

Doble reforma del alquiler: lo que propietarios e inversores deben saber

Tras la derogación por el Congreso de los Reales Decretos-ley 26/2026 y 27/2026, el Gobierno ha aprobado el Real Decreto-ley 28/2026 y el Real Decreto-ley 29/2026, ambos de 6 de octubre. Recuperan, con ajustes, la suspensión de lanzamientos, el tope a las rentas, las reglas contra el fraude en los alquileres de temporada y la nueva prórroga obligatoria de 5 o 7 años, con una indemnización de al menos 12 mensualidades si el propietario no renueva.



El Pleno del Congreso derogó el 29 de septiembre de 2026 los reales decretos-leyes de vivienda, en particular el RDL 27/2026. El 5 de octubre se celebró un Consejo de Ministros extraordinario para disolver las Cortes y convocar elecciones, y el 6 de octubre el Gobierno aprobó dos nuevas normas que vuelven a cambiar a fondo el alquiler de vivienda en España.

- **Real Decreto-ley 29/2026**, de 6 de octubre, de medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, publicado en el BOE núm. 249 del 7 de octubre de 2026 y en vigor desde el día siguiente. Reforma la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley por el derecho a la vivienda y la LEC, e introduce incentivos fiscales para el alquiler asequible.
- **Real Decreto-ley 28/2026**, de 6 de octubre, de medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, publicado en el mismo BOE núm. 249 del 7 de octubre de 2026. Entrará en vigor el 15 de noviembre de 2026. Da nueva redacción al artículo 10 LAU partiendo del apartado 1 que fijó el RDL 29/2026.

El RDL 28/2026 se apoya en el derecho a la vivienda (art. 47 CE), cita los modelos de Alemania, Francia y Países Bajos y justifica la urgencia en que los contratos firmados tras el RDL 7/2019 agotarán su prórroga tácita entre 2027 y 2030. Mantiene que las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad apreciadas para el RDL 27/2026 subsisten, e invoca precedentes en los que un real decreto-ley derogado fue sustituido por otro de contenido similar con ajustes.

Las dos normas son de nuevo provisionales y deben convalidarse en 30 días (art. 86.2 CE) en este caso, por la Diputación Permanente del Congreso, donde es previsible que supere el trámite, dado que el reparto de mayorías es diferente al del Pleno del Congreso. El RDL 28/2026 defiende que el Gobierno puede aprobar reales decretos-leyes aun con las Cámaras disueltas y las elecciones convocadas.

Claves de la reforma

- Suspensión de los lanzamientos de personas vulnerables hasta el 31 de diciembre de 2030 (RDL 29/2026).
- Prórroga extraordinaria de hasta dos años para los contratos cuya prórroga obligatoria termine antes del 31 de diciembre de 2028 (RDL 29/2026).
- Tope a la actualización de rentas hasta finales de 2027 (RDL 29/2026).
- Nuevas reglas contra el fraude en los alquileres de temporada y por habitaciones (RDL 29/2026).
- Prórroga obligatoria por periodos sucesivos de 5 años, o de 7 si el arrendador es persona jurídica, cuando nadie comunique su voluntad de no renovar (RDL 28/2026).
- El preaviso del arrendador pasa de 4 a 6 meses. El del inquilino se mantiene en 2 meses (RDL 28/2026).
- Indemnización por no prorrogar: la mayor entre 12 mensualidades o una mensualidad por año de residencia, calculadas sobre el valor superior del rango del sistema estatal de referencia de precios (RDL 28/2026).
- Aplicación a los contratos vigentes para los vencimientos posteriores al 15 de noviembre de 2026; los preavisos enviados desde el 7 de octubre ya no quedan protegidos frente a la indemnización (RDL 28/2026).

O1 RDL 29/2026 · 6 de octubre de 2026

Desahucios, rentas, temporada y fiscalidad: prórroga extraordinaria de hasta dos años

El Gobierno vuelve a aprobar, tras la derogación del RDL 26/2026, la suspensión de los lanzamientos, la prórroga extraordinaria de contratos, el tope a la actualización de rentas y las medidas contra el fraude en los alquileres de temporada y por habitaciones.

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, publicado en el BOE del 7 de octubre de 2026 y en vigor desde el 8 de octubre, modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley por el derecho a la vivienda y la Ley de Enjuiciamiento Civil. También introduce incentivos fiscales para el alquiler asequible.

