

Más regulación en el arrendamiento de viviendas



Desde el pasado mes de diciembre de 2025 el gobierno central ha aprobado tres medidas relevantes que afectan a los arrendamientos urbanos y que resumimos brevemente.

INDICE PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS ALQUILERES

El Instituto Nacional de Estadística (INE), en cumplimiento de lo que se prevé en la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda (Ley 12/2023), ha publicado un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, el IRAV.

Este índice, que por su formulación siempre resultará inferior al IPC, se publica mensualmente por el INE y se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda suscritos a partir del 26 de mayo de 2023. Éste no surte efecto en los contratos de temporada, uso diferentes de vivienda y los contratos de vivienda anteriores a esa fecha, la actualización de la renta se realizará de acuerdo con lo que las partes hubieran pactado en el contrato, generalmente el IPC.

REGISTRO ÚNICO PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana aprobó el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, y que entró en vigor el pasado día 2 de enero de 2025, en el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital para la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración.

Los aspectos más destacables son:

¿Cuál es el objetivo principal del este Real Decreto?

Dotar de una mayor transparencia y control por parte de las administraciones públicas del mercado de alquileres de corta duración.

¿A qué tipo de arrendamientos se aplica?

Comprende, en definitiva, todos los contratos de arrendamiento de temporada y los arrendamientos de vivienda de uso turístico, y también a los arrendamientos de habitación, ya que se hace referencia a un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de éste, y que es objeto de prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración, ofrecidos a través de plataformas online. No aplica a los contratos de vivienda.

¿Qué obligaciones comporta para los arrendadores y otros intervinientes?

ARRENDADORES

Desde el 1 de julio de 2025 tienen que tener registradas sus propiedades para obtener el número de registro Único.

-Proporcionar información detallada sobre la unidad (alojamiento), y tipo de uso que debe ser temporal (vacacional, por estudios, laborales, tratamientos médicos u otros que no supongan una necesidad de vivienda permanente).

-Comunicar el número de Registro en las plataformas de alquiler (ejm. portales inmobiliarios en los que se publicitan viviendas de alquiler temporal)

-Actualizar los datos en caso de cambios en la propiedad.

PORTALES INMOBILIARIOS

-Verificar y mostrar los números de registro en los anuncios.

-Realizar comprobaciones periódicas sobre la validez de los registros.

-Deber de informar de los posibles fraudes y eliminar los anuncios que no cumplan los requisitos legales.

¿Qué es y para qué sirve la Ventanilla Única?

Es una pasarela digital única nacional, que sirve como puente para la transmisión electrónica de los datos relativos a los arrendamientos, entre las plataformas y las autoridades administrativas, lo que permitirá a la administración ejercer el control sobre la legalidad de los mismos y evitar así el fraude.

¿Dónde debo solicitar el número de registro?

La solicitud del número de registro deberá realizarse en el Registro de la Propiedad.

¿Cuándo se aplicará?

La normativa entró en vigor el pasado día 2 de enero de 2025, pero se aplica a partir del 1 de julio de 2025, para dar a las administraciones un período de seis meses para llevar a cabo la adaptación tecnológica que requiere.

¿Qué ocurre si no cumplo con la normativa?

Pues que, de momento, y hasta que se apruebe un procedimiento de régimen sancionador, se aplicarán las sanciones previstas en las normativas estatales, autonómicas y locales ya existentes.

NUEVA SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS

El pasado 23/12/2025 el Gobierno decretó nuevamente la prórroga de la suspensión de los procedimientos judiciales desahucio y lanzamiento, sea por impago o por finalización contractual, hasta el 31 de diciembre de 2026, para aquellos hogares vulnerables sin alternativa residencial (regulada en el Real Decreto 11/2020).

Esta suspensión se extiende a determinados casos de ocupación de vivienda, cuando la casa pertenezca a personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez viviendas.

Esta medida de carácter temporal y extraordinario, con esta nueva ampliación, cumplirá más de seis años desde su aprobación en 2020 en plena crisis de la COVID 19.

De igual modo, esta norma que aprueba la suspensión de los desahucios, amplía hasta el 31 de Enero de 2027 la posibilidad de que el arrendador afectado pueda recibir una compensación económica por rentas no cobradas desde que el juzgado acuerde la suspensión del procedimiento hasta que ésta suspensión se levante

