

NOTA INFORMATIVA. Modificaciones normativas en el régimen de arrendamientos urbanos.

I.- Marco legal.

- 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 (*publicado en el BOE n.º 249, de 7 de octubre de 2026*).
- Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se regulan medidas extraordinarias de contención de rentas y prórrogas en el mercado de arrendamiento de vivienda (*publicado en el BOE n.º 249, de 7 de octubre de 2026*).

II.- Objeto y Alcance Normativo.

La presente nota tiene por objeto analizar la reforma del régimen de arrendamientos urbanos introducida de forma coordinada por los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026.

Su alcance comprende las modificaciones practicadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), especificando su impacto y condiciones operativas en las distintas modalidades contractuales, tanto de nueva formalización como en vigor:

- (i) La reforma extiende su ámbito de aplicación de forma estricta a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, Artº2 de la LAU, así como a los arrendamientos de vivienda temporal y por habitaciones o estancias, Artº. 3.3 de la LAU.
- (ii) Quedan completamente al margen de estas limitaciones e intervenciones normativas los alquileres comerciales de locales, naves industriales, oficinas, fincas rústicas y garajes independientes, los cuales continúan rigiéndose prioritariamente por el principio de autonomía de la voluntad de las partes y por lo estipulado en sus correspondientes contratos contractuales.

III.- Novedades aplicables a los contratos de arrendamiento tras la entrada en vigor de los RDL 28/2026 y 29/2026

A. Contratos de Arrendamiento de Vivienda Habitual – Artº2 de la LAU-.

Afecta a los contratos destinados a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario - Artº2 de la LAU-.

1) Preavisos, Indemnización por No Renovación y Régimen de Prórrogas.

a) Preavisos e indemnización por no renovación.

- ↪ El arrendador deberá comunicar su voluntad de no renovar el contrato con al menos 6 meses de antelación a su vencimiento. Se mantiene en 2 meses el plazo de preaviso para el arrendatario.
- ↪ Si el arrendador decide no renovar el contrato al vencimiento sin justificar causa legal (necesidad de vivienda para uso propio o de familiares en primer grado), deberá indemnizar al arrendatario con la cuantía que resulte mayor entre: 12 mensualidades de renta o 1 mensualidad por cada año de vigencia del contrato.

b) Régimen de Prórrogas.

- ↗ **Prórrogas ordinarias** – Artº10 de la LAU-. Transcurrido el período mínimo obligatorio del contrato - 5 años si el arrendador es persona física o 7 si es persona jurídica-, si ninguna de las partes comunica su voluntad de no renovar con el preaviso legal, el contrato **se prorrogará automáticamente por nuevos bloques de 5 o 7 años**, según la naturaleza jurídica del arrendador.
- ↗ **Prórroga extraordinaria** para los contratos de vivienda habitual finalizados antes del 31 de diciembre de 2028:
 - Esta facultad no opera de forma automática ni durante el transcurso de la duración mínima inicial, sino únicamente cuando el arrendador notifique formalmente su voluntad de no renovar el contrato al alcanzar la fecha de vencimiento fijada - sea del plazo inicial de 5 o 7 años, o de sus prórrogas-.
 - Frente a dicha notificación de no renovación, el arrendatario tiene el derecho a exigir una prórroga extraordinaria de hasta 2 años adicionales. Esta prórroga se solicitará de año en año - en tramos anuales renovables hasta un máximo de 24 meses-, manteniendo las mismas condiciones económicas y contractuales.
 - El arrendatario deberá notificar fehacientemente al arrendador su intención de acogerse a esta prórroga con al menos 1 mes de antelación al vencimiento del contrato.
 - Se requiere que el arrendatario se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato y acredite el abono puntual de la renta durante los 8 meses anteriores a la solicitud.
 - El ejercicio de la prórroga extraordinaria por parte del arrendatario es incompatible con la reclamación simultánea de la indemnización por no renovación.
 - La parte arrendadora solo podrá oponerse a la concesión de esta prórroga extraordinaria si acredita alguna de las siguientes causas expresamente previstas: (i) La necesidad de la vivienda para destinarla a uso permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, en los términos legalmente regulados. (ii) La formalización entre las partes de un nuevo contrato de arrendamiento que contemple una minoración de la renta acordada de, al menos, un 5% respecto a la renta vigente.