La norma parte de que la vivienda es la principal preocupación de los ciudadanos y articula una triple línea de acción: aumentar la oferta, regular el mercado y proteger a los hogares vulnerables. Además, da nueva redacción al artículo 10.1 LAU, manteniendo de momento la prórroga tácita anual de hasta tres años, que el RDL 28/2026 sustituirá desde el 15 de noviembre de 2026.

Prórroga extraordinaria de hasta dos años

El inquilino podrá pedir una prórroga extraordinaria, por anualidades y de hasta dos años más, en los contratos de vivienda habitual vigentes cuya prórroga obligatoria termine antes del 31 de diciembre de 2028. También podrá pedirla cuando termine la prórroga tácita o la tácita reconducción.

- **Requisito de pago:** el inquilino debe estar al corriente del alquiler y haberlo estado cada mes durante los ocho meses anteriores.
- **Condiciones durante la prórroga:** se mantienen los términos y condiciones del contrato en vigor.
- **Obligación del propietario:** debe aceptar la solicitud, salvo que las partes hayan pactado otra cosa, se haya firmado un nuevo contrato o el propietario haya comunicado, conforme al art. 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda para sí o para sus familiares. Esta necesidad puede invocarse aunque no esté prevista en el contrato, siempre que sea real y acreditada.
- **Solicitudes anteriores:** las peticiones hechas al amparo del Real Decreto-ley 8/2026 siguen siendo válidas sin necesidad de volver a comunicarlas. Una vez agotada esa prórroga, una nueva solicitud se registrará por el RDL 29/2026.

Cuándo no se aplica

- Cuando las partes renueven el contrato o firmen uno nuevo con una renta al menos un 5 % inferior.
- Cuando corresponda la prórroga en zona tensionada del artículo 10 LAU, que tiene preferencia y es incompatible con esta (art. 10.3 en la redacción del RDL 29/2026; art. 10.6 tras el RDL 28/2026). Tampoco se aplicará, desde el 15 de noviembre, cuando proceda la nueva prórroga del art. 10.1 LAU.

Protección de personas vulnerables frente al desahucio

El Real Decreto-ley 29/2026 quiere proteger a las personas vulnerables frente al desahucio por tres vías distintas. Cuál se aplica depende de quién sea el demandante y de si cabe la “enervación extraordinaria” que deberán asumir las comunidades autónomas. Las dos primeras (artículo 2.1 y 2.2) son suspensiones temporales hasta el 31 de diciembre de 2030. La tercera (artículo 5.Dos) modifica de forma permanente la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuadro comparativo

	Régimen 1: suspensión frente a “fondos buitres” (art. 2.1)	Régimen 2: suspensión general con compensación (art. 2.2)	Régimen 3: enervación extraordinaria por la Administración (art. 5.Dos, LEC)
Vigencia	Desde la entrada en vigor hasta el 31/12/2030.	Desde la entrada en vigor hasta el 31/12/2030.	Permanente, porque se incorpora a la LEC.
Demandante	Entidad, con o sin personalidad jurídica, que compra inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, para eludir la función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad.	Cualquier otro demandante, y solo cuando no se aplique el artículo 5.Dos.	Arrendador en un desahucio por impago de rentas u otros supuestos del art. 250.1 LEC, siempre que no se trate del caso del art. 2.1.

	Régimen 1: suspensión frente a “fondos buitres” (art. 2.1)	Régimen 2: suspensión general con compensación (art. 2.2)	Régimen 3: enervación extraordinaria por la Administración (art. 5.Dos, LEC)
Requisitos del demandado	Vulnerabilidad acreditada por informe de servicios sociales o por los criterios del art. 441.7 LEC, y falta de alternativa habitacional.	Los mismos requisitos, y además que la Administración no haya ofrecido una alternativa digna y adecuada.	Vulnerabilidad económica acreditada “en los términos legalmente previstos”.
Mecanismo	El tribunal suspende el proceso por auto.	El tribunal pide a la Administración autonómica un informe sobre los recursos disponibles. Si no responde o informa de que no los tiene, suspende el proceso.	La Administración tiene dos meses improrrogables para ofrecer una alternativa o pagar o consignar la deuda. Mientras tanto, el procedimiento y el lanzamiento quedan suspendidos.
Fin de la medida	Al terminar la vigencia, el 31/12/2030.	Revisión judicial cada 12 meses. Se levanta si desaparece la vulnerabilidad, si se ofrece una alternativa (o el demandado la rechaza sin causa) o, como máximo, a los tres años.	Si la Administración paga, la acción queda enervada y el contrato sigue vigente. Si no paga, la Administración se subroga automáticamente en la deuda del inquilino, no hay lanzamiento y el contrato sigue hasta su expiración mientras dure la vulnerabilidad.
Compensación al propietario	No se prevé ninguna.	Solo si el demandante es una persona física o una persona jurídica dedicada al alquiler asequible o social. Cubre como máximo la renta dejada de percibir, los suministros impagados y las costas, con intereses si la Administración paga tarde.	El propietario cobra la deuda a través de la Administración, por pago o por subrogación.

