



**SAVadrid**

SERVICIO DE  
ASESORAMIENTO  
DE VIVIENDA

**SEGUNDA JORNADA INFORMATIVA 2025  
del SERVICIO DE ASESORAMIENTO  
DE VIVIENDA, SAVMADRID**

**11 de julio de 2025**





MADRID

**SA**Madrid

Oficina municipal de  
asesoramiento de vivienda



ILUSTRE COLEGIO  
DE LA ABOGACÍA  
DE MADRID

# ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ponente: Abogado D. Diego Sequeros Romera

# Índice de contenido

1. Resolución o no renovación de Contratos de Arrendamientos Urbanos.
2. Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero (MASC).
3. Aumento y/o actualización de la renta.
4. Arrendamientos de temporada y de habitación.
5. Impagos de renta. Viabilidad judicial y extrajudicial.

# 1. RESOLUCIÓN NO RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

## ◦ Duración Mínima LAU (Art. 9.1 LAU):

- Para arrendador. 5 años (arrendador pers. física) / 7 años (arrendador pers. jurídica).
- Prórrogas anuales obligatorias para arrendador.

## ◦ Prórroga Táctica (Art. 10 LAU): 3 años más (sin aviso de no renovación a los 5 años: 4 meses Arrendador / 2 meses Arrendatario). Solo arrendatario capacidad de no prorrogar.

## ◦ Prórroga Extraordinaria. Novedad Ley Vivienda.

- Art. 10.2 LAU. 1 año extra (solicitud expresa + vulnerabilidad informe servicios sociales + gran tenedor).
- Art. 10.3 LAU. Hasta 3 años adicionales en zonas tensionadas. NO en Madrid actualmente.

## ◦ Táctica Reconducción (tras todas las prórrogas). Aplica Código Civil.

- Anual, si la renta se fijó anual, aunque se pague mensualmente.
- Mensual, si la renta se fijó mensual.

## CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DEL 6-3-2019



**5 AÑOS OBLIGADO CUMPLIMIENTO ARRENDADOR  
7 AÑOS SI ES UNA PERSONA JURÍDICA**

**HASTA 3 PRÓRROGAS TÁCITAS ANUALES** - Si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra antes del vencimiento, al menos con 4 meses de antelación en el caso del arrendador y al menos con 2 meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo. Una vez producida la prorroga es de obligado cumplimiento para el arrendador pero poteestativa para el inquilino que podrá manifestar 1 mes antes de acabar cada anualidad, su voluntad de no renovar el contrato.

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando 15 días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, nace un nuevo contrato mes a mes si se estableció una renta mensual.

Crédito imagen: av10.legal

- **Desistimiento Arrendatario** (Art. 11 LAU): 6 meses + preaviso 30 días (posibilidad penalización pactada mes por año o proporción).
- **Recuperación por Necesidad** (Art. 9.3 LAU): Para vivir Arrendador / Familiares 1er grado (pasado 1er año, preaviso 2 meses). Cláusula expresa.
  - **Jurisprudencia TS:** Exige verdadera y efectiva necesidad, no un mero deseo o conveniencia.
- **Resolución por Incumplimiento Obligaciones** (Art. 27 LAU): Subarriendo, impago, daños, obras, actividades prohibidas, etc.
- **Pérdida o ruina** finca: extinción arrendamiento (Art. 28 LAU).
- **No resolución por venta de inmueble** (Art. 14 LAU). Nuevo propietario debe respetar contrato. Tanteo y retracto arrendatario, salvo renuncia (Art. 25 LAU).

## 2. LEY ORGÁNICA 1/2025 (MASC) LA VÍA DEL ACUERDO: MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

### ◦ LO 1/2025, de 2 de enero, de MASC:

- Ley en vigor que pretende impulsar la **desjudicialización**.
- **Requisito de Procedibilidad: Obligatorio intentar MASC antes de ir a juicio** (ej. desahucios).
- **Interrumpe Prescripción o Caducidad** el inicio de un MASC.
- **MASC:** Mediación, Conciliación, Negociación, Derecho Colaborativo, Oferta Vinculante Confidencial, Opinión Experto Independiente, etc.
- **MEDIACIÓN:** (Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación).
  - Proceso voluntario, confidencial.
  - Tercero neutral facilita el acuerdo: Mediador.
  - Ventajas: Rapidez, coste reducido, mantenimiento de relaciones.
- **ARBITRAJE:** (Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje).
  - Tercero imparcial decide (laudo vinculante).
  - No es un MASC propiamente al no ser requisito previo a acudir a la vía judicial, pues el laudo arbitral ya es definitivo y ejecutable en vía judicial (similar a Sentencia). Pero es un medio alternativo a ir a la vía judicial.

