

# ÍNDICE

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| V. Reflexiones finales sobre el Preámbulo y la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 72  |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO. TÍTULO I. ÁMBITO DE LA LEY.</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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 |
| <b>CAPÍTULO TERCERO. TÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA ..</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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        |
| <b>CAPÍTULO CUARTO. TÍTULO III. DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA. ....</b>                                                                                                               | <b>293</b> |
| 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        |
| <b>CAPÍTULO QUINTO. TÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES. ....</b>                                                                                                                                                  | <b>323</b> |
| 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        |
| <b>CAPÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIA ÚNICA Y FINALES .....</b>                                                                                                                                                                                   | <b>333</b> |
| 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        |
| <b>BIBLIOGRAFÍA CITADA .....</b>                                                                                                                                    | <b>451</b> |