Requisitos comunes y alcance procesal

- **Momento procesal:** las dos suspensiones del artículo 2, se aplican aunque ya exista sentencia, decreto o auto que acuerde el lanzamiento, siempre que este no se haya ejecutado.
- **Suspensiones previas:** en el régimen 1 se aplica tanto si el proceso se suspendió antes por el art. 441.5 LEC como si no.
- **Procesos en curso:** por la disposición transitoria segunda, el artículo 2 y el artículo 5.Dos se aplican a las ejecuciones en curso del art. 441.5 LEC si el lanzamiento no se ha practicado.
- **Exclusión del sector público:** el régimen 1 no se aplica a los entes públicos ni a las sociedades públicas dedicadas a la vivienda social y asequible.
- **Administración competente:** las referencias a la Administración se entienden hechas a la que sea competente según la legislación autonómica.

Contrapesos a favor del propietario (solo régimen 2)

- **Vulnerabilidad del demandante:** no habrá suspensión si el tribunal considera que debe prevalecer la vulnerabilidad del demandante. Esto no vale si el demandante es una persona jurídica o una persona física gran tenedora.
- **Pequeños propietarios:** la vulnerabilidad económica del inquilino tampoco prevalece si el demandante es una persona física con dos viviendas o menos.
- **Pago de la renta:** la suspensión o la compensación no eliminan la obligación del inquilino de seguir al corriente de la renta.
- **Qué no se compensa:** quedan fuera el lucro cesante hipotético y los daños morales.

Implicaciones prácticas

Para fondos e inversores institucionales. Es el régimen más duro, porque la suspensión dura hasta 2030 sin compensación. El criterio que la activa (“precio claramente inferior” al valor de tasación, con ánimo de eludir la función social) es un concepto jurídico indeterminado. Por eso es previsible mucho litigio sobre si un demandante concreto entra o no en esta categoría. Hay dos puntos que deben revisarse en cada cartera:

- El régimen 3 excluye expresamente el caso del art. 2.1. Por tanto, estos demandantes tampoco cobrarían por la vía de la enervación extraordinaria.
- El artículo 1 limita, hasta el 31/12/2030, las compras de viviendas por menos del 70 % de su valor de mercado, fijado por una tasadora homologada. Afecta a estas entidades y también a las personas jurídicas grandes tenedoras y a su grupo. Hay excepciones (alquiler asequible, fines sociales, adhesión a un Código de Buenas Prácticas) y, si se adquiere por debajo del 70 % la vivienda habitual de una persona vulnerable sin alternativa, se suspende el lanzamiento hasta 2030.

Para propietarios particulares y gestores de alquiler asequible. En la mayoría de los impagos de alquiler, el régimen 3 garantiza el cobro a cargo de la Administración, por pago o por subrogación. El precio es que el contrato continúa y que el procedimiento se suspende dos meses. Además, esta enervación no cuenta como enervación previa a efectos del art. 22.4 LEC. Puede producirse aunque ya se haya hecho el requerimiento fehaciente de pago, y no impide al inquilino enervar después por la vía ordinaria.

Para las comunidades autónomas. Asumen la obligación central: ofrecer una alternativa habitacional o pagar. El Estado les compensará los costes, pero no los intereses de demora que genere un cumplimiento tardío. En el régimen 2 se prevé además financiación con cargo al Real Decreto 1135/2025. País Vasco y Navarra lo acordarán de forma bilateral.

Para los inquilinos. Para que la protección se active es clave acreditar la vulnerabilidad, mediante informe de servicios sociales o por los criterios del art. 441.7 LEC. En el régimen 2, rechazar sin causa justificada una alternativa adecuada levanta la suspensión.

