



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

2 de diciembre de 2025

Núm. 154-6

Pág. 1

INFORME DE LA PONENCIA

122/000136 Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales del informe emitido por la Ponencia sobre la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de noviembre de 2025.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana

La Ponencia encargada de redactar el Informe sobre la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones (núm. expte. 122/136), integrada por los Diputados D.^a Mirian Guardiola Salmerón (GP), D. Joan Mesquida Mayans (GP), D. Juan Andrés Bayón Rolo (GP), D.^a Rafaela Romero Pozo (GS), D. Javier Rodríguez Palacios (GS), D. Ignasi Conesa Coma (GS), D. Ignacio Hoces Íñiguez (GVOX), D. Carlos Hernández Quero (GVOX), D. Gerardo Pisarello Prados (GSUMAR), D.^a Teslem Andala Ubbi (GSUMAR), D.^a Etna Estrems i Fayos (GR), D.^a Marta Madrenas i Mir (GJxCAT), D. Oskar Matute García de Jalón (GEH-Bildu), D.^a Maribel Vaquero Montero (GV-(EAJ-PNV)) y D.^a Ione Belarra Urteaga (GMx), ha estudiado con todo detenimiento dicha iniciativa, así como las enmiendas presentadas y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento, elevan a la Comisión el siguiente:

INFORME

La Ponencia, por mayoría, aprueba la incorporación de las enmiendas transaccionales siguientes:

- Enmienda transaccional núm. 1 a las enmiendas núm. 21 del G.P. SUMAR, núm. 42 del G.P. Socialista, núm. 32 del G.P. Republicano, núm. 5 del Sr. Rego Candamil (GMx) y núm. 54 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 2 a las enmiendas núm. 43 del G.P. Socialista, núm. 33 del G.P. Republicano y núm. 56 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 3 a las enmiendas núm. 50 del G.P. Socialista y núm. 21 del G.P. SUMAR.
- Enmienda transaccional núm. 4 a la enmienda núm. 51 del G.P. Socialista.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 2

- Enmienda transaccional núm. 5 a las enmiendas núm. 34 del G.P. Republicano, núm. 35 del G.P. Eukal Herria Bildu, núm. 45 el G.P. Socialista, núm. 57 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 6 a las enmiendas núm. 21 del G.P. SUMAR, núm. 46 del G.P. Socialista y núm. 58 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 7 a la enmienda núm. 52 del G.P. Socialista.
- Enmienda transaccional núm. 8 a las enmiendas núm. 10 del G.P. SUMAR y núm. 36 del G.P. Eukal Herria Bildu.
- Enmienda transaccional núm. 9 a la enmienda núm. 20 del G.P. SUMAR.
- Enmienda transaccional núm. 10 a las enmiendas núm. 4 de la Sra. Belarra Urteaga (GMx) y núm. 18 del G.P. SUMAR.
- Enmienda transaccional núm. 11 a las enmiendas núm. 37 del G.P. Eukal Herria Bildu y núm. 47 el G.P. Socialista.
- Enmienda transaccional núm. 12 a las enmiendas núm. 47 del G.P. Socialista y núm. 59 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 13 a la enmienda núm. 42 del G.P. Socialista.
- Enmienda transaccional núm. 14 a las enmiendas núm. 1 de la Sra. Belarra Urteaga (GMx), núm. 15 del G.P. SUMAR y núm. 60 y 61 del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda transaccional núm. 15 a la enmienda núm. 15 del G.P. SUMAR.
- Enmienda transaccional núm. 16 a la enmienda núm. 53 del G.P. Socialista.
- Enmienda transaccional núm. 17 a la enmienda núm. 53 del G.P. Socialista.
- Enmienda transaccional núm. 18 a la enmienda núm. 12 del G.P. SUMAR.
- Enmienda transaccional núm. 19 a la enmienda núm. 14 del G.P. SUMAR.

Se rechaza la enmienda transaccional núm. 20 a la enmienda núm. 53 de G.P. Socialista.

Los ponentes de los grupos parlamentarios, mantienen todas sus enmiendas para su debate en Comisión.

La Ponencia ha acordado, por mayoría, mantener como texto de la Ponencia anexo a este Informe, el texto de la Proposición de Ley con las enmiendas incorporadas.

Palacio del Congreso de los Diputados 19 de noviembre de 2025.—**Miriam Guardiola Salmerón, Joan Mesquida Mayans, Juan Andrés Bayón Rolo, Rafaela Romero Pozo, Javier Rodríguez Palacios, Ignaci Conesa Coma, Ignacio Hoces Íñiguez, Carlos Hernández Quero, Gerardo Pisarello Prados, Teslem Andala Ubbi, Etna Estrems i Fayos, Marta Madrenas i Mir, Oskar Matute García de Jalón, Maribel Vaquero Montero y Ione Belarra Urteaga**, Diputados.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ANEXO

PREÁMBULO

La realización de contratos temporales y los alquileres de habitaciones se ha convertido en la práctica en una figura clave, utilizada por miles de arrendadores, para esquivar algunos de los preceptos más garantistas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la regulación de los alquileres.

