

## Resumen Reforma LAU

🚩 = todo lo que aplica a zonas no declaradas como tensionadas.

Consulta [aquí](#) las zonas declaradas como área tensa.

### 1. Regular el alquiler de temporada y habitaciones para eliminar los incentivos de expulsar a los inquilinos.

1. El contrato temporal solo podrá hacerse si existe una causa real y demostrable (trabajo, estudios, etc.). 🚩
2. Si no hay causa, se convierte automáticamente en un contrato de alquiler habitual, con prórroga y límites de precio. 🚩
3. Duración limitada: entre 31 días y 12 meses. Las renovaciones sucesivas se presumirán como contrato de vivienda habitual. 🚩
4. Régimen de ventanilla única con régimen sancionador por incumplimiento de las formalidades de notificación a la administración 🚩
5. Los contratos fraudulentos de temporada actuales se extinguen al finalizar el plazo y no se pueden prorrogar. 🚩
6. Regulación del alquiler de temporada: deja de ser un “agujero legal” para esquivar los límites de precios. El alquiler temporal solo tiene de especial que es más corto, pero cuenta con todas las garantías de un contrato normal (precio limitado, honorarios regulados). El precio de los contratos de temporada fraudulentos no se tendrá en cuenta a efectos de aplicar el tope de precios.

### 2. Dotar de más derechos y garantías a los inquilinos de habitaciones.

Regulación del alquiler de habitaciones: reconocimiento legal y límites para evitar que se esquite el tope de precios y las garantías del título II de la LAU.

- Los inquilinos de habitaciones tendrán contratos de 5 y 7 años, y también se beneficiarán de victorias anteriores, como por ejemplo el cobro de honorarios. 🚩
- No se podrá cobrar más por habitaciones que el precio del piso completo.

### 3. Acabar con los sobrecostes, con la estafa de las fianzas y cláusulas abusivas

- Mejora del artículo 17: se impide que el propietario añada gastos extra (IBI, comunidad, etc.) para esquivar el límite de precios. 🚩
- Prohibición general de cobrar el IBI al inquilino. 🚩
- En fincas de propietario único (“verticales”), no pueden repercutir gastos de comunidad. 🚩
- Actualización anual del alquiler limitada y clara: si no se especifica índice, se aplicará el IRAV. 🚩
- Se prohíben los cobros por visitas o de gastos encubiertos (asesoramiento de inquilino, tramitación del cambio de suministros, etc.). 🚩
- Garantía adicional reducida: en los contratos temporales, máximo 1 mes de garantía extra (antes podían pedir dos mensualidades). 🚩
- Cambio en la carga de la prueba de la fianza: si no se hace acta de entrega, se presumirá que el piso estaba en buen estado. 🚩
- Se prohíben los seguros de impago al inquilino. 🚩

- Se prohíbe la indemnización por desistimiento del contrato que obligaba al inquilino a pagar por cada año antes que finaliza el contrato 🚩

#### **4. Reparaciones descontadas del alquiler**

El inquilino tendrá derecho a hacer reparaciones cuando el propietario no responde, y descontar el coste del alquiler. 🚩

#### **5. Prórrogas obligatorias**

Se garantiza el artículo 10.3 de la LAU: prórroga extraordinaria de 3 años para los contratos en zona tensionada, con independencia de la fecha de firma.

#### **Por lo tanto, en zonas no tensionadas, ¿qué está en juego?**

1. El contrato temporal solo podrá hacerse si existe una causa real y demostrable (trabajo, estudios, etc.).
2. Si no hay causa, se convierte automáticamente en un contrato de alquiler habitual, con prórroga y límites de precio.
3. Duración limitada: entre 31 días y 12 meses. Las renovaciones sucesivas se presumirán como contrato de vivienda habitual.
4. Régimen de ventanilla única con régimen sancionador por incumplimiento de las formalidades de notificación a la administración.
5. Los contratos fraudulentos de temporada actuales se extinguen al finalizar el plazo y no se pueden prorrogar.
6. Los inquilinos de habitaciones tendrán contratos de 5 y 7 años, y también se beneficiarán de victorias anteriores, como por ejemplo la prohibición del cobro de honorarios.
7. Mejora del artículo 17: se impide que el propietario añada gastos extra (IBI, comunidad, etc.) para esquivar el límite de precios.
8. Prohibición general de cobrar el IBI al inquilino.
9. En fincas de propietario único ("verticales"), no pueden repercutir gastos de comunidad.
10. Actualización anual del alquiler limitada y clara: si no se especifica índice, se aplicará el IRAV.
11. Se prohíben los cobros por visitas o de gastos encubiertos (asesoramiento de inquilino, tramitación del cambio de suministros, etc.).
12. Garantía adicional reducida: en los contratos temporales, máximo 1 mes de garantía extra (antes podían pedir dos mensualidades).
13. Cambio en la carga de la prueba de la fianza: si no se hace acta de entrega, se presumirá que el piso estaba en buen estado.
14. Se prohíben los seguros de impago al inquilino.
15. El inquilino tendrá derecho a hacer reparaciones cuando el propietario no responde, y descontar el coste del alquiler.
16. Se prohíbe la indemnización por desistimiento del contrato que obligaba al inquilino a pagar por cada año antes que finaliza el contrato.