Puntos a vigilar

- **Subrogación de la Administración (régimen 3):** si en dos meses la Administración no ofrece alternativa ni paga, queda subrogada automáticamente en la deuda del inquilino y el contrato continúa. Habrá que ver cómo se articula en la práctica el cobro efectivo por el arrendador.
- **Plazo del régimen 1:** el art. 2.1 no prevé ni revisión periódica ni el tope de tres años del régimen 2. Su único límite es la fecha del 31/12/2030.
- **Gran tenedor en ejecuciones hipotecarias:** la demanda de ejecución hipotecaria deberá indicar si la ejecutante es gran tenedora y, si declara que no lo es, aportar una certificación registral de sus viviendas. Conviene preparar esta documentación de antemano.

Tope a la actualización de rentas hasta finales de 2027

Para los contratos cuya anualidad se cumpla entre la entrada en vigor de la norma y el 31 de diciembre de 2027 se fijan dos reglas:

- **Rentas por encima del índice de referencia:** si la renta supera el límite del sistema de índices de precios de referencia, no podrá subirse.
- **Resto de contratos:** a falta de nuevo acuerdo entre las partes, la subida no podrá superar el 2 %.

Con carácter permanente, si el contrato no recoge un pacto expreso de actualización, la renta no se actualizará. En todo caso, el IRAV será el tope máximo de cualquier actualización anual.

Fin del fraude en el alquiler de temporada

La norma define el alquiler temporal como el que cubre la necesidad de vivienda de un inquilino desplazado temporalmente de su domicilio habitual por una causa justificada y acreditable. Para prevenir fraudes en este tipo de arrendamientos, el Real Decreto contempla una serie de medidas:

- **Causa expresa en el contrato:** el contrato debe indicar la causa, y es el propietario quien tiene que probarla.
- **Consecuencia si falta la causa:** el contrato pasa a tratarse como alquiler de vivienda habitual, con efectos desde su firma.
- **Duración:** más de 31 días y, como regla general, no más de 12 meses.
- **Conversión en contrato habitual:** si el alquiler supera los 12 meses sin justificación, o si se encadenan más de dos contratos temporales entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el primero se considera contrato de vivienda habitual. Se le aplican entonces el plazo mínimo y las prórrogas.
- **Rentas en contratos sucesivos:** en contratos temporales sucesivos sobre la misma vivienda, la subida anual no podrá superar el IRAV.
- **Desistimiento:** el inquilino temporal podrá dejar el contrato pasado un mes, avisando con diez días de antelación y sin pagar indemnización.
- **Contratos ya firmados:** los contratos de temporada anteriores a la norma se rigen por su régimen anterior hasta que termine el plazo pactado y se extinguen sin posibilidad de prórroga.

Alquiler por habitaciones

El alquiler de habitaciones o estancias queda incluido expresamente en el alquiler de vivienda, tanto habitual como temporal.

- **Tope conjunto:** la suma de las rentas de todas las habitaciones no podrá superar la renta del alquiler de la vivienda completa.
- **Zonas tensionadas:** en las zonas de mercado residencial tensionado se aplican también los límites de precio del artículo 17 LAU.

Nuevas garantías para los inquilinos

- **Gastos de gestión:** los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato no podrán repercutirse al inquilino “bajo ningún concepto o denominación”.
- **Tributos:** tampoco podrán cargarse al inquilino los tributos de la vivienda, salvo que él sea el obligado tributario.
- **Reparaciones urgentes:** si hay desperfectos que afectan a la habitabilidad, el propietario tendrá 15 días naturales para responder al presupuesto que le presente el inquilino. Si no responde, el inquilino podrá hacer la obra y descontar su coste de las rentas siguientes.
- **Reparaciones en alquileres temporales:** el plazo de respuesta del propietario es de cinco días hábiles.
- **Seguros de impago:** no podrá exigirse al inquilino que contrate un seguro de impago.
- **Garantía adicional:** se limita a dos mensualidades en los contratos de vivienda habitual y a una en los temporales.
- **Fin del contrato:** el estado de la vivienda deberá constar en un documento firmado por ambas partes. Si no se firma, se presumirá que la vivienda se entregó en buen estado.
- **Contrato por escrito:** el inquilino podrá exigir que el contrato se formalice por escrito.

