

**CUADRO COMPARATIVO  
REFORMA - LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU)**

**Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de  
Arrendamientos Urbanos (LAU)**

**Ley de Medidas de Flexibilización y  
Fomento del Mercado del Alquiler de  
Viviendas**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Arrendamientos excluidos   |   | Arrendamientos temporales con fines turísticos  |
| Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El comprador de una vivienda arrendada debía subrogarse al contrato de arrendamiento suscrito por el propietario anterior</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el propietario vende la vivienda arrendada, el nuevo propietario puede extinguir el contrato de arrendamiento de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad</li> </ul>                            |
| Duración del contrato  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plazo de prórroga obligatoria de los contratos: 5 años</li> <li>• Plazo de prórroga tácita de los contratos: 3 años</li> <li>• Actualización de la fianza a partir del 5º año</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prórroga obligatoria de los contratos se reduce a 3 años</li> <li>• La prórroga tácita de los contratos se reduce a 1 año</li> <li>• Actualización de las fianzas cada 3 años</li> </ul>                |
| Desistimiento del arrendamiento  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En los contratos de duración pactada superior a 5 años, el inquilino puede desistir cuando hayan pasado 5 años y lo comunique con 2 meses de antelación</li> <li>• En los contratos de duración inferior a los 5 años, el inquilino puede desistir al finalizar cada anualidad. Si no finaliza la anualidad debe indemnizar al propietario.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Con independencia de la duración del contrato, el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con 30 días de antelación</li> </ul>                              |
| Potestad para recuperar la vivienda por el propietario                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El dueño sólo puede recuperar la vivienda para residencia habitual cuando se haya pactado en el contrato.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El dueño podrá recuperar la vivienda para residencia habitual sin necesidad de que se haya pactado en el contrato.</li> </ul>  |
| Enajenación de la vivienda arrendada                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El comprador se subroga en la posición del vendedor en el contrato de alquiler</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El contrato se subrogaba al comprador durante los 3 primeros años, siempre y cuando el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad</li> </ul>  |
| Obras en la vivienda   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• No está contemplado</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las partes podrán acordar la “suspensión” de pago de la renta por un periodo determinado si el inquilino asume el pago de la obra</li> </ul>   |
| Actualización de la renta  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La renta se actualiza obligatoriamente en función del índice del IPC</li> <li>• Derecho irrenunciable de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a 5 años</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las partes podrán pactar un índice distinto al IPC</li> <li>• Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.</li> </ul>                                       |
| Incumplimiento del contrato de arrendamiento                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley de Enjuiciamiento Civil</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se agilizan los plazos y procedimientos judiciales para recuperar la vivienda en caso de impago:</li> <li>* Se habilita un plazo de diez días para que el arrendatario pague la deuda pendiente</li> </ul> |

Fuente: ALQUILER SEGURO