

RocaJunyent

Informa

Departamento Derecho Inmobiliario

17 de febrero de 2026



La nueva regulación de los alquileres temporales y por habitaciones (en tramitación)

La Proposición de Ley 122/000136, que se encuentra en fase de tramitación en el Congreso, modifica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU) con el fin de regular los contratos de alquiler temporal y el arrendamiento por habitaciones, incorporándolos al régimen general del arrendamiento de vivienda.

La reforma altera el criterio utilizado para determinar la naturaleza de cada contrato de arrendamiento. Hasta ahora, la duración del contrato era el elemento principal para diferenciar entre el alquiler de vivienda y el alquiler temporal, aunque la normativa aplicable un plazo concreto para realizar esta distinción respecto de la vivienda habitual.

Con la nueva regulación, el elemento determinante pasa a ser la **finalidad real** del contrato. Así, cuando el objetivo sea satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, se aplicará el régimen de arrendamiento de vivienda, con independencia de la duración pactada y de si se alquila la vivienda completa o solo una habitación. La norma además, introduce, una **presunción general a favor del carácter de arrendamiento de vivienda habitual** y la **obligación del arrendador de justificar la necesidad de temporalidad**.

El alquiler de **vivienda temporal** queda limitado a los supuestos en los que el arrendatario se encuentre desplazado de su domicilio habitual por una causa concreta y acreditable, como motivos laborales, profesionales, académicos o sanitarios. Dicha causa debe constar expresamente en el contrato y poder justificarse documentalmente, correspondiendo al arrendador acreditar su existencia. Si no se prueba la temporalidad o no existe coherencia entre el motivo invocado y el uso efectivo de la vivienda, el contrato se considera arrendamiento de vivienda habitual desde el momento de su formalización. La duración del arrendamiento temporal **no puede ser inferior a treinta y un días ni superior a doce meses**, admitiéndose prórrogas únicamente cuando persista la causa que justificó la temporalidad y siempre que, en conjunto, no se supere dicho plazo máximo.

La norma regula igualmente las prórrogas y la sucesión de contratos temporales. Cuando la duración total del arrendamiento temporal supere los doce meses o, se celebren más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero, se considerará arrendamiento de vivienda habitual desde su formulación, quedando sometido al régimen de duración mínima y de prórrogas obligatorias previsto en la LAU.

Además, el **arrendamiento por habitaciones** se integra de forma expresa en el concepto de arrendamiento de vivienda. En estos supuestos, **la suma de las rentas** de los contratos por habitaciones vigentes de manera simultánea **no puede el importe que correspondería al arrendamiento unitario de la vivienda completa**. Cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado, dicho importe debe respetar, además, los límites de renta y los índices de referencia establecidos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.

Asimismo, **el régimen económico del arrendamiento de vivienda se aplica también al alquiler temporal y al arrendamiento por habitaciones**. Son de aplicación las reglas sobre fijación y actualización anual de la renta, utilizándose el IRAV en defecto de pacto expreso, así como los límites de renta en zonas de mercado residencial tensionado. No pueden repercutirse al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria ni de formalización del contrato, ni imponerse conceptos que permitan superar los límites legales de renta, manteniéndose igualmente los límites en materia de garantías adicionales.

Por último, **se limitan los gastos repercutibles a los arrendatarios**, prohibiéndose la repercusión del IBI, de los gastos de comunidad en aquellos edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, así como la exigencia al arrendatario de la contratación de seguros de impago de rentas u otras coberturas análogas.