Más fuerza al derecho de compra preferente

- **Ventas conjuntas:** los derechos de tanteo y retracto se mantienen aunque la vivienda se venda junto con otros inmuebles, siempre que sea jurídicamente individualizable.
- **Precio de la vivienda:** el precio que corresponda a la vivienda deberá calcularse con criterios objetivos, preferentemente el valor de referencia catastral.
- **Irrenunciable:** el inquilino no podrá renunciar a este derecho.

Zonas tensionadas y grandes tenedores

- **Contratos anteriores a 2023:** podrán acogerse a las prórrogas del artículo 10 LAU en la redacción dada por la Ley de Vivienda.
- **Acreditar la condición de gran tenedor:** se exigirá certificación del Registro de la Propiedad.
- **Nueva definición de gran tenedor:** titular de más de diez inmuebles urbanos residenciales o de más de 1.500 m² residenciales; cada unidad residencial de un edificio cuenta por separado aunque no haya división horizontal inscrita.

- **Contratos nuevos en zona tensionada:** la renta no podrá superar la del último contrato vigente en los cinco años anteriores, salvo una subida de hasta el 10 % en supuestos tasados, como obras de rehabilitación o contratos de diez años o más.

Incentivos fiscales para propietarios e inquilinos

- **Reducción del IRPF para propietarios que no sean grandes tenedores:** los nuevos contratos con una rebaja de renta superior al 5 % podrán reducir el rendimiento neto del alquiler hasta un 100 %.
- **Prórroga tácita:** durante la prórroga tácita la reducción será del 80 % si se respeta la renta de referencia y el arrendador no es gran tenedor. Los contratos firmados entre la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y el 1 de diciembre de 2026 mantienen la reducción anterior.
- **Deducción para inquilinos:** podrán deducirse el 10 % de lo pagado por el alquiler de su vivienda habitual si su base imponible es inferior a 33.007,20 euros, con una base máxima de 11.630 euros.
- **Otras medidas fiscales:** exención en IRPF de la ganancia por venta de viviendas a entes públicos de vivienda hasta el 31/12/2027 (total hasta 200.000 euros y decreciente hasta 800.000 euros), recargos municipales en el IBI para viviendas vacías y turísticas en zonas tensionadas, y reducción del gravamen especial de las SOCIMI con más del 80 % de vivienda asequible.
- **Plataformas de alquiler de corta duración:** se crea un régimen sancionador para las que incumplan sus obligaciones de información ante la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

EN LA PRÁCTICA

La eficacia de la medida dependerá de que las comunidades autónomas tengan capacidad para responder en el plazo de dos meses y de su convalidación en un contexto de Cortes disueltas. A los propietarios les conviene revisar ya sus carteras y procedimientos en curso, porque el régimen se aplica a los lanzamientos que aún no se han practicado.

02 RDL 28/2026 · 6 de octubre de 2026

Vuelve la prórroga obligatoria y la indemnización por no renovar, con un cálculo más objetivo

El Gobierno recupera la prórroga obligatoria de 5 o 7 años en los alquileres de vivienda habitual y una indemnización de al menos 12 mensualidades si el propietario no renueva.

El Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, sustituye al derogado RDL 27/2026, modifica el artículo 10 de la LAU, afecta también a los contratos vigentes y está pendiente de convalidación.

El BOE núm. 249 publica con fecha 7 de octubre de 2026 el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, que entrará en vigor el 15 de noviembre de 2026. Al terminar el plazo mínimo, el contrato se prorrogará

obligatoriamente por nuevos periodos de 5 o 7 años y, si el propietario decide no renovar, deberá pagar al inquilino una indemnización de, al menos, 12 mensualidades. Para los propietarios, y en especial para los inversores y titulares de carteras, el impacto económico es inmediato.

La norma parte de la redacción del artículo 10.1 LAU dada por el RDL 29/2026, aprobado en el mismo Consejo de Ministros, y la sustituye. Según su exposición de motivos, los cambios frente al RDL 27/2026 buscan reforzar la objetividad de las reglas, su previsibilidad y la seguridad jurídica.

