Muñoz de la Peña Abogados

# LA INDEMNIZACIÓN EXPLICADA CON EJEMPLOS

**Entrada en vigor prevista: 15 de noviembre de 2026**

RDL 28/2026 · nuevo art. 10.1 y 10.2 LAU

# La indemnización, en cuatro pasos

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **INTRODUCCIÓN** | ¿Cuándo se aplica? Vivienda habitual, duración mínima y avisos. |
| 02 | **LA INDEMNIZACIÓN** | Cuándo se paga, cómo se calcula y qué ocurre con las prórrogas. |
| 03 | **EXCEPCIONES** | Los cinco motivos legales por los que puede no haber indemnización. |
| 04 | **OTRAS SITUACIONES** | Venta del piso, contratos anteriores y comprobaciones finales. |

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 01 / 04

# INTRODUCCIÓN

## Primero: ¿cuándo se aplica esta regla?

Identificaremos el tipo de alquiler, cuánto tiempo debe llevar vigente y cuándo hay que avisar.

# Tres preguntas para entenderlo todo

La ley establece una regla general y varias excepciones.

## 1 ¿CUÁNDO?

Cuando el propietario pone fin al contrato mediante una no renovación válida y concurren los requisitos de la ley.

## 2 ¿CUÁNTO?

Se hacen dos cuentas. El importe que corresponde es el mayor de ambos resultados.

## 3 EXCEPCIONES

Hay cinco excepciones específicas y una regla especial sobre las prórrogas legales.

**IDEA CLAVE: no toda finalización del alquiler genera indemnización**

# Primero, ¿de qué contrato hablamos?

Estas condiciones permiten entender cuándo entra en juego la indemnización.

### A Vivienda habitual

El piso donde el inquilino vive de forma permanente. No hablamos de cualquier alquiler.

### B Plazo mínimo

Han pasado al menos 5 años (propietario persona física) o 7 (persona jurídica).

### C Vencimiento

Llega el final del contrato o de una de sus prórrogas, y el propietario comunica la no renovación.

**Si el inquilino decide marcharse por su cuenta, esta indemnización no nace por ese motivo.**

# Para no renovar hay que avisar a tiempo

El propietario puede comunicar que no desea seguir, pero debe respetar el plazo legal.

**PROPIETARIO**

**6 MESES**

**INQUILINO**

**2 MESES**

**EJEMPLO**

**30 MARZO 2027**
Último día de aviso*

**30 SEPT. 2027**
Fin previsto del contrato

*Ejemplo ilustrativo: 6 meses de antelación al vencimiento, sin aplicar la excepción transitoria de 4 meses.

Art. 10.1 LAU; DT única.2 del RDL 28/2026

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 02 / 04

# LA INDEMNIZACIÓN

## Después: ¿cuándo nace y cuánto se paga?

Veremos el momento del pago, el índice estatal, dos cuentas con ejemplos y el efecto de pedir una prórroga.

# ¿Cuándo nace y cuándo se paga?

Una cosa es tener derecho a la compensación y otra el momento de abonarla.

### 1. AVISO VÁLIDO

El propietario comunica que no quiere renovar.

### 2. SE COMPRUEBA

No concurre una excepción ni una prórroga omitida.

### 3. ENTREGA DEL PISO

Como regla general, se abona la indemnización al entregar la vivienda.

**Si hay una prórroga legal obligatoria solicitada y aplicable, el derecho se difiere hasta que termine.**

Art. 10.1 LAU · párrafos segundo, tercero y cuarto

# ¿De dónde sale la cifra del cálculo?

La ley usa un índice público para cada vivienda. No siempre coincide con el alquiler real.

### EJEMPLO: RANGO DEL ÍNDICE ESTATAL

El Sistema Estatal de Referencia calcula para esta vivienda dos valores mensuales de alquiler. No son necesariamente la renta que paga el inquilino.

**650 €**
VALOR INFERIOR DEL ÍNDICE

→

**750 €**
VALOR SUPERIOR DEL ÍNDICE

**Para indemnizar se utiliza el valor SUPERIOR: 750 €**

### SI NO HAY VALOR DEL ÍNDICE

**Ejemplo 3**

Cuando no se puede obtener un rango individualizado para ese piso, se usa la renta mensual vigente del contrato al comunicar la no renovación.

**RENTA REAL: 950 €/mes**

Ejemplo ficticio. El índice oficial se consulta en: serpavi.mivau.gob.es

# Dos cuentas. Se paga la MÁS ALTA.

Las dos fórmulas usan la MISMA base mensual: el valor superior del índice estatal.

