NUEVAS MEDIDAS SOBRE ARRENDAMIENTOS

Muñoz de la Peña Abogados

Qué cambia. A quién afecta. Qué hacer ahora.

RDL 28/2026 + RDL 29/2026

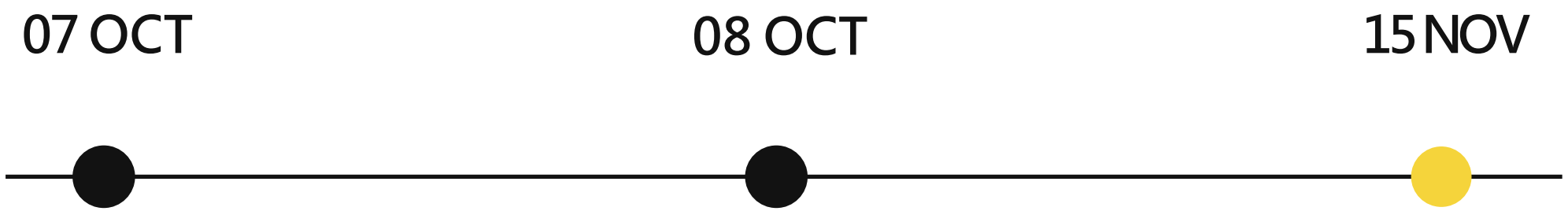
9 OCTUBRE 2026

Cinco cambios que conviene conocer

01	**DURACIÓN**	Prórrogas nuevas a partir del 15 de noviembre.
02	**TEMPORADA**	La causa temporal debe ser real y acreditable.
03	**HABITACIONES**	Límite conjunto de rentas de una misma vivienda.
04	**DESAHUCIOS**	Nuevas medidas para vulnerabilidad acreditada.
05	**COSTES**	Más restricciones sobre gastos, garantías y actualizaciones.

No todo entra en vigor el mismo día

Es importante saber que día entra en vigor cada normativa.



Ambos RDL requieren convalidación.

La duración mínima NO cambia

Lo que se transforma es la fase posterior al período mínimo.

MÍNIMO INICIAL

5 / 7

Años: persona física / jurídica. Sigue igual.

ANTES

HASTA 3

1 + 1 + 1

NUEVO DESDE 15/11

+ 5 / 7

Ciclos sucesivos de prórroga tácita según el arrendador.

No equivale a un contrato perpetuo: puede notificarse válidamente la no prórroga.

Avisar con tiempo importa más que nunca

ANTES

4 MESES

Preaviso del arrendador

DESDE 15 NOV

6 MESES

Preaviso del arrendador

El preaviso del inquilino se mantiene en 2 meses; existe una regla transitoria de 4 meses.

RDL 28/2026, nuevo art. 10.1 LAU

No renovar puede generar compensación

Regla general; la propia ley prevé excepciones y condiciones.

SE ABONA EL MAYOR DE:

Opción A

12 mensualidades calculadas con el valor de referencia legal.

Opción B

1 mensualidad por cada año de residencia (con prorrateos).

Si no existe valor individualizado: referencia = renta contractual vigente.

¿Cuánto podría suponer una no renovación?

Ejemplo puramente hipotético: valor mensual de referencia de 950 €, sin excepciones.



Antes de calcular: comprobar valor de referencia, causas de exclusión y situación transitoria.

Excepciones y condiciones

Cinco supuestos en los que no se paga la indemnización por no renovar:

1 · NECESIDAD DEL PROPIETARIO

Propietario persona física: para sí, familia hasta 2.º grado o cónyuge (casos legales). Si no se ocupa en 3 meses, indemniza salvo fuerza mayor.

2 · NO HABITA LA VIVIENDA

Estuvo ausente más de 6 de los últimos 12 meses, salvo causa justificada o convivencia protegida.

3 · DISPONE DE OTRA VIVIENDA

Que el arrendatario tenga otra vivienda apta y ocupable en el mismo municipio, en propiedad o con derecho de uso.

4 · NUEVO CONTRATO

Propietario e inquilino suscriben un nuevo contrato de vivienda habitual.