2) Actualización de Renta en Contratos Vigentes.

Régimen transitorio aplicable a los procedimientos de revisión anual en contratos de arrendamiento de vivienda habitual en vigor (hasta el 31 de diciembre de 2027):

- ↗ Si el contrato de vivienda no contiene una cláusula expresa de revisión de renta, esta no se podrá subir bajo ningún concepto y la cuantía permanecerá inalterada.
- ↗ No se podrá aplicar ningún incremento de renta - subida del 0 %, quedando congelada- si la cuantía actual supera el precio determinado por el Sistema Estatal de Referencia

del Precio del Alquiler de Vivienda (*). Esta restricción prevalece, aunque en el contrato se hubiese pactado la actualización conforme al IPC.

- ⇒ Límite subsidiario y tope de actualización (rentas inferiores al índice): Cuando la renta actual sea inferior al índice estatal y exista cláusula de revisión en el contrato, la subida no podrá superar el tope máximo legal del 2 % anual (a falta de pacto expreso posterior entre las partes que acuerde una cifra menor).

(*) El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda es una herramienta pública digital desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU). Su función es ofrecer un rango de valores de referencia (un límite inferior y un límite superior) expresado en euros mensuales para el alquiler de una vivienda en una ubicación concreta. Enlace: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

B. Contratos de Arrendamiento de Uso Distinto de Vivienda.

La reforma no altera la vigencia de los contratos temporales y de habitaciones vigentes antes de la entrada en vigor del RDL 29/2026, los cuales se extinguirán definitivamente a su término sin posibilidad de prórroga automática bajo el régimen anterior.

En el momento de su renovación o al firmar un nuevo contrato, quedarán sujetos de forma imperativa a las nuevas exigencias y límites legales descritos a continuación.

1) Contratos de Arrendamiento de Vivienda Temporal (Art. 3.3 y 9 bis LAU)

Afecta a los contratos destinados a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario cuando este se encuentre temporalmente desplazado de su domicilio por causa justificada y acreditable (estudios, trabajo, obras u otros motivos). En este caso:

- ⇒ Se exige la constancia expresa y probatoria en el propio contrato de la causa real que motiva la temporalidad. La carga de la prueba sobre la veracidad de dicha causa recae imperativamente sobre la parte arrendadora.
- ⇒ Su duración será libremente pactada, debiendo ser superior a 31 días (**) y no exceder de 12 meses. Solo podrá prorrogarse si subsiste formalmente la causa original de temporalidad.
- ⇒ En ausencia de causa justificada en el contrato, cuando la duración exceda de 12 meses sin justificación, o ante la sucesión o novación de más de dos contratos temporales consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el contrato se transformará automáticamente en un contrato de arrendamiento de vivienda habitual desde su origen, siéndole aplicable el plazo mínimo legal (5/7 años) y el régimen de prórrogas imperativas.
- ⇒ En caso de celebrar contratos temporales sucesivos sobre una misma vivienda, la renta de los posteriores no podrá experimentar un incremento porcentual superior a la variación del Índice de Referencia para la Actualización Anual de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)-(***)).

(**) Si el alquiler es de 31 días o menos, queda fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y pasa a regirse como alquiler turístico o vacacional, sometido a la normativa sectorial

autonómica y municipal (requiriendo licencia turística y registro de viajeros para no incurrir en fraude o sanción).

(***) El IRAV es un índice oficial elaborado y publicado mensualmente por el INE que sirve para limitar y calcular la actualización anual de la renta en contratos de vivienda habitual (firmados tras la Ley de Vivienda) y en contratos temporales sucesivos.

Funciona como el estándar técnico de revisión residencial, pero queda sometido de forma prioritaria a las restricciones legales extraordinarias del 2 % o congelación (0 %) fijadas por los decretos (I) cuando la renta excede los límites estatales del MIVAU.

2) Contratos de Arrendamiento por Habitaciones o Estancias (Fraccionados).