**OPCIÓN A**

**12** × **valor superior del índice estatal**

**OPCIÓN B**

**AÑOS** Transcurridos en la vivienda × **mismo valor del índice estatal**

**Solo si NO hay índice individualizado, ambas fórmulas usan la renta mensual vigente del contrato.**

# Ejemplo 1: lleva 8 años en la vivienda

Índice estatal (valor superior): 750 €/mes · Renta pagada: 950 €/mes · Sin excepciones.

**OPCIÓN A · 12 MESES**

12 × 750 €



**9.000 €**

**OPCIÓN B · 8 AÑOS**

8 × 750 €



**6.000 €**

**RESULTADO: 9.000 € (la cifra más alta)**

# Ejemplo 2: lleva 16 años en la vivienda

Mismo piso: índice estatal 750 €/mes · Renta pagada: 950 €/mes · Sin excepciones.

**OPCIÓN A · 12 MESES**

12 × 750 €



**9.000 €**

**OPCIÓN B · 16 AÑOS**

16 × 750 €



**12.000 €**

**RESULTADO: 12.000 € (la cifra más alta)**

# Ejemplo 3: ¿Y si lleva 12 años y medio?

Ejemplo distinto: sin valor estatal individualizado, se usa una renta de 950 €. Meses y días también cuentan.

**OPCIÓN B · 12 AÑOS Y 6 MESES**

**12,5 × 950 €**

**11.875 €**

**OPCIÓN A**

12 × 950 €

**11.400 €**

**En este ejemplo gana la opción B: 11.875 €.**

# ¿Y si la ley permite quedarse más tiempo?

Algunas prórrogas son obligatorias para el propietario. En ese caso, importa qué hace el inquilino.

### NO tiene derecho a prórroga

Si el propietario avisa correctamente y el contrato termina, puede haber indemnización (salvo excepciones).

### SÍ tiene derecho, pero NO la pide

Podría seguir en el piso, pero decide no solicitarlo. NO cobra indemnización por ese vencimiento.

### SÍ tiene derecho y la pide

Se queda durante la prórroga. La posible indemnización se aplaza hasta el final y solo se paga si procede.

Ejemplos: zona tensionada (hasta 3 años) o vulnerabilidad acreditada (hasta 1 año si el arrendador es gran tenedor), según requisitos.

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 03 / 04

# EXCEPCIONES

## Ahora: ¿cuándo NO hay que indemnizar?

Veremos los cinco motivos que establece la ley para no pagar, con ejemplos fáciles de entender.

# Cinco excepciones: puede no haber indemnización

Si se cumple una excepción del artículo 10.2, el propietario no paga la compensación.

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **LA NECESITA** | Para vivir él o familiares legalmente previstos. |
| 02 | **NO VIVE ALLÍ** | Ausencia superior a 6 meses de los últimos 12, sin justificación. |
| 03 | **TIENE OTRA** | Otra vivienda adecuada y disponible en el mismo municipio. |
| 04 | **NUEVO CONTRATO** | Propietario e inquilino firman otro contrato de vivienda habitual. |
| 05 | **RECHAZA OFERTA** | Rechaza una oferta válida para seguir en el mismo piso. |

Todas las causas del art. 10.2 deben constar expresamente, con detalle y por escrito en el preaviso.

# Excepción 1: el propietario necesita el piso

Solo puede acogerse a esta causa el propietario que sea persona física.

**PARA VIVIR EN ÉL...**

- El propio propietario.
- Hijos, padres, hermanos, abuelos, nietos...
- Su cónyuge en ciertos casos de separación, divorcio o nulidad con sentencia firme.

**¿Y SI NO SE OCUPA?**

**3 MESES**

Desde la entrega: si no entra a vivir quien debía, la indemnización pasa a ser exigible, salvo fuerza mayor.

**Ejemplo: dice que el piso será para su hija. La hija no se instala en 3 meses → puede nacer el pago.**

# Excepción 2: no reside realmente en el piso

La ley mira los doce meses anteriores a la comunicación del propietario.

## EJEMPLO: 7 MESES SIN VIVIR ALLÍ

| MES 1 | MES 2 | MES 3 | MES 4 | MES 5 | MES 6 | MES 7 | MES 8 | MES 9 | MES 10 | MES 11 | MES 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

### PUEDE EXCLUIR LA INDEMNIZACIÓN

Si la ausencia supera los 6 meses.