5 · RECHAZO DE OFERTA VÁLIDA

Rechaza una oferta fehaciente: mismo piso, al menos 5/7 años y renta ajustada al art. 17.6 LAU.

REQUISITO FORMAL ESENCIAL

La causa de exclusión debe explicarse de forma expresa, detallada y escrita en el preaviso.

ATENCIÓN: si el inquilino podía pedir una prórroga legal obligatoria y NO la pide, tampoco cobra indemnización. Si la pide, el pago se aplaza hasta su finalización, si entonces procede.

RDL 28/2026 · art. 10.1 y 10.2 LAU

Prórrogas extraordinarias

Se solicitan cuando el propietario ha comunicado válidamente la no renovación.

HASTA 1 AÑO

Vulnerabilidad social y económica

Debe acreditarse con informe o certificado de servicios sociales, expedido en el último año. Si el propietario es gran tenedor, debe aceptarla, salvo nuevo contrato.

HASTA 3 AÑOS

Vivienda en zona tensionada

Durante la declaración de zona tensionada. No exige acreditar vulnerabilidad. El propietario debe aceptarla salvo las excepciones legales (acuerdo, nuevo contrato o necesidad).

NO SE SUMAN ENTRE SÍ

Prevalece la de zona tensionada. Al terminar, no hace falta un nuevo preaviso; la indemnización, si corresponde, se paga entonces. La prórroga de hasta 2 años del RDL 29/2026 es otra medida distinta.

RDL 28/2026 · art. 10.5 y 10.6 LAU; DA 1ª

Los contratos antiguos no cambian todos igual

AVISO ANTERIOR AL 7/10

Una no renovación comunicada válidamente antes de publicarse el RDL 28 conserva su eficacia y no genera la nueva indemnización.

PRÓRROGA ANTIGUA DE 3 AÑOS

Si el contrato ya estaba en esa prórroga el 15 de noviembre, la termina con las reglas anteriores; después se aplica el nuevo art. 10.

TEMPORADA YA CONTRATADA

Mantiene su régimen hasta acabar el plazo pactado. La renovación posterior se somete a las nuevas reglas del RDL 29.

DT ÚNICA, APARTADO 2

Si el 15 de noviembre quedan menos de 6 meses hasta el vencimiento, el propietario puede avisar con 4 meses de antelación, no 6.

La fecha del contrato, la del aviso y la del vencimiento pueden llevar a resultados distintos.

RDL 28/2026 · DT única, apdos. 1–3; RDL 29/2026 · DT 8ª LAU

El contrato de «11 meses» ya no basta

ANTES

La temporada se trataba, en general, como alquiler para uso distinto del de vivienda.

AHORA

Debe existir un motivo temporal real, indicado en el contrato y demostrable por el propietario.

EJEMPLO · UNA ESTANCIA POR PRÁCTICAS

Una persona se desplaza a Bilbao durante 6 meses por prácticas, conserva su vivienda habitual en otra ciudad y documenta el motivo y su duración.

Poner «11 meses» en el contrato, por sí solo, NO acredita la temporalidad.

RDL 29/2026 · art. 3.Uno, Cinco, Seis y Siete; arts. 2, 7.2 y 9 bis LAU

Dos límites que hay que revisar

Duración pactada y sucesión contractual: requisitos diferentes.

DURACIÓN ORDINARIA

> 31 días

Como regla general, máximo 12 meses; la causa puede justificar más tiempo.

CONTRATOS SEGUIDOS

> 2

Más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda: recalificación.

La duración por sí sola no legitima un contrato de temporada: debe subsistir la causa real.

RDL 29/2026, nuevo art. 9 bis LAU

El precio de todas las habitaciones se suma

Ejemplo didáctico: cinco habitaciones y un límite unitario supuesto de 1.500 €.

HAB. 1	HAB. 2	HAB. 3	HAB. 4	HAB. 5
450 €	450 €	450 €	450 €	450 €

SUMA REAL

2.250 €

LÍMITE UNITARIO SUPUESTO

1.500 €

EXCESO

750 €

El límite unitario aplicable NO es siempre el del ejemplo: se determina caso por caso.