Aplica a las relaciones contractuales cuyo objeto se circunscriba al /uso exclusivo de estancias de un inmueble con compartimento de zonas comunes.

- ⇒ El arrendamiento parcial de estancias queda sometido a las normas de vivienda habitual (Art. 2.1 LAU) o de vivienda temporal (Art. 2.3 LAU) según la naturaleza real de la necesidad habitacional que satisfaga el inquilino.
- ⇒ La suma de las rentas pactadas individualmente para la totalidad de los contratos fraccionados vigentes simultáneamente sobre un mismo inmueble no podrá superar en ningún caso el importe de la renta que correspondería al contrato de arrendamiento unitario y global de la vivienda completa.
- ⇒ Si el inmueble se ubica en una zona de mercado residencial tensionado, la renta unitaria máxima de la vivienda completa (y, por ende, el sumatorio de los alquileres de sus habitaciones) deberá respetar de forma estricta los límites máximos fijados por el Sistema Estatal de Referencia o la última renta vigente de los últimos 5 años.

IV.- Medidas de Protección Frente a Desahucios y Situaciones de Vulnerabilidad.

Las medidas procesales de protección en materia de suspensión de lanzamientos y prohibición de desahucios contempladas en la normativa se articulan en dos esferas temporales y operativas:

1) Suspensión Extraordinaria Transitoria de Desahucios (Hasta el 31 de Diciembre de 2027)

Régimen de protección urgente aplicable a los procedimientos de desahucio y lanzamiento derivados de contratos de arrendamiento de vivienda habitual (o ejecuciones hipotecarias) cuando el ocupante o inquilino se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y social:

- ⇒ Es de aplicación Aplica a los juicios verbales de desahucio por impago de renta, expiración del plazo legal/contractual o finca no poseída en virtud de título (precario).
- ⇒ Previa solicitud del demandado y verificación por los servicios sociales competentes, el Letrado de la Administración de Justicia o el Juez decretarán la suspensión extraordinaria del lanzamiento o de la ejecución procesal mientras se gestionen alternativas habitacionales públicas o medidas de realojo por parte de la Administración.
- ⇒ Si transcurridos los plazos de mediación y protección social no se ofrece una alternativa habitacional pública al inquilino, la parte arrendadora o gran tenedor tiene el derecho

legal a solicitar una compensación económica a cargo del Estado o la Comunidad Autónoma, calculada sobre la renta de mercado o la última renta vigente del inmueble durante el período de suspensión.

2) Protocolo Procesal Permanente de Mediación y Vulnerabilidad (LAU y LEC)

Requisitos de carácter permanente integrados en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y en el régimen de la LAU para todas las demandas de desahucio promovidas por grandes tenedores de vivienda - personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles urbanos o más de 5 en zonas tensionadas-:

- ⇒ No se admitirán a trámite las demandas de desahucio por impago o expiración del plazo promovidas por grandes tenedores si no se acredita documentalmente haber acudido previamente a un procedimiento de conciliación o mediación interpuesto ante los organismos autonómicos o municipales competentes para buscar una solución consensuada con la persona o familia ocupante.
- ⇒ Toda demanda interpuesta por un gran tenedor deberá acompañarse de la evaluación previa expedida por los servicios sociales que acredite si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- ⇒ Recibida la demanda, la administración de justicia notificará de oficio a las administraciones autonómicas y locales competentes para que evalúen la situación de la unidad familiar e intervengan activamente en la provisión de alternativas habitacionales con carácter previo a cualquier señalamiento de fecha de lanzamiento.

V. Aspectos Complementarios y Régimen Sancionador

- ⇒ La fijación de rentas por encima de los límites legales establecidos o la simulación de causa en contratos temporales para eludir la aplicación del régimen común podrán ser tipificadas y sancionadas como infracción administrativa por la administración autonómica competente.
- ⇒ La existencia de una cláusula de opción a compra en el contrato de arrendamiento de vivienda no altera la aplicación imperativa de las limitaciones de renta, prórrogas y preavisos contempladas en los RDL 28/2026 y 29/2026 durante la vigencia del alquiler.
- ⇒ Se mantiene la nulidad de pleno derecho de aquellos pactos que trasladen al arrendatario el coste de los servicios de gestión inmobiliaria o formalización contractual cuando la parte arrendadora sea una persona jurídica o gran tenedor.