Claves de la reforma

- Prórroga obligatoria por periodos sucesivos de 5 años (7 si el arrendador es persona jurídica) cuando nadie comunique su voluntad de no renovar.
- El preaviso del arrendador pasa de 4 a 6 meses; el del inquilino se mantiene en 2 meses.
- Indemnización igual a la mayor de 12 mensualidades o una mensualidad por año de residencia, calculadas sobre el valor superior del rango del sistema estatal de referencia de precios o, si no existe, sobre la renta vigente del contrato.
- Lista cerrada de supuestos en los que no se paga indemnización, que deben justificarse por escrito en el preaviso.
- Aplicación a los contratos vigentes para los vencimientos posteriores al 15 de noviembre de 2026.
- Norma provisional: debe convalidarse en 30 días o quedará derogada.

Nueva prórroga obligatoria de 5/7 años

Una vez cumplido el plazo mínimo de 5 años (7 si el arrendador es una persona jurídica), al vencimiento del contrato de vivienda habitual o de cualquiera de sus prórrogas —incluidas las voluntarias y las legales—, si ninguna de las partes comunica que no desea prorrogar, el contrato se prorrogará tácita y obligatoriamente por plazos sucesivos de 5 o 7 años. El arrendador debe preavisar con 6 meses de antelación (antes, 4); el inquilino, con 2 meses.

Indemnización por no prórroga

Si el arrendador comunica válidamente que no renueva, deberá indemnizar al inquilino con la mayor de estas cantidades: 12 mensualidades o una mensualidad por cada año de residencia (prorrateando meses y días). Ambas se calculan sobre el valor superior del rango individualizado que corresponda a la vivienda en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler. Si no hay valor individualizado, se toma la renta mensual vigente del contrato en la fecha de la comunicación. La indemnización se paga en el momento de entrega de la vivienda.

Dos aspectos son especialmente relevantes para el propietario: el cálculo se hace, por regla general, sobre el valor superior del índice de referencia y no sobre la renta del contrato, y en contratos largos la regla de una mensualidad por año puede superar las 12. Por ejemplo, con una renta contractual de 700 €/mes y un valor superior del rango de 950 €/mes, la indemnización sería de al menos 11.400 € (12 × 950 €); tras 14 años de residencia, sería de 13.300 € (14 × 950 €).

No se debe indemnización si el inquilino reúne los requisitos para una prórroga legal de aceptación obligatoria y no la solicita. Si la solicita y resulta aplicable, la indemnización queda diferida hasta el final de esa prórroga y será

exigible entonces si no concurre una causa de exención. En caso de venta, el comprador que se subroga en el contrato asume la indemnización, lo que afectará al valor y al precio de los inmuebles alquilados.

Supuestos en los que no hay indemnización

El nuevo artículo 10.2 LAU recoge las causas de exención, que deben constar de forma expresa, detallada y por escrito en el preaviso:

- **Necesidad propia:** el arrendador persona física necesita la vivienda para sí, para familiares de hasta segundo grado o para su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad. Si no la ocupa en 3 meses desde la entrega, deberá la indemnización, salvo fuerza mayor. No pueden invocarla las personas jurídicas.
- **Falta de uso:** el inquilino no ha habitado la vivienda más de 6 de los 12 meses anteriores, salvo causa justificada (salud, trabajo, estudios o cuidado) o que sigan viviendo en ella las personas del art. 7.1 LAU.
- **Otra vivienda:** el inquilino dispone de otra vivienda apta en el mismo municipio, en pleno dominio o con derecho real de uso, y puede ocuparla.
- **Nuevo contrato:** se firma un nuevo contrato.
- **Rechazo de oferta:** el inquilino rechaza, de forma expresa o tácita, una oferta fehaciente de nuevo contrato, hecha dentro del plazo de preaviso, con duración mínima de 5/7 años y renta conforme al art. 17.6 LAU aunque la vivienda no esté en zona tensionada. En la práctica, supone extender de facto la contención de rentas.

Otras reglas: prórrogas pactadas, nulidad y prórrogas extraordinarias

- **Prórrogas pactadas:** la prórroga que se acuerde después de comunicar la no renovación no puede ser inferior a 5/7 años (art. 10.3).
- **Nulidad:** son nulas las cláusulas de prórroga que empeoren las condiciones del inquilino (art. 10.4), lo que impide renegociar la renta al alza a cambio de renovar.
- **Prórrogas extraordinarias:** se mantiene la prórroga de hasta 1 año por vulnerabilidad (con informe de servicios sociales), obligatoria para grandes tenedores y no acumulable (ahora art. 10.5), y la prórroga anual de hasta 3 años en zonas tensionadas, obligatoria salvo excepciones y preferente (ahora art. 10.6). Al terminar cualquiera de ellas, el contrato se extingue sin nueva comunicación y es exigible la indemnización, salvo causa de exención. Las remisiones a los antiguos apartados 10.2 y 10.3 se entienden hechas a los nuevos.