### 3. AUMENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

- **Principio Básico** (Art. 18 LAU): La renta solo se actualiza si está **expresamente pactado** en el contrato. Si no pactado: renta fija.
- **No retroactividad actualización renta en su cobro, pero sí acumulable en su cálculo.** La actualización ocurre el mes en que se firmó contrato (no siempre enero), pero arrendador puede ejercer ese derecho de actualizar pasada esa fecha en cualquier momento de forma acumulada a los años que lleve sin actualizar, pero no con efecto retroactivo.
- Para actualizar renta: arrendador debe preavisar a arrendatario con 1 mes.
- **Novedades de la Ley de Vivienda** (Art. 46 RDL 6/2022, modificado por Ley Vivienda):
  - **Fin del IPC** como índice automático de actualización *sin límite*.
  - **Límites Transitorios (para actualización anual):**
    - **2023:** Máximo 2%.
    - **2024:** Máximo 3%.

▪ **Desde 2025: Aplicación del IRAV (Índice de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda) como TOPE O LÍMITE MÁXIMO para la actualización anual de la renta. El IRAV lo publica el INE.**

▪ **¿Cómo funciona?**

- Si el contrato (previo a 2025) pactó un índice (ej. IPC) y el **resultado de ese índice es INFERIOR al IRAV**, se aplica el **índice pactado**.
- Si el contrato pactó un índice (ej. IPC) y el **resultado de ese índice es SUPERIOR al IRAV**, se aplica el **IRAV como límite máximo**.
- Si el contrato NO pactó un índice específico, o remitió a un índice legal genérico, se aplicaría directamente el IRAV.
- Si el contrato es **posterior a 2025: siempre aplica IRAV**.

◦ **Límites Específicos en Zonas Tensionadas (NO aplicable a Madrid actualmente).**

- **Si el arrendador es Pequeño Propietario:** Nuevo contrato no puede superar la renta anterior (salvo mejoras) y **NO PUEDE SUPERAR el IRAV**. (Art. 17.6 LAU modificado).
- **Si es Gran Tenedor:** Nuevo contrato limitada renta a índices de referencia de zona y edificio.

◦ **Otros Aspectos:**

- **Obras de Mejora** (Art. 19 LAU): Posible aumento renta (con límites).
- **Gastos de Gestión Inmobiliaria: Siempre a cargo del ARRENDADOR.** (Art. 20.1 LAU, nueva redacción).

## 4. ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA Y DE HABITACIÓN

- **Arrendamiento de vivienda (aplica LAU):** recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea **satisfacer la necesidad permanente de vivienda** del arrendatario (Art. 2 LAU).
- **Arrendamiento de TEMPORADA:** Art. 3.2 LAU: **usos distintos de vivienda.**
  - Objeto: Necesidad **temporal** (estudios, trabajo temporal, tratamientos médicos, obras en vivienda habitual, etc.).
  - Causa de la temporalidad: Debe ser real y probada en contrato.
  - Régimen: **Pacto partes** + Título III LAU + Código Civil (Art. 4.3 LAU).
  - **Ojo al fraude de ley:** Se puede analizar la *verdadera finalidad* (empadronamiento, otra vivienda, etc.).
  - **Jurisprudencia:** exige causa **concreta y real.**
  - **No límites de renta ni duraciones mínimas o máximas.** Puede superar el año, pero debe tener una causa concreta, no “satisfacer la necesidad permanente de vivienda”.
  - **Diferencia con el alquiler turístico.** Tiene una regulación diferente y más controlada.