VI.- Resumen.

Aspecto Legal	Novedades y Condiciones Clave
Preaviso de no renovación	6 meses de antelación para el arrendador (se mantienen 2 meses para el arrendatario).
Indemnización por no renovación	Si el arrendador no renueva sin causa legal (uso propio/familiar en 1.er grado), abonará la cifra mayor entre: 12 mensualidades de renta o 1 mensualidad por año contratado.
Prórrogas ordinarias (Art. 10 LAU)	Tras pasados los 5/7 años iniciales, prórrogas automáticas por bloques de 5 años (persona física) o 7 años (persona jurídica).
Prórroga extraordinaria (hasta 31/12/2028)	Ante notificación de no renovación del propietario, el inquilino puede exigir hasta 2 años adicionales (de año en año) con la misma renta.
Condiciones y límites de la prórroga extra	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitud: Notificación fehaciente con 1 mes de antelación al vencimiento. • Requisito: Al corriente de pago y abono puntual los 8 meses anteriores. • Incompatibilidad: Incompatible con el cobro de la indemnización por no renovación. • Excepciones arrendador: Necesidad de uso propio/familiar o firma de nuevo contrato con rebaja del 5 % en la renta.
Actualización de renta en contratos vigentes (hasta 31/12/2027)	<ul style="list-style-type: none"> • Sin cláusula: Renta congelada (0 %). • Renta > Índice MIVAU: Subida del 0 % (congelada, aunque se pactara IPC). • Renta < Índice MIVAU: Subida máxima limitada al tope del 2 % anual.

Aspecto Legal	Novedades y Condiciones Clave
Alquileres no residenciales (Locales, Naves, Rústicas, Garajes)	Excluidos. Se rigen prioritariamente por la autonomía de la voluntad y por el contrato (Art. 3 LAU). No computan para el límite de Gran Tenedor.
Arrendamiento de Vivienda Temporal (Art. 3.3 y 9 bis LAU)	<ul style="list-style-type: none"> • Duración entre 31 días y 12 meses. Carga de la prueba de la causa justa en el arrendador. • Sin causa o ante > 2 contratos consecutivos, se transforma en vivienda habitual (5/7 años). • Actualización de renta en temporales sucesivos limitada por el IRAV.
Viviendas Turísticas (menos de 31 días)	Excluidas de la LAU y reguladas por normativa sectorial autonómica. Sí computan catastralmente como uso residencial para el límite de Gran Tenedor.
Alquiler por Habitaciones o Estancias	<ul style="list-style-type: none"> • Sometido a normas de vivienda habitual o temporal según la necesidad real. • Límite económico: La suma de rentas de las habitaciones no puede superar la renta unitaria de la vivienda completa (ni los límites MIVAU en zonas tensionadas).
Suspensión de Desahucios (hasta 31/12/2027)	Suspensión extraordinaria del lanzamiento en situaciones de vulnerabilidad en juicios por impago, expiración o precario. El propietario tiene derecho a compensación si la Administración no ofrece alternativa.
Protocolo Permanente Gran Tenedor (> 10 o > 5 viviendas)	<ul style="list-style-type: none"> • Requisito de mediación/conciliación previa obligatoria. • Obligación de aportar evaluación de vulnerabilidad social de la familia para admitir la demanda judicial.
Régimen Sancionador y Nulidad de Cláusulas	<ul style="list-style-type: none"> • Infracción administrativa sancionable por simulación de causa o sobreprecio en contratos temporales. • Mantenimiento de la opción a compra no exime de los topes de renta/prórrogas.

Aspecto Legal	Novedades y Condiciones Clave
	<ul style="list-style-type: none"> • Nulidad de pleno derecho del cobro de honorarios/gastos inmobiliarios al inquilino cuando el arrendador sea persona jurídica o gran tenedor.

Se adjuntan a la presente nota informativa los textos íntegros del Real Decreto-ley 28/2026 y del Real Decreto-ley 29/2026 para su consulta detallada.

En Madrid a 19 de octubre de 2026