Mientras que la LAU obliga al arrendador a realizar contratos de cinco o siete años, durante los cuales el precio del alquiler no puede aumentar más allá de la inflación, con el uso fraudulento de los contratos temporales se posibilita la expulsión del inquilino y la subida del precio del alquiler año a año. De este modo, se ha convertido en un modelo de negocio al alza, el cual choca drásticamente con el ejercicio del derecho a la vivienda recogido en la Constitución, y los incentivos para realizar este tipo de contrato han devenido mayores con la entrada en vigor de la regulación de alquileres, en aquellos territorios en los que esta se aplica, pero también en los que no se aplica. La mera existencia de la posibilidad de la regulación ha generado que el mercado busque los subterfugios de estos. En el caso de los territorios con la aplicación de las zonas tensionadas, el arrendador puede elegir entre realizar contratos largos a precio regulado o realizar contratos cortos sin ningún tope de precios, sin que ello tenga ninguna repercusión. Se trata de contratos que pueden provocar inestabilidad residencial, incertidumbre, desprotección y angustia a las personas arrendatarias, generando además en el mercado una situación de escasez ficticia: si siempre hay un gran número de inquilinos que a menudo se encuentran a punto de tener que dejar su casa se forma un banco de buscadores perpetuos, aumentando así la competencia entre ellos, entrando, pues, en una situación de perversión sistémica.

Los pisos quedan bloqueados bajo unas lógicas de revalorización que hacen que no se pueda vivir de forma estable, sino debiendo circular constantemente. El resultado previsible es que la oferta en el mercado residencial se desplome: por la fuga hacia contratos temporales, no por regular el alquiler.

El elevado precio que impone el mercado al alquiler de vivienda habitual empuja a muchas personas de distintas edades y situaciones a que la única forma de acceder a una vivienda sea mediante el arrendamiento de una habitación. Supone una degradación del derecho a la vivienda altamente relacionado con la estabilidad en la tenencia y el desarrollo de un espacio de intimidad donde desenvolver el aspecto más privado de la vida.

Desde los sindicatos de inquilinos, entre otros, siempre se ha denunciado la desprotección que genera este tipo de contrato. Para contribuir a un giro que permita contemplar la vivienda como un derecho, es necesario modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos. De manera que se le reconozcan los derechos de dicha normativa al «inquilino temporal». De esta forma, no se elimina la figura, pero tendería a perder su atractivo para su uso especulativo. De igual manera, permite recuperar la certidumbre en la estancia en la vivienda tan necesaria en la seguridad jurídica de los arrendatarios para su relación con los derechos básicos como empadronamiento, asignación de centro de salud, escolarización o, incluso, una dirección a efectos de notificaciones de manera permanente.

Con esta Ley se propone la modificación de varios artículos, principalmente el 2 y 3, que no han sido modificados desde la entrada en vigor de la LAU, en 1995. La introducción de estos contratos en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aportando así simplicidad normativa y seguridad jurídica.

Por otra parte, se crea la obligación por parte del arrendador de justificar la necesidad de temporalidad y, por tanto, de probarla en unos términos equivalentes a la legislación laboral. Se introduce una presunción general a favor de los contratos de vivienda habitual.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo único. *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

Uno. Se modifica el artículo 2 y se añade un nuevo apartado 2, que queda como sigue:

«Artículo 2. *Arrendamiento de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda **habitual** aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.

2. **Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.**

3. Se entenderá por arrendamiento de vivienda temporal aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia, que venga a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable.

4. Las administraciones competentes, en ejercicio de sus competencias, regularán las condiciones del arrendamiento de habitaciones o estancias de una vivienda, garantizando en todo caso las condiciones indispensables de habitabilidad, salubridad, ventilación, existencia de espacios comunes y aseos.»

Dos. Se modifica el **apartado 2 del** artículo 3, que queda como sigue:

«Artículo 3. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

[...]

2. Tendrán esta consideración los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, **cultural** o docente, **cualquiera** que sean las personas que los celebren, **quedando en todo caso excluidos los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas.**»

Tres. Se modifica el **apartado 2 del** artículo 4, que queda como sigue:

«Artículo 4. *Régimen aplicable.*

[...]