Zona tensionada: no existe un único techo

Contrato previo

La última renta de los 5 años anteriores, actualizada, sigue siendo referencia legal de numerosos supuestos.

Gran tenedor

En zonas tensionadas, rige el tope del sistema de referencia en los supuestos previstos.

Habitaciones

El conjunto respeta el límite unitario y, en zona tensionada, también el art. 17.6 a 17.8.

Las excepciones, la declaración autonómica y el historial de rentas son decisivos.

Subidas de renta: una regla extraordinaria

Se aplica a anualidades comprendidas entre el 8/10/2026 y el 31/12/2027.

¿LA RENTA SUPERA EL MÁXIMO DE REFERENCIA APLICABLE?

SÍ → 0 %

No procede incremento anual.

NO → NUEVO PACTO

Sin nuevo acuerdo, subida máxima del 2 %.

Revisar asimismo pacto de actualización e IRAV del artículo 18 LAU.

RDL 29/2026, disposición final 6ª

Gastos y garantías: cláusulas que revisar

IMPUESTOS DE VIVIENDA	No imponer al inquilino, salvo obligado tributario.
AGENCIA Y FORMALIZACIÓN	Sin repercusión directa ni indirecta al inquilino.
SEGURO DE IMPAGO	No puede exigirse contratarlo al arrendatario.
GARANTÍA EXTRA EN TEMPORADA	Como máximo una mensualidad.

Los suministros individualizados por contador continúan a cargo del arrendatario.

RDL 29/2026, arts. 20 y 36.5 LAU

La respuesta a una avería tiene plazo

VIVIENDA HABITUAL

15 días

Naturales para responder a un requerimiento escrito con un presupuesto razonable: aceptar, plantear otra reparación o realizarla.

VIVIENDA TEMPORAL

5 días

Hábiles para responder a la comunicación de desperfectos; el propietario asume también el desgaste ordinario.

¿Y SI NO RESPONDE O SE NIEGA SIN JUSTIFICACIÓN?

Habitual: el inquilino puede hacer la reparación necesaria y descontar su coste razonable y documentado de rentas futuras. · Temporal: puede reclamar el reembolso inmediato o, tras justificarlo, descontarlo de la siguiente mensualidad.

RDL 29/2026 · art. 3.Trece y Catorce; arts. 21.5 y 21 bis LAU

Desistimiento: más flexibilidad para el inquilino

Vivienda habitual

Tras 6 meses de contrato y con 30 días de preaviso.

Vivienda temporal

Tras 1 mes desde la formalización y con 10 días de preaviso.

El desistimiento ejercido conforme al nuevo art. 11 no genera indemnización al arrendador.

RDL 29/2026, art. 3.Nueve, art. 11 LAU

Vender un piso alquilado: más protección

RENUNCIA

Ya no puede pactarse la renuncia del inquilino al derecho de adquisición preferente.

VENTA EN CARTERA

Los derechos no decaen si el piso es jurídicamente individualizable.

INFORMACIÓN

Notificación del precio imputado y criterios objetivos de cálculo.

Afecta a las ventas unitarias y a operaciones sobre edificios o carteras residenciales.

RDL 29/2026, art. 3.Quince, art. 25 LAU

Grandes Tenedores: El umbral general se mantiene; cambia el cómputo

UMBRAL GENERAL

>10 viviendas

o más de 1.500 m² residenciales

NOVEDAD

1 finca registral

VARIAS VIVIENDAS

Se cuentan las unidades residenciales, aunque no exista división horizontal inscrita.

El umbral reducido de 5 inmuebles requiere particularización de la zona tensionada.

RDL 29/2026, art. 4.Uno, Ley 12/2023 art. 3.k)

No todos los propietarios reciben el mismo trato

La norma distingue según quién presenta la demanda de desahucio.

ART. 2.1 · CIERTAS ENTIDADES

Compradoras de inmuebles o créditos impagados a precios muy inferiores al mercado, en los supuestos legales.

Si hay vulnerabilidad y no existe alternativa habitacional, el juez SUSPENDE por auto, incluso con resolución previa si aún no hubo lanzamiento.

