del contrato	136
1. Artículo 9. Plazo mínimo	137
1.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	137
1.2. Hacia un tratamiento legal armonizado de la duración del contrato de arrendamiento de vivienda habitual	144

2. Artículo 10. Prórroga del contrato: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	146
2.1. Prórroga ordinaria	147
2.2. Prórroga extraordinaria subjetiva por vulnerabilidad económica y social del arrendatario	151
2.3. La calificación del arrendador como «gran tenedor» en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: especial referencia a su cuantificación por el Banco de España	152
2.4. Prórroga extraordinaria objetiva por ubicación de la vivienda en una zona declarada de mercado residencial tensionado	155
3. Artículo 11. Desistimiento del contrato	158
3.1. Tratamiento legal y jurisprudencial	158
3.2. Tratamiento legal comparado	160
4. Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	162
5. Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador: tratamiento legal y jurisprudencial	163
6. Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada	164
7. Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	165
8. Artículo 16. Muerte del arrendatario	167
8.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	169
8.2. Tratamiento legal comparado	174
III. Capítulo III. De la renta	175
1. Artículo 17. Determinación de la renta	176
1.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	176
1.2. La declaración de zonas de mercado residencial tensionado previa al control de rentas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	184
1.3. Tratamiento legal comparado del control de rentas	191
2. Artículo 18. Actualización de la renta	196
2.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	196
2.2. Tratamiento legal comparado	201
3. Artículo 19. Elevación de renta por mejoras	203
3.1. Tratamiento legal	203
3.2. Tratamiento legal comparado	204
4. Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales	206
4.1. Tratamiento legal	206
4.2. Tratamiento legal de la modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles: la Disposición Final tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	207
4.3. Tratamiento legal comparado	211

IV. Capítulo IV. De los derechos y obligaciones de las partes: especial referencia a los derechos y deberes en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	213
1. Artículo 21. Conservación de la vivienda.	217
1.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	217
1.2. Tratamiento legal del deber de destino de la vivienda al uso pactado: especial referencia al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios	221
1.3. La acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	223
1.4. Tratamiento legal comparado del deber de conservación de la vivienda	225
2. Artículo 22. Obras de mejora	229
2.1. Tratamiento legal	229
2.2. Tratamiento legal comparado	231
3. Artículo 23. Obras del arrendatario: tratamiento legal y jurisprudencial	232
4. Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.	234
4.1. Tratamiento legal	234
4.2. Tratamiento legal de las situaciones de especial vulnerabilidad de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	235
4.3. Tratamiento legal en el Real Decreto-legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social	240
4.4. Tratamiento legal en la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación	241
4.5. Tratamiento legal comparado	242
5. Artículo 25. Derecho de adquisición preferente: tratamiento legal, jurisprudencial, y doctrina registral, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	243
5.1. Derecho de tanteo legal	249
5.2. Derecho de retracto legal	251
V. Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	256
1. Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda: tratamiento legal y jurisprudencial	256
2. Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	258
2.1. Las causas de resolución del arrendamiento de vivienda: especial referencia a la resolución del contrato por impago y el Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, por el que se determinan las condiciones de la línea de ayudas, por cuenta del Estado, para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables	260

2.2. Tratamiento legal de la resolución del contrato de arrendamiento urbano inscrito en el Registro de la Propiedad . . .	273
2.3. Reflexiones acerca de la suspensión de los lanzamientos para arrendatarios vulnerables.	273
2.4. Tratamiento legal comparado	274
3. Artículo 28. Extinción del arrendamiento: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	277
VI. Modelo orientativo de contrato de arrendamiento de vivienda del Ministerio de Vivienda y agenda urbana: especial referencia a la Guía para la elaboración de un contrato de arrendamiento de vivienda.	279
CAPÍTULO CUARTO. TÍTULO III. DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.	
I. Consideraciones iniciales.	293
1. Introducción al arrendamiento de local de negocio y el arrendamiento por temporada sujetos a las disposiciones del arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	294
2. Tratamiento legal comparado del arrendamiento de local de negocio y el arrendamiento por temporada	294
II. Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor.	298
III. Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.	299
1. Tratamiento jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	300
2. Tratamiento legal comparado del arrendamiento de local de negocio.	302
IV. Artículo 31. Derecho de adquisición preferente: tratamiento jurisprudencial y doctrina registral	303
V. Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo	305
1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	305
2. Tratamiento legal comparado del arrendamiento de local de negocio	308
VI. Artículo 33. Muerte del arrendatario: tratamiento legal y jurisprudencial	309
VII. Artículo 34. Indemnización al arrendatario: tratamiento legal, comparado y jurisprudencial de la indemnización por clientela.	309
VIII. Artículo 35. Resolución de pleno derecho: tratamiento jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	312
1. Duración del contrato.	312
2. Falta de uso y modificación inconstituida del uso	314
3. Falta de pago de la renta y las cantidades asimiladas a la renta	316
4. Otras causas de resolución del contrato: actividades molestas o insalubres y responsabilidad civil contractual	320
CAPÍTULO QUINTO. TÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES.	
I. Consideraciones iniciales.	323
II. Artículo 36. Fianza.	323