Además, la prórroga extraordinaria del RDL 29/2026 no se aplica cuando proceda la nueva del art. 10.1; si se aplica tras un preaviso válido, el contrato se extingue a su término, pero se devenga la indemnización si no concurre una causa de exención, sin perjuicio del régimen transitorio.

Contratos vigentes: régimen transitorio

- El nuevo régimen se aplica a los contratos vigentes para los vencimientos posteriores al 15 de noviembre de 2026.
- Si al 15 de noviembre de 2026 faltan menos de 6 meses para el vencimiento, el preaviso podrá ser de 4 meses.

- Los contratos en prórroga tácita anual terminan ese periodo y después pasan al nuevo régimen.
- Los contratos en tácita reconducción (art. 1566 del Código Civil) quedan sujetos desde el primer vencimiento del periodo de tácita reconducción posterior a la entrada en vigor; se computa todo el tiempo transcurrido desde el contrato originario.
- Solo las comunicaciones de no renovación válidamente realizadas antes de la publicación del RDL 28/2026 (7 de octubre de 2026) conservan su eficacia y no generan indemnización, aunque después se aplique una prórroga extraordinaria. Las enviadas desde esa fecha quedan sujetas ya al nuevo régimen.

Puntos abiertos e incertidumbres

- **Contradicción interna:** la exposición de motivos afirma que las comunicaciones previas a la publicación no dan lugar a indemnización, ni siquiera con prórroga extraordinaria, mientras que la disposición adicional primera.2 dice que sí se devenga, aunque ahora remite expresamente al régimen transitorio. La tensión se reduce, pero no desaparece del todo.
- **Periodo intermedio:** entre el 8 de octubre y el 15 de noviembre de 2026 rige el art. 10.1 LAU del RDL 29/2026, con prórroga tácita anual y preaviso de 4 meses. Sin embargo, los preavisos enviados en ese periodo para vencimientos posteriores al 15 de noviembre generarán indemnización.
- **Cálculo:** el uso del valor superior del rango del sistema estatal de referencia da más previsibilidad, pero eleva la cuantía, y habrá que ver cómo se resuelven los casos sin valor individualizado.
- **Constitucionalidad:** podrían plantearse dudas de constitucionalidad (arts. 33 y 86.1 CE y retroactividad, art. 9.3 CE), así como sobre la reprobación de un real decreto-ley derogado con las Cortes disueltas. La norma invoca la STC 89/1994 y la STC 79/2024.
- **Ámbito:** la norma solo regula la duración del alquiler de vivienda habitual; no afecta a los desahucios por impago, al art. 27 LAU ni a los precarios.
- **Convalidación:** si no se convalida en 30 días (art. 86.2 CE), quedará derogada, como ocurrió con el RDL 27/2026.

QUÉ DEBEN HACER LOS PROPIETARIOS AHORA

- **Auditar la cartera:** vencimientos, régimen aplicable y si la vivienda está en zona tensionada.
- **Conservar la prueba** de los preavisos enviados antes del 7 de octubre de 2026 (burofax).
- **Fijar un calendario de preavisos** de 6 meses o, en régimen transitorio, de 4 meses, teniendo en cuenta que los enviados desde el 7 de octubre ya pueden generar indemnización.
- **Verificar las causas de exención antes de preavisar** y hacerlas constar por escrito y con detalle.
- **Cuantificar y provisionar la indemnización** y reflejarla en valoraciones, due diligence y precios de compraventa.
- **En contratos nuevos,** prever esta contingencia en la renta inicial y las garantías, dentro de los límites legales.
- **Seguir la convalidación** del RDL 28/2026 y del RDL 29/2026.

¿Tiene dudas sobre cómo estas reformas pueden afectar a su actividad?

El equipo de Derecho Inmobiliario y Urbanismo de Lener está a su disposición para resolver cualquier consulta relacionada con los contenidos de este flash informativo.

Departamento Inmobiliario y Urbanismo

Lener

CONTACTO

Web: www.lener.es

Email: lener@lener.es

OFICINAS

Madrid · Barcelona · Oviedo · Valladolid · Vigo · Sevilla