

INFORME

El alquiler de temporada tras la reforma de octubre de 2026

Madrid, 8 de octubre de 2026

- El Real Decreto-ley 29/2026, en vigor desde el 8 de octubre de 2026, elimina el arrendamiento «por temporada» como arrendamiento para uso distinto del de vivienda y lo sustituye por el «arrendamiento de vivienda temporal», sometido al régimen imperativo de los arrendamientos de vivienda.
- El contrato debe expresar la causa que desplaza temporalmente al arrendatario de su domicilio habitual. Esa causa ha de ser real y acreditable, y probarla corresponde al arrendador.
- La duración debe superar los treinta y un días y, como regla general, no exceder de doce meses. Un tercer contrato consecutivo entre las mismas partes y sobre la misma vivienda convierte la relación en arrendamiento de vivienda habitual desde el primero.
- Cambia la economía del contrato: una mensualidad de fianza y, como máximo, otra de garantía adicional; prohibición de exigir por adelantado más de una mensualidad de renta; desistimiento del arrendatario, sin indemnización, transcurrido un mes desde la firma; honorarios de la agencia a cargo del arrendador, y renta de los contratos sucesivos limitada por el índice de referencia de arrendamientos de vivienda (IRAV).
- Los contratos firmados antes del 8 de octubre conservan su régimen hasta que venza el plazo pactado. Después se extinguen sin posibilidad de prórroga y cualquier renovación queda sujeta a las reglas nuevas.
- La ley no aclara el encaje de los alquileres vacacionales y de segunda residencia de más de treinta y un días, ni el de las estancias más cortas que no estén sujetas a la normativa turística.
- El Real Decreto-ley 28/2026, cuya entrada en vigor está fijada para el 15 de noviembre, no se aplica a los contratos temporales, pero agrava la consecuencia de celebrarlos mal: reconvertido en arrendamiento de vivienda habitual, el contrato se prorrogaría por periodos sucesivos de cinco o siete años y el arrendador, como regla general, solo podría ponerle fin indemnizando al arrendatario.
- Las dos normas están pendientes de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso. Mientras tanto, el Real Decreto-ley 29/2026 está vigente y los contratos que se firmen nacen sometidos a él.

MADRID

P.º Castellana, 40, 8.ª planta
28046 Madrid

VALENCIA

G.V. Marqués del Turia, 59, 2.º-5
46005 Valencia

ROMA

Via Savoia, 78
00198 Roma

1. De la «temporada» a la «vivienda temporal»

Hasta ahora, el arrendamiento por temporada —«sea ésta de verano o cualquier otra», decía el artículo 3.2 de la LAU— era un arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Se regía por la voluntad de las partes y solo en su defecto por la ley: duración, garantías adicionales, penalizaciones y gastos quedaban al pacto.

La reforma cambia la categoría. El nuevo artículo 2.3 define el arrendamiento de vivienda temporal como el que recae sobre una edificación habitable, incluida una habitación o estancia, y viene a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando este se encuentra «temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable». En paralelo, el artículo 3.2 deja de mencionar la temporada entre los arrendamientos para uso distinto y excluye de ellos, «en todo caso», los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas.

La consecuencia es de régimen jurídico. El arrendamiento temporal pasa a ser un arrendamiento de vivienda, sujeto al título II de la LAU (artículo 4.2), cuyas normas no pueden alterarse en perjuicio del arrendatario (artículo 6). Donde antes mandaba el contrato, ahora manda la ley. Y sin excepción por razón del valor: desaparece la regla que dejaba a la libertad de pacto las viviendas de más de 300 metros cuadrados o con renta superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La reforma no inventa la exigencia de una temporalidad real: los tribunales ya atendían a la finalidad del contrato y no a su denominación. Lo que hace es convertirla en un requisito formal, atribuir su prueba al arrendador y rodearla de límites objetivos de duración. El alquiler por habitaciones sigue la misma lógica: será de vivienda habitual o temporal según la necesidad que cubra, y la suma de las rentas de las habitaciones no podrá superar la del arrendamiento de la vivienda completa (artículo 17.9).