◦ **Arrendamientos de HABITACIÓN** (Art. 4.2 LAU):

- Objeto: Alquiler de **parte de la vivienda** (habitación), compartiendo zonas comunes.
- Régimen: **Pacto partes + Código Civil.**
- **MUY IMPORTANTE: NO aplica la LAU** (No duración mínima, prórrogas, límites de renta...).
- **Jurisprudencia AP Madrid: No aplica LAU:** Sentencia 168/2019 28/3/2019:

*"La característica de satisfacer de modo permanente las necesidades de vivienda del arrendatario no es predictable de una habitación que no garantiza el desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables, de los que solo se dispone de forma compartida. El espacio que se cede en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU"*

## 5. IMPAGOS DE RENTA VÍAS EXTRAJUDICIALES Y JUDICIALES

- **Impago de Renta**

- Incumplimiento de la obligación principal del arrendatario. **No cabe impagar renta porque arrendador no cumpla otra obligación.**
- Art. 27.2.a) LAU: causa de resolución del contrato.
- Distinción: Deuda de renta vs. Deuda de cantidades asimiladas (ej. suministros, IBI). Ambas dan lugar a desahucio.
- **Un solo impago** da lugar a desahucio por impago.

- **Vía Extrajudicial: primeros pasos**

- **Comunicación:** Contacto inicial (teléfono, email).
- **Burofax:** Fundamental para dejar constancia fehaciente. Requerimiento de pago. Mencionar la posibilidad de resolución y desahucio. Impide la posibilidad de **enervación** posterior del desahucio.
- **Acuerdo de pago:** Fraccionamiento, condonación parcial. (Ojo a la fiscalidad).
- **Ventajas:** Rapidez, menor coste, mantenimiento de la relación (si es posible).
- **MASC.** Medios Adecuados de Solución de Controversias. Mecanismos extrajudiciales que buscan resolver conflictos entre partes sin necesidad de acudir a un juicio. Requisito previo su intento para acudir a vía judicial. Remisión punto 2.

## Vía Judicial: El Proceso de Desahucio

- **Demanda de Desahucio por Falta de Pago + Reclamación de Cantidad.**
- **Competencia territorial:** Juzgados de Primera Instancia del lugar donde esté la finca.
- **Documentación esencial:** Contrato, burofax (si lo hubo), justificantes de impago, intento de MASC.
- **Procurador y Abogado:** Obligatorios siempre, aunque se reclamen menos de 2000 euros.
- **Tipos de Desahucio:**
  - Solo desahucio (recuperar posesión), sin pedir las rentas impagadas.
  - Desahucio y reclamación de cantidades (lo más habitual).
- **Enervación de la acción:** Art. 22.4 LEC. El inquilino puede evitar el desahucio si, requerido judicialmente, paga la totalidad de lo adeudado antes del juicio. PERO, solo puede hacerlo una vez, y no puede enervar si ya se le había requerido fehacientemente con 30 días de antelación (burofax).

## Proceso Judicial: Fases y Plazos (simplificado)



Créditos imagen: prismabogados.es

- **Admisión a trámite:** Decreto del Letrado de la Administración de Justicia (LAJ).
- Juzgado comprobará si se ha intentado **MASC** —> si no **INADMISIÓN**.
- **Requerimiento al demandado:** 10 días para oponerse o pagar.
- **Fijación de fechas desde el inicio** del proceso:
  - **Juicio** (solo se celebra si hay oposición del demandado).
  - **Lanzamiento** (desalojo vivienda).
- **Sentencia y Ejecución:** Recuperación de la posesión y obtención de las rentas.

Muchas gracias por su atención

Contacto: sequerosabogados@icam.es

Abogado Diego Sequeros Romera

Colegiado 135972 ICAM

SEQUEROS ABOGADOS



## Mesa coloquio

# EL ACCESO A LA VIVIENDA: SITUACIÓN ACTUAL



**Modera: ALBERTO ALBARRÁN**

Subdirector General de Vivienda. Ayuntamiento de Madrid



**ANA  
DE MIGUEL**

Consejera Delegada EMVS, SA  
Ayuntamiento de Madrid



**JAIME  
FERNÁNDEZ**

Gerente ASPRIMA



**ALBERTO  
TORRES**

Director Jurídico de Sepín  
Presidente Sección Arrendamientos  
Urbanos y Propiedad Horizontal del ICAM



**SANDRA ESTHER  
FLORES**

Coordinadora del servicio  
SAV Madrid  
ICAM