### PERO HAY EXCEPCIONES A ESTA CAUSA

Salud, trabajo, estudios, cuidados o personas del art. 7.1 que sigan viviendo allí.

La ausencia debe ser superior a seis meses. Se comprueban las causas justificadas y los ocupantes protegidos.

# Excepción 3: tiene otra casa disponible

No vale cualquier inmueble: la ley exige tres cosas a la vez.

### 1 Mismo municipio

La otra vivienda debe estar en el mismo municipio que el piso alquilado.

### 2 Derecho real

La persona es propietaria plena o titular de un derecho real de uso o disfrute.

### 3 Puede ocuparla

Debe ser adecuada para sus necesidades y estar disponible para habitarla.

**Ejemplo: tiene otra casa utilizable en el mismo municipio → puede excluirse la indemnización.**

# Excepciones 4 y 5: quedarse también cuenta

No es lo mismo firmar otro contrato que rechazar una propuesta válida.

**4. FIRMAN OTRO CONTRATO**

## Ambos firman un nuevo alquiler de vivienda habitual.

En ese caso, no se paga la indemnización por no renovación.

**5. RECHAZA OFERTA VÁLIDA**

## La propuesta debe ser:

✓ Fehaciente y dentro del preaviso.
✓ Sobre la misma vivienda.
✓ Por 5 años (o 7, si persona jurídica).
✓ Renta conforme al art. 17.6, incluso fuera de zona tensionada.

El rechazo puede ser expreso o tácito, conforme al art. 10.2.e).

Art. 10.2.d) y e) LAU

# Las excepciones deben explicarse POR ESCRITO

No basta con que el propietario tenga una causa: debe comunicarla correctamente.

### COMUNICACIÓN DE NO PRÓRROGA

1. Identifica el vencimiento y comunica que no se renovará.

**2. Explica la excepción concreta que se invoca.**

3. Detalla las circunstancias que la justifican.

### NO BASTA

«Por motivos personales».

### MÁS CLARO

«Necesito esta vivienda para residencia habitual de mi madre...» (con detalle).

Art. 10.2, encabezamiento, LAU

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 04 / 04

# OTRAS SITUACIONES

## Por último: ¿qué pasa en casos especiales?

Cerraremos con tres cuestiones: venta del piso, contratos anteriores y qué revisar antes de comunicar.

# ¿Y si se vende el piso antes de acabar?

La compraventa no borra el derecho del inquilino a la indemnización.

**PROPIETARIO A**

Vende el piso

**PROPIETARIO B**

Se subroga

**INQUILINO**

**Conserva su derecho**

**El comprador que sustituye al arrendador asume el pago, siempre que no exista causa de exclusión.**

# Contratos antiguos: tres reglas que revisar

La indemnización depende de cuándo se avisó y cuándo vence el contrato.

## 7 OCT 2026

**FECHA DE PUBLICACIÓN**

Si se avisó válidamente ANTES del 7 de octubre, la nueva indemnización no se aplica.

## 15 NOV 2026

**ENTRADA EN VIGOR**

Aplicación a vencimientos posteriores, con las excepciones y reglas transitorias previstas.

## AVISO: 4 MESES

**EXCEPCIÓN TRANSITORIA**

Si el 15 de noviembre quedan menos de 6 meses para vencer, bastan 4 meses de aviso.

Si ya está en la antigua prórroga de 3 años, se completa antes de aplicar el nuevo régimen; la tácita reconducción tiene reglas propias.

# Antes de comunicar: cinco comprobaciones

Un pequeño detalle puede cambiar completamente el resultado.

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **¿Se trata de vivienda habitual?** | Comprobar contrato y finalidad real. |
| 02 | **¿Cuándo vence y cuánto se debe preavisar?** | 5/7 años, vencimiento y régimen transitorio. |
| 03 | **¿Puede el inquilino solicitar una prórroga obligatoria?** | Si puede y no la pide, no nace la indemnización por ese vencimiento. |
| 04 | **¿Concurre una de las cinco excepciones?** | Debe detallarse por escrito en el preaviso. |
| 05 | **¿Qué cantidad resulta de las dos fórmulas?** | Usar el valor superior individualizado o la renta si no existe valor. |

Muñoz de la Peña Abogados

## ¿La idea principal?

# NO SIEMPRE HAY INDEMNIZACIÓN.

Hay que comprobar aviso, vencimiento, cálculo, prórrogas y excepciones.

RDL 28/2026 · entrada en vigor prevista: 15/11/2026