Notas legales

Inmobiliario / Noviembre 2026

Arrendamientos urbanos tras la convalidación del RDL 29/2026: principales novedades

En fecha de 12 de noviembre de 2026 la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados ha convalidado el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (en adelante, el "RDL") fue inicialmente publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el pasado 7 de octubre de 2026, entrando en vigor el día siguiente.

La presente alerta no pretende discutir elementos de trascendencia constitucional de esta nueva normativa sobre una realidad de tan gran relevancia para la sociedad y en ella, simplemente, pretendemos exponer de manera resumida las principales novedades que el RDL supone para los contratos de arrendamiento de finca urbana regulados en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos ("LAU"), sin entrar en otras regulaciones operadas por el RDL en otros ámbitos, tales como las novedosas restricciones a la "actividad especulativa" (según redacción del RDL) vigentes hasta el fin de 2030, las modificaciones aplicables en el ámbito procesal (en relación, por ejemplo, con la paralización de desahucios) o las del ámbito tributario (e.g. modificaciones al régimen tributario de las SOCIMIs).

A modo informativo, queremos señalar que 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 (y también denominado popularmente, junto con el RDL, como "decreto Mari Carmen"), y que suponía modificaciones sustanciales en el régimen de las prórrogas arrendaticias, ha sido derogado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados y no ha llegado a entrar en vigor.

Entre otras modificaciones relevantes del régimen arrendaticio, podemos señalar, como más significativas, las siguientes:

a. Principales modificaciones del régimen de los arrendamientos de vivienda (ahora "arrendamientos de vivienda habitual")

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

El arrendamiento de vivienda clásico pasa a denominarse "arrendamiento de vivienda habitual", e incluye el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.

En cuanto al régimen de prórrogas, el mismo no es modificado por el RDL (sí lo era por el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, que, como decimos, no ha llegado a entrar en vigor). No obstante, el RDL, en su disposición final quinta, establece una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda, estableciendo que en los contratos vigentes en la fecha de entrada en vigor del RDL, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, o finalice, en su caso, el periodo de tácita reconducción producido conforme al artículo 1566 del Código Civil, siempre y cuando la parte arrendataria se encuentre al corriente de pago de la renta, y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores, se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales; bajo ciertas excepciones. Esta prórroga extraordinaria es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la LAA, que, en su caso, es de aplicación preferente. Dicha prórroga extraordinaria no es de aplicación si arrendador y arrendatario acuerdan la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior en al menos un cinco por ciento a la prevista en el contrato vigente.

Al mismo tiempo, el RDL modifica el régimen del desistimiento del arrendatario, manteniendo la necesidad de que hayan transcurrido seis meses del arrendamiento y el preaviso de 30 días para ejercerlo, pero estableciendo, en contra de la regulación anterior, que admitía el pacto al efecto, que no procederá indemnización de ninguna clase a favor del arrendador por motivo del desistimiento.

Queda establecido que, en arrendamientos de vivienda parcial (habitaciones o estancias), la suma de las rentas de los contratos simultáneos no podrá superar la renta del alquiler de la vivienda completa. En zonas tensionadas, deberán respetarse, además, los límites específicos de dichas zonas tensionadas y el límite de incremento anual de renta en arrendamientos de vivienda temporal mencionado en el apartado c) de esta nota.

Se establece el Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) como nuevo índice de referencia para la actualización de rentas.

Se prevén determinadas prohibiciones en cuanto a los gastos repercutibles a los arrendatarios:

- En relación con los tributos vinculados a la vivienda (salvo en caso de que el arrendatario sea el obligado tributario);
- En relación con gastos de comunidad en edificios no sometidos al régimen de propiedad horizontal; y
- En relación con gastos de gestión inmobiliaria y formalización del arrendamiento.

Se faculta al arrendatario para, con ciertos requisitos, realizar reparaciones que sean necesarias en la vivienda, descontando su importe de futuras rentas.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

Se prohíbe de forma expresa exigir al arrendatario la contratación de seguros frente al impago de rentas u otras coberturas equivalentes, restricción no recogida bajo la anterior regulación.