ART. 2.2 · LOS DEMÁS DEMANDANTES

Si no la ofrece, suspende; revisa cada 12 meses y, como máximo, 3 años. Prevé compensaciones para determinados propietarios.

La administración asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde en favor del demandante, si se dedica al alquiler asequible o social.
El tribunal fijará los gastos

PEQUEÑO PROPIETARIO: si demanda una persona física con 2 o menos viviendas, no prevalece la vulnerabilidad económica de la persona demandada (art. 2.2).

RDL 29/2026 · art. 2.1 y 2.2; art. 22.6 LEC

Lanzamiento señalado ≠ suspensión automática

Dos momentos diferentes. En ambos deben cumplirse las condiciones del artículo 2.

1 · JUICIO EN TRÁMITE

Todavía no hay resolución que termine el proceso.

Se comprueba si la persona afectada es vulnerable y carece de otra vivienda adecuada. Según quién haya demandado, el juez puede suspender y requerir intervención de la Administración.

2 · YA HAY RESOLUCIÓN

Existe sentencia, auto o decreto; el lanzamiento aún no se ha realizado.

Las nuevas medidas también pueden aplicarse antes de ejecutar el desalojo. En los supuestos de la DT 2ª se puede volver a pedir la suspensión, aunque ya se estudiara antes.

Una fecha de lanzamiento señalada no supone por sí sola suspensión ni levantamiento: decide el juzgado conforme a los requisitos legales.

RDL 29/2026 · art. 2.1 y 2.2; DT 2ª

La nueva enervación extraordinaria, paso a paso

Solo desahucios por impago que cumplan los requisitos de vulnerabilidad; con exclusión legal.

01

Se acredita

Vulnerabilidad económica

02

Administración

Hasta 2 meses para alternativa o pago

03

Pago íntegro

Se enerva y continúa el contrato

04

Sin alternativa ni pago

Subrogación legal y no lanzamiento en sus términos

Puede operar pese a requerimiento previo de pago; no equivale a enervación ordinaria.

RDL 29/2026, art. 5.Dos, nuevo art. 22.6 LEC

Qué ocurre si el juicio ya había empezado

La disposición transitoria segunda NO afecta indiscriminadamente a todos los pleitos.

ART. 441.5 LEC → Procedimientos para recuperar una vivienda habitual en los casos de los arts. 250.1.1.º, 2.º, 4.º y 7.º LEC.

SI AÚN NO SE HA PROCEDIDO AL LANZAMIENTO

Se aplican los trámites sociales del art. 441.5 en su fase correspondiente. La DT 2ª suespende las ejecuciones pendientes, no ordena repetir vistas.

DURANTE EL PROCESO

Si al entrar en vigor el RDL aún no hubo lanzamiento, la DT 2ª permite aplicar las medidas del art. 2 y del art. 22.6 cuando procedan.

¿Qué sucede si se pide la suspensión del art. 2? El LAJ paraliza provisionalmente el lanzamiento hasta que el juez decida. Si procede el art. 22.6, debe tramitarse antes de continuar.

RDL 29/2026 · DT 2ª; art. 441.5 LEC; art. 2 y art. 22.6 LEC

Límites a determinadas compras de vivienda

Hasta el 31/12/2030 · Solo para ciertas entidades y grandes tenedores personas jurídicas.

LÍMITE GENERAL: no adquirir viviendas por menos del 70 % de su valor de mercado tasado.

APARTADO 2 · DESTINOS PROTEGIDOS

Excepciones para vivienda asequible/social, atención sociosanitaria, colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género, entre otras.

APARTADO 3 · COMPRA YA FIRMADA

No se aplica a transmisiones formalizadas en escritura pública antes de la entrada en vigor, aunque aún no estén inscritas.

APARTADO 4 · EJECUCIÓN

Tampoco se aplica a determinadas adjudicaciones judiciales o hipotecarias si la entidad ejecutante acredita adhesión y cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

IMPORTANTE: la excepción del Código de Buenas Prácticas (art. 1.2.e) y la de ejecuciones (art. 1.4) NO funcionan hasta que se apruebe y entre en vigor ese Código.

RDL 29/2026 · art. 1, apartados 1 a 5

Muñoz de la Peña Abogados

Muchas gracias.