2. La causa: expresa, real y acreditable

El artículo 7.2 obliga a que el contrato prevea «de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario». La causa debe ser real y acreditable, y la carga de probar su existencia recae sobre el arrendador. Si falta, el contrato pierde su naturaleza temporal y queda sometido al régimen del arrendamiento de vivienda habitual, «con efectos retroactivos a la formalización del contrato».

La ley no enumera las causas admisibles. Caben, en principio, todas las que supongan un desplazamiento temporal desde el domicilio habitual: un traslado o una asignación laboral, una campaña o temporada de trabajo, unos estudios, un tratamiento médico, las obras en la vivienda propia. Lo decisivo no es la etiqueta, sino que el arrendatario tenga su domicilio habitual en otro lugar y que la razón de su estancia pueda documentarse.

La prueba se atribuye a quien menos información tiene. El arrendador solo podrá acreditar la causa si la documenta al contratar: conviene unir al contrato el justificante que la sustenta —carta de la empresa, matrícula, justificante del

tratamiento, licencia de obras— y la identificación del domicilio habitual del arrendatario, sin recabar más datos personales que los imprescindibles.

El texto anuda expresamente la conversión a la falta de causa en el contrato. Pero, puesto en relación con la regla de la carga de la prueba, la misma suerte correrá previsiblemente el contrato cuya causa, aun escrita, no pueda acreditarse.

3. Duración, prórroga y encadenamiento

El artículo 9 bis deja la duración al pacto, con dos límites: ha de ser superior a treinta y un días y no exceder, «como regla general», de doce meses, «en atención a las causas que lo motiven». Si se pactó un plazo inferior y la causa subsiste a su término, cabe la prórroga, pero solo por acuerdo expreso y sin superar en conjunto los doce meses, salvo que la causa de temporalidad subsista después.

Los doce meses no son, por tanto, un tope absoluto. Una estancia más larga es posible si la causa la justifica —unos estudios de dieciocho meses, un proyecto de larga duración—, pero el riesgo de la prueba es del arrendador.

La conversión en arrendamiento de vivienda habitual se produce en dos supuestos (artículo 9 bis.2): cuando la duración excede de doce meses sin justificación en la causa y cuando «se noven o sucedan más de dos contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas partes y sobre la misma vivienda». En ambos casos es el primer contrato el que se entiende celebrado como de vivienda habitual, con el plazo mínimo de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, y con su régimen de prórrogas.

Dos contratos seguidos con el mismo arrendatario son, pues, posibles; el tercero no. Como la regla alcanza también a las novaciones, conviene no fragmentar la estancia en documentos sucesivos. Y debe evitarse que el arrendatario continúe en la vivienda una vez vencido el plazo sin un acuerdo expreso de prórroga: esa permanencia no encaja en el artículo 9 bis y refuerza la tesis de la conversión.

4. Nuevas restricciones

Sujeto al título II, el arrendamiento temporal pierde buena parte de su libertad de pacto. El cuadro resume los cambios.

MATERIA	HASTA EL 7 DE OCTUBRE	DESDE EL 8 DE OCTUBRE
Naturaleza	Arrendamiento para uso distinto del de vivienda (art. 3.2). Rige el pacto.	Arrendamiento de vivienda (art. 2.3). Rige el título II, imperativo en favor del arrendatario (arts. 4.2 y 6).
Causa	Sin mención obligatoria; los tribunales atendían a la finalidad real.	Expresa en el contrato, real y acreditable; la prueba corresponde al arrendador (art. 7.2).
Duración	Libre.	Superior a 31 días y, como regla general, no superior a 12 meses; no más de dos contratos consecutivos (art. 9 bis).