1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	324
2. Tratamiento legal comparado	328
III. Artículo 37. Formalización del arrendamiento	331
CAPÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIA ÚNICA Y FINALES	333
I. Título V. Derogación de los «Procesos Arrendaticios» de los Artículos 38 a 40: el juicio de desahucio por falta de pago en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	333
II. Disposiciones adicionales	336
1. Disposición adicional primera. Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento	336
1.1. Tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	337
1.2. Tratamiento legal del arrendamiento asequible del parque de viviendas de CASA 47 Entidad Pública Empresarial	339
1.3. Tratamiento legal en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	340
2. Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria: especial referencia al Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, y la doctrina registral	342
3. Disposición adicional tercera. Depósito de fianzas	344
4. Disposición adicional cuarta. Ayudas para acceso a vivienda	345
4.1. Tratamiento legal: especial referencia a la Resolución de 24 de noviembre de 2025, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, por la que se atribuye el número 047 al servicio de línea de atención ciudadana en materia de vivienda	345
4.2. Tratamiento legal y jurisprudencial en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y perspectiva comparada	346
5. Disposición adicional quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil: especial referencia a su derogación	362
6. Disposición adicional sexta. Censo de arrendamientos urbanos: la «Base de Datos de contratos de arrendamiento de vivienda» y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	362
7. Disposición adicional séptima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje: remisión a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje	363
8. Disposición adicional octava. Derecho de retorno: remisión al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	364

9. Disposición adicional novena. Declaración de la situación de minusvalía: su necesaria adaptación a la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica.....	365
10. Disposición adicional décima. Prescripción	365
11. Disposición adicional undécima. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, dispuesto por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: especial referencia a la Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.....	366
III. Disposiciones transitorias	367
1. Disposición transitoria primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	372
2. Disposición transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	380
2.1. Régimen jurídico, resolución y extinción del contrato	380
2.2. Subrogación del arrendatario: especial referencia a los derechos de adquisición preferente	387
2.3. La repercusión de impuestos, obras de reparación, y suministros y servicios al arrendatario	396
2.4. Actualización de la renta	405
3. Disposición transitoria tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor.....	415
3.1. Régimen jurídico y resolución del contrato	416
3.2. Extinción del contrato por jubilación o fallecimiento y subrogación del arrendatario	419
3.3. Extinción del contrato por el transcurso del plazo y las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Actividades Económicas.....	428
3.4. Duración del contrato: plazo legal, prórroga legal y novación extintiva	432
3.5. Actualización y revisión de la renta	433
3.6. Repercusión de impuestos y obras de reparación al arrendatario	438
3.7. La indemnización por clientela y el derecho de arrendamiento preferente.....	439
4. Disposición transitoria cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985: tratamiento legal y jurisprudencial, con referencia al casuismo relevante de la jurisprudencia menor	440

5. Disposición transitoria quinta. Arrendamientos de viviendas de protección oficial	445
6. Disposición transitoria sexta. Procesos judiciales	445
7. Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas, dispuestas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	445
IV. Disposición derogatoria única. Disposiciones que se derogan	446
V. Disposiciones finales	446
1. Disposición final primera. Naturaleza de la ley	447
2. Disposición final segunda. Entrada en vigor	447
3. Disposición final tercera. Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley	447
4. Disposición final cuarta. Compensaciones por vía fiscal: tratamiento legal y jurisprudencial	448
BIBLIOGRAFÍA CITADA	451