Se incorpora, finalmente, una limitación extraordinaria a la actualización de la renta: El arrendatario de vivienda sujeto a LAU, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del RDL y el 31 de diciembre de 2027, podrá negociar con el arrendador la actualización anual de la renta con sujeción a las siguientes condiciones: a) En el caso de que la renta sea superior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, no procederá la aplicación de incremento alguno de la renta. b) En los demás casos, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al 2%.

b. Desaparición de los arrendamientos de vivienda "suntuarios"

Desaparece la tradicional excepción de los arrendamientos de vivienda "suntuarios". En la normativa anterior, estos eran arrendamientos de vivienda que, por referirse a viviendas con una superficie superior a 300 m2 o en los que renta inicial en cómputo anual excediera de 5,5 veces el SMI anual, quedaban excluidos del régimen protector aplicable a los arrendamientos de vivienda regulados en la LAU. Tras la modificación operada por el RDL, dichos arrendamientos (en los que se presume un arrendatario con alto poder adquisitivo) serán considerados como arrendamientos de vivienda habitual.

c. Nuevo tipo contractual: El arrendamiento de vivienda temporal

Se define el arrendamiento de vivienda temporal como aquel que tiene por objeto una edificación habitable, o una habitación o estancia de ella, y que cubre la necesidad de alojamiento del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, siempre que exista una causa justificada y acreditable; recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. Anteriormente, los llamados arrendamientos de temporada se encontraban englobados dentro del ámbito de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Se establece que la duración del arrendamiento de vivienda temporal será libremente pactada por las partes, debiendo ser superior a 31 días, y no exceder como regla general de 12 meses, en atención a las causas que lo motiven. En caso de que el arrendamiento se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima establecida y, llegada su fecha de finalización, siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, aquél podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca como regla general la duración máxima de 12 meses en conjunto, salvo que la causa de temporalidad subsista posteriormente.

Asimismo, siempre que la duración del arrendamiento de vivienda temporal exceda de 12 meses sin justificación en la causa de temporalidad o 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, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

En los contratos de arrendamiento de vivienda temporal, se prevé que el arrendatario podrá desistir del contrato una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 10 días; sin que dicho desistimiento pueda dar lugar a ningún tipo de indemnización a favor del arrendador.

Cuando en una misma vivienda se celebren de forma sucesiva varios contratos de arrendamiento de vivienda temporal, la renta correspondiente a los posteriores no podrá suponer un incremento porcentual anual superior al valor correspondiente al Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) vigente (que pasa a ser el nuevo índice de referencia para la actualización de rentas).

Para los arrendamientos de vivienda temporal se fija, además, un máximo de una mensualidad de renta como garantía adicional a la fianza legal.

Se faculta al arrendatario para, con ciertos requisitos, realizar reparaciones que sean necesarias en la vivienda, descontando su importe de futuras rentas.

d. Derecho de adquisición preferente

En virtud del RDL, se modifica sustancialmente la regulación de este derecho en la LAU.

Bajo la anterior normativa, no se permitía el tanteo y el retracto si la vivienda arrendada se vendía conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendían de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Bajo la nueva regulación emanada del RDL, se reconocen ambos derechos al arrendatario en cualquier caso en que la vivienda puede individualizarse jurídicamente. Se establece, asimismo, que el precio de la vivienda individualizada deberá atribuirse conforme a parámetros objetivos y comprobables, como el valor de referencia catastral o, si no existe, una tasación independiente y que las atribuciones de precio destinadas a dificultar el ejercicio del derecho no producirán efectos frente al arrendatario.

Por otro lado, se prohíbe el pacto por el que el arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente (posibilidad que la anterior regulación permitía de forma expresa).

Asimismo, es necesario reseñar que este nuevo régimen del derecho de adquisición preferente es aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda; al menos de manera supletoria, en tanto que los mismos se rigen primariamente por la voluntad de las partes. Sin duda, otro aspecto controvertido del RDL y que necesitará un seguimiento específico que sobrepasa el alcance de esta nota.

e. Finalización del contrato de arrendamiento

A la finalización del arrendamiento, las partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión mediante un documento de finalización del

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

Notas legales

arrendamiento firmado por ambas partes. En caso de no suscribirse el documento de finalización, o de que no se refleje en él desperfecto alguno, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en estado adecuado de conservación.

Contacta con nuestro equipo



David Gómez Cubillo
Counsel. Responsable del Área de Inmobiliario
david.gomez@todanelo.com
+34 91 700 21 00

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.