MATERIA	HASTA EL 7 DE OCTUBRE	DESDE EL 8 DE OCTUBRE
Desistimiento del arrendatario	Según lo pactado; eran habituales las penalizaciones.	Transcurrido un mes desde la formalización, con diez días de preaviso y sin indemnización (art. 11).
Fianza y garantías	Dos mensualidades de fianza; garantías adicionales sin límite.	Una mensualidad de fianza (art. 36.1) y, como máximo, otra de garantía adicional; no puede exigirse seguro de impago (art. 36.5).
Renta	Libre; era frecuente cobrar por adelantado toda la temporada.	No puede exigirse el pago anticipado de más de una mensualidad (art. 17.2). Entre contratos temporales sucesivos sobre la misma vivienda, subida limitada al IRAV (art. 17.8). En zona tensionada, límites del art. 17.6 y 7.
Gastos y honorarios	Según lo pactado, incluidos los honorarios de la agencia.	Gestión inmobiliaria y formalización, a cargo del arrendador; los tributos de la vivienda no pueden imponerse al arrendatario, salvo que sea el obligado tributario; gastos generales, solo con pacto escrito e importe anual (art. 20).
Conservación	Según lo pactado; en su defecto, pequeñas reparaciones a cargo del arrendatario.	También las pequeñas reparaciones por el uso ordinario corresponden al arrendador, que debe responder en cinco días hábiles; si no lo hace, el arrendatario puede repararlas y reclamar o descontar su importe (art. 21 bis).
Venta de la vivienda	Tanteo y retracto renunciables.	El art. 25 no distingue entre vivienda habitual y temporal y prohíbe la renuncia (art. 25.8).
Fin del contrato	Sin formalidades.	Documento de finalización firmado por ambas partes; sin él se presume, salvo prueba en contrario, que la vivienda se devolvió en buen estado (art. 36.7).

5. Temporada, turístico y vacacional: una frontera nueva

La reforma redibuja también el límite con el alquiler turístico. El artículo 5 e) sigue excluyendo de la LAU la cesión de viviendas amuebladas sometida a la normativa turística —ahora también la cesión parcial—, pero añade que su duración máxima, que fijarán las administraciones competentes, «no podrá en ningún caso superar los treinta y un días». El arrendamiento temporal, por su parte, ha de durar más de treinta y un días. Y el artículo 3.2, al excluir «en todo caso» el alojamiento de personas, parece cerrar la vía del arrendamiento para uso distinto.

El resultado es un sistema de dos categorías que no cubre todos los supuestos:

- Las estancias de hasta treinta y un días no pueden contratarse como arrendamiento temporal. Si están sometidas a la normativa turística, quedan fuera de la LAU y requieren el título habilitante que exija cada comunidad

autónoma. Si no lo están —así ocurre en la Comunitat Valenciana con las cesiones de más de diez días, que la norma autonómica no considera turísticas—, quedan sin categoría clara.

- Las estancias de más de treinta y un días por vacaciones u ocio, que eran el arquetipo de la temporada, no se mencionan, como tampoco los arrendamientos de segunda residencia. Cabe sostener que quien veranea está temporalmente desplazado de su domicilio por una causa real y acreditable, e incluso que estos contratos siguen siendo arrendamientos para uso distinto conforme a la definición general del artículo 3.1; pero la ley gira en torno a la «necesidad de vivienda» y excluye el alojamiento del uso distinto, de modo que su calificación no es segura. Es, probablemente, la principal cuestión abierta de la reforma. Mientras no se aclare, lo prudente es documentarlas como arrendamientos de vivienda temporal, con su causa y con el domicilio habitual del arrendatario.
- Tampoco tiene encaje claro la empresa que arrienda viviendas para alojar a su personal desplazado, fórmula frecuente en los destinos turísticos: el artículo 2.3 atiende a la necesidad de vivienda del propio arrendatario y el artículo 3.2 excluye el alojamiento del uso distinto.

En Baleares, donde la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears, limita a un mes —treinta noches— las estancias turísticas en viviendas y presume la comercialización turística de las estancias cortas cuando no se acredita una finalidad distinta, la reforma estrecha esa prueba: ya no hay arrendamiento temporal de treinta y un días o menos, ni sin causa expresa. La calificación civil del contrato condiciona así, más que antes, la defensa frente a la inspección turística.

Desde el 1 de diciembre de 2026, el arrendamiento de viviendas amuebladas cuya duración a favor de un mismo arrendatario no supere las treinta noches deja de estar exento de IVA y tributa al 10 %, salvo que el arrendador tenga en ella su residencia habitual. El arrendamiento temporal, más largo, conserva la exención si no se prestan servicios propios de la industria hotelera. En el IRPF, la reducción del rendimiento por alquiler queda referida expresamente a los arrendamientos del artículo 2.1 de la LAU, los de vivienda habitual, de modo que los temporales quedan fuera; a los contratos celebrados hasta el 1 de diciembre de 2026 se les sigue aplicando la redacción anterior (disposición transitoria trigésima octava de la Ley del IRPF).