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda previstos en el artículo 2 se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»

Tres bis (nuevo). Se modifica la letra e) del artículo 5, que queda como sigue:

«Artículo 5. *Arrendamientos excluidos.*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

e) La cesión temporal de uso de la totalidad o parte, de acuerdo con la normativa de las administraciones competentes en materia turística, de una

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 5

vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. La duración máxima de este tipo de cesión, que será fijada por las administraciones competentes, no podrá en ningún caso superar los treinta y un días.

Este tipo de arrendamientos deberá constituirse sobre edificaciones o unidades que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender su finalidad. De acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán considerados como servicios de alquiler de corta duración y les resultará de aplicación lo relativo al procedimiento de registro, las obligaciones de información de las plataformas y resto de prescripciones reguladas en la norma europea, en el título VI, y en la normativa estatal reglamentaria aplicable.

Toda edificación habitable o unidad habitable equivalente sobre la que se pretenda constituir un arrendamiento de los regulados en este artículo deberá obtener un número de registro con carácter previo a su publicación en plataformas en línea y oferta de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y en aquellos casos en los que no fuera objeto de esa publicación y oferta, con carácter previo a la constitución del arrendamiento. El número de registro se obtendrá a través del procedimiento que se determine reglamentariamente.»

Tres ter (nuevo). Se modifican el artículo 7, añadiendo un nuevo apartado 2, y el artículo 9, añadiendo un nuevo apartado 4, y el título con la siguiente redacción:

«Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda y de arrendamiento de vivienda temporal.

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes, o siempre que la esté ocupando en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda temporal.

2. Los contratos de arrendamiento de vivienda temporal deberán prever de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario. Dicha causa deberá ser real y acredititable, recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión al presente título en las mismas condiciones que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato.»

«Artículo 9. Plazo mínimo.

[...]

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda temporal, que en lo relativo a su duración se regirán por lo dispuesto en el artículo 9 bis.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 6

Cuatro. Se añade un nuevo artículo 9 bis, con el que se propone el siguiente texto:

«Artículo 9 bis. Plazo en los arrendamientos de vivienda temporal.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda temporal la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo ser inferior a treinta y un días, ni exceder de doce meses, en atención a las causas que lo motiven. En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima establecida y, llegada su fecha de finalización, siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, aquél podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca la duración máxima de doce meses en conjunto.

2. Siempre que la duración del arrendamiento de vivienda temporal exceda de doce meses o se noven o sucedan más de dos contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y el régimen de prórrogas previstas en los artículos 9 y 10.»

Cinco. Se modifica el artículo 11, y se añade un nuevo apartado 2, que queda como sigue:

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

1. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

2. En los contratos **de arrendamiento de vivienda temporal**, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de diez días. El desistimiento del arrendatario así ejercido no generará derecho de indemnización en favor del arrendador.»

Cinco bis (nuevo). Se modifican los apartados 6 y 7 y se añade un nuevo apartado 8 del artículo 17, que quedan redactados como sigue:

«Artículo 17. Determinación de la renta.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior.

En ningún caso podrán fijarse nuevas condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

[...]

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, sin que, en ningún caso, puedan fijarse condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que, directa o indirectamente, impliquen superar el límite máximo de renta aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. A tal efecto, se podrán desarrollar reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

8. En los contratos de arrendamiento parcial por habitaciones o estancias, la suma de las rentas pactadas en los contratos parciales que se encuentren vigentes de forma simultánea sobre la misma vivienda no podrá exceder el importe de la renta del contrato de arrendamiento unitario de la vivienda completa.

Si la vivienda arrendada se ubica en zona de mercado residencial tensionado, la renta del contrato unitario de la vivienda completa o, en defecto de éste, la suma de las rentas de los contratos parciales vigentes de manera simultánea sobre la misma vivienda deberá respetar, en todo caso, las limitaciones previstas en los apartados 6 y 7 del presente artículo.»

Cinco ter (nuevo). Se modifica el apartado 1 del artículo 18, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) vigente en la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 8

Cinco quater (nuevo). Se modifica el artículo 20, que queda como sigue:

«Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostentimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario. En los casos de arrendamiento de vivienda, en ningún caso podrá repercutirse al arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, no se podrán imputar los gastos de comunidad a la parte arrendataria.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato no podrán ser repercutidos al arrendatario, ni directa ni indirectamente, bajo ningún concepto o denominación.

Se entenderá por gastos de gestión inmobiliaria y de formalización cualquiera derivado de servicios prestados para la preparación, formalización, gestión, novación o renovación del contrato de arrendamiento.

Cualquier otro servicio no esencial para la perfección del contrato de arrendamiento sólo podrá ser a cargo del arrendatario si este lo ha solicitado de manera expresa por escrito, habiendo sido informado previamente de su carácter opcional y de su coste.

3. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

4. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

5. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.»

Cinco quinques (nuevo). Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 21, con el siguiente tenor:

«Artículo 21. Conservación de la vivienda.

5. Cuando existan daños o desperfectos en la vivienda que afecten a su habitabilidad, su seguridad o su salubridad, el arrendatario podrá requerir al arrendador, mediante comunicación por escrito, la reparación necesaria, adjuntando un presupuesto razonable para su ejecución. El arrendador dispondrá de un plazo de quince días naturales desde la recepción del requerimiento para aceptar el presupuesto, proponer una reparación alternativa o ejecutar directamente la reparación.

Transcurrido dicho plazo sin respuesta o en caso de negativa injustificada, el arrendatario podrá ejecutar las obras necesarias y descontar su importe de las rentas futuras. El coste de la reparación deberá ser

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 9

razonable y adecuado a los daños y desperfectos que afecten a la habitabilidad y salubridad que se pretendan subsanar y quedar acreditado documentalmente.»

Seis. Se añade un nuevo artículo 21 bis, con el siguiente texto:

«Artículo 21 bis. *Conservación de la vivienda temporal.*

Corresponderá, en todo caso, al arrendador la obligación de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El arrendatario deberá ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo desde su detección o conocimiento, quien vendrá obligado a responder en el plazo máximo de cinco días hábiles, transcurridos los cuales, sin respuesta, se entenderá que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias, exigiendo de inmediato su importe al arrendador o, en su defecto, previa justificación al arrendador, descontando su importe del precio de la renta del arrendamiento del mes siguiente.»

Seis bis (nuevo). Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 27, que queda como sigue:

«Artículo 27. *Incumplimiento de obligaciones.*

[...]

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

[...]

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.»

Siete. Se modifica el apartado 5 y se añade un apartado 7 al artículo 36, que queda como sigue:

«Artículo 36. *Fianza.*

[...]

5. Las partes podrán pactar una garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En ningún caso podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta. En el caso de los arrendamientos temporales el valor de esta garantía no podrá exceder de una mensualidad de la renta.»

[...]

«7. A la finalización del contrato, las partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión mediante un documento de finalización del arrendamiento firmado por ambas partes.

En caso de no suscribirse el documento de finalización, o de que no se refleje en él desperfecto alguno, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en estado adecuado de conservación.»

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Siete bis (nuevo). Se modifica el artículo 37, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 37. Formalización del arrendamiento.

1. Las partes podrán compelirse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

2. A instancia de la parte arrendataria, será obligatoria la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de esta obligación no afectará en ningún caso a la validez y eficacia del contrato verbalmente celebrado, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que pudieren derivarse conforme a la legislación sectorial aplicable.»

Ocho. Se añade una nueva disposición adicional duodécima, con el siguiente texto:

«Disposición adicional duodécima. Respecto a la legislación autonómica.

La presente Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva que el artículo 149.1.8.º de la Constitución Española otorga al Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y sin perjuicio, asimismo, de las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda y de las normas dictadas por las mismas en ejercicio de las competencias anteriormente mencionadas».

Nueve (nuevo). Se añade una disposición transitoria octava, con el siguiente redactado:

«Disposición transitoria octava. Régimen de los contratos de temporada o de vivienda temporal formalizados antes de la entrada en vigor de la Ley para la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda temporal y de alquiler de habitaciones.

1. Los contratos de arrendamiento por temporada, de vivienda temporal, y los de similar naturaleza sometidos a la presente Ley, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley para la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda temporal y de habitaciones, continuarán gozando de la consideración de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación hasta la finalización del plazo de duración pactado en el propio contrato, alcanzado el cual quedarán extinguidos sin posibilidad de prórroga.

2. El arrendamiento temporal renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda temporal.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 154-6

2 de diciembre de 2025

Pág. 11

Disposición final primera (nueva). Modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

1. Se modifica la letra k del artículo 3, que queda como sigue:

«**Artículo 3. Definiciones.**

[...]

k) **Gran tenedor:** a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles de uso residencial ubicadas en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa. Dicha condición se deberá acreditar mediante certificación del Registro de la Propiedad, en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Dicha condición se deberá acreditar mediante certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Cuando una finca registral comprenda un edificio compuesto por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entenderá que cada una de dichas unidades constituye un inmueble independiente a efectos de cómputo, con independencia de que no exista división horizontal inscrita.»

2. Se modifica la disposición transitoria cuarta, que queda como sigue:

«**Disposición transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.**

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, serán susceptibles de prórroga de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de dicha ley, en la redacción introducida por la presente ley. En todo lo demás, el régimen jurídico de estos contratos será el que estuviese vigente en el momento de su celebración.

[...]

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».