Quien anuncie arrendamientos temporales debe respetar, además, el contenido mínimo que el artículo 20 del Real Decreto-ley 29/2026 impone a toda oferta de arrendamiento, incluido el código identificativo de la vivienda cuando proceda. El registro único estatal de alquileres de corta duración ya no es exigible: el Tribunal Supremo anuló en mayo y junio de 2026 los preceptos del Real Decreto 1312/2024 que lo regulaban, aunque subsisten los registros turísticos autonómicos y las obligaciones de suministro de datos de las plataformas, ahora con régimen sancionador propio (título V de la LAU). La normativa autonómica sobre arrendamientos temporales y de habitaciones, con Cataluña como caso más relevante, sigue aplicándose en su territorio (disposición adicional duodécima).

6. Los contratos anteriores al 8 de octubre

La nueva disposición transitoria octava de la LAU contiene dos reglas. Los contratos de temporada celebrados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026 siguen siendo arrendamientos para uso distinto del de vivienda y se rigen por su régimen anterior hasta que termine el plazo pactado, momento en el que quedan extinguidos «sin posibilidad de prórroga». Y el arrendamiento temporal «renovado» se rige ya por las normas nuevas. En la práctica:

- Los contratos vigentes no necesitan adaptarse y conservan sus pactos sobre fianza, penalizaciones o gastos hasta su vencimiento.
- A su término no caben prórrogas, y lo prudente es entender que tampoco las previstas en el propio contrato: cualquier continuidad debe documentarse como contrato nuevo, con causa expresa y sujeto al régimen de la vivienda temporal. Debe evitarse, sobre todo, que el arrendatario siga en la vivienda por simple inercia: el arrendamiento «renovado» se rige por las normas nuevas y, sin causa expresa, queda expuesto a ser tratado como arrendamiento de vivienda habitual.
- La ley no aclara si el contrato antiguo cuenta para el límite de dos contratos consecutivos. La literalidad sugiere que no, porque el artículo 9 bis se refiere a contratos «de vivienda temporal» y los anteriores no lo eran, pero la prudencia aconseja no apurar ese margen.
- La disposición alude también a los contratos «de vivienda temporal» anteriores al 8 de octubre, pero su fórmula —seguirán siendo arrendamientos para uso distinto, con el régimen «que les era de aplicación»— encaja mal con los firmados el 1 y el 2 de octubre, durante la vigencia del Real Decreto-ley 26/2026, que nacieron ya sujetos al régimen nuevo.

La regla transitoria, por lo demás, no sana los contratos de temporada que encubrían una necesidad permanente de vivienda: esos seguían y siguen expuestos a ser calificados como arrendamientos de vivienda habitual.

7. Qué conviene hacer ahora

Para propietarios, gestores y agencias:

1. Sustituir los modelos de contrato de temporada por un modelo de arrendamiento de vivienda temporal, con cláusula de causa, identificación del domicilio habitual del arrendatario y anexo documental.
2. Acreditar la causa antes de la firma y conservar los justificantes durante la relación y después de ella.
3. Ajustar los plazos: más de treinta y un días, doce meses como referencia, prórrogas solo expresas y motivadas, y nunca un tercer contrato consecutivo con el mismo arrendatario sobre la misma vivienda.
4. Revisar las condiciones económicas: fianza y garantía adicional, pagos anticipados, honorarios, gastos, penalizaciones por desistimiento y precio de los contratos sucesivos sobre la misma vivienda.

5. Organizar la respuesta a las incidencias de conservación en cinco días hábiles y firmar siempre un documento de finalización con inventario.
6. Inventariar los contratos vigentes y sus vencimientos, y decidir con antelación qué se ofrecerá a cada arrendatario a su término.
7. Verificar el encaje de las estancias cortas y medias en la normativa turística autonómica y adaptar los anuncios al contenido mínimo exigido.
8. Antes de vender un inmueble con arrendatarios temporales, valorar el derecho de adquisición preferente.

MADRID

P.º Castellana, 40, 8.ª planta
28046 Madrid

VALENCIA

G.V. Marqués del Turia, 59, 2.º-5
46005 Valencia

ROMA

Via Savoia, 78
00198 Roma