

Nota informativa

Nueva reforma de los arrendamientos urbanos: aspectos claves para propietarios e inversores y principales novedades introducidas por el Real Decreto-Ley 29/2026.

MARÍA TERESA CABEZA SANZ
Socia Departamento Legal

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, en vigor desde el día 8 de octubre de 2026¹, introduce una reforma de gran alcance en la regulación de los arrendamientos urbanos de viviendas, afectando especialmente a los alquileres temporales, el alquiler por habitaciones, la actualización de rentas, las garantías frente al impago y los procedimientos de recuperación de la posesión de la vivienda.

Se trata de una reforma que refuerza significativamente la protección del arrendatario y que, para el arrendador, supone nuevas limitaciones a la autonomía contractual y mayores exigencias de gestión y acreditación documental en comparación con la regulación tradicional de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

El RDL 29/2026 puede tener un impacto directo en la rentabilidad, la gestión y la seguridad jurídica de numerosas operaciones inmobiliarias y obligará a revisar los modelos contractuales utilizados por propietarios, inversores, promotores y empresas patrimoniales.

El RDL 29/2026, al haberse dictado con la Cámara de los Diputados disuelta, por la convocatoria de elecciones generales, requiere la convalidación de la Diputación Permanente de las Cortes Generales. Mientras tanto, está vigente.

¿A quién afecta especialmente?

La reforma resulta especialmente relevante para:

- Propietarios de viviendas destinadas al alquiler.
- Titulares de inmuebles alquilados por habitaciones.
- Inversores patrimonialistas.
- Empresas familiares con activos inmobiliarios.
- Sociedades dedicadas al arrendamiento residencial.
- Propietarios con procedimientos de desahucio en curso o previstos.
- Sociedades que operan alquileres de corta duración y comercializadores de viviendas turísticas.

¹ En adelante RDL 29/2026 o simplemente RDL

Principales novedades

1. Especial control de los alquileres temporales.

La principal novedad de la reforma es la regulación del arrendamiento de vivienda temporal, que en la LAU estaba encuadrado en el uso distinto al de vivienda.

A partir de la entrada en vigor del presente RDL se exige una causa real, concreta y acreditable de desplazamiento temporal de su domicilio habitual. El contrato deberá identificar y expresar la causa temporal que justifica la ocupación de la vivienda y la carga de probar su existencia recae sobre el arrendador (art. 7.2 LAU).

La falta de previsión contractual de una causa de temporalidad debidamente justificada comporta la aplicación del régimen de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato.

El arrendamiento temporal deberá tener una duración mínima superior a treinta y un días y una duración ordinaria máxima de doce meses. Si excede de doce meses sin justificación, o se novan o suceden más de dos contratos temporales consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero se considerará de vivienda habitual (art. 9 bis LAU).

Recomendación: resulta imprescindible documentar adecuadamente la causa temporal mediante justificantes laborales, académicos, sanitarios o de cualquier otra naturaleza que acrediten la necesidad temporal de ocupación, y conservar la documentación acreditativa.

Impacto práctico: la falta de causa temporal expresada en el contrato determina la aplicación retroactiva del régimen de vivienda habitual (art. 7.2 LAU), aumentando el riesgo de que un contrato inicialmente temporal quede sujeto al régimen protector de la vivienda habitual.

2. Nueva regulación del alquiler por habitaciones

La reforma incorpora por primera vez una regulación específica del alquiler por habitaciones. Considera arrendamiento de vivienda habitual o temporal el alquiler parcial de habitaciones y establece límites a la renta que puede percibirse mediante el arrendamiento individualizado de habitaciones.

Entre otras medidas:

- ✓ Se reconoce expresamente esta modalidad contractual.
- ✓ Se aplican determinadas limitaciones de renta (art. 17.9 LAU).
- ✓ La suma de las rentas de las habitaciones no podrá superar la renta máxima que correspondería a la vivienda completa.
- ✓ En zonas tensionadas se aplican también los límites legales de renta.

Recomendación: los propietarios que explotan viviendas mediante alquiler por habitaciones deberían revisar la rentabilidad y conformidad legal de los contratos, distinguiendo los nuevos contratos de los preexistentes, conforme al régimen temporal aplicable.

Impacto práctico: determinados modelos de explotación basados en el arrendamiento individualizado de habitaciones pueden sufrir limitaciones de renta y flexibilidad en la contratación.

3. Desistimiento del contrato de arrendamiento.

En los arrendamientos de vivienda habitual el arrendatario continúa pudiendo desistir del contrato una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

En los arrendamientos de vivienda temporal el desistimiento puede hacerse transcurrido el primer mes, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de diez días.

En los supuestos regulados por el nuevo régimen de desistimiento, el ejercicio del derecho en los plazos legales no genera indemnización a favor del arrendador (Art. 11 LAU).

Impacto práctico: mayor incertidumbre para el arrendador respecto a la duración efectiva del contrato.

4. Limitaciones en las actualizaciones de renta.

Se refuerzan las restricciones aplicables tanto a las actualizaciones de renta como a determinados contratos sucesivos.

La reforma refuerza el sistema de actualización anual basado en el Índice de Referencia para la Actualización de

Arrendamientos de Vivienda (IRAV), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para evitar subidas desproporcionadas, toma el valor mínimo entre varias tasas del IPC y la inflación esperada. En defecto de pacto expreso no cabe actualización; si se pactó actualizar sin definir índice, se aplica el IRAV, que constituye en todo caso el límite general en el nuevo artículo 18.1 LAU.

El RDL 29/2026 establece que el IRAV será el límite máximo de actualización anual de la renta para los contratos de arrendamiento de vivienda, incluidos los celebrados antes del 26 de mayo de 2023, aunque tengan pactada una actualización conforme al IPC. En ausencia de pacto de actualización, la renta no podrá actualizarse.

En los contratos temporales sucesivos sobre una misma vivienda, el incremento porcentual anual de renta queda limitado por el IRAV (art. 17.8 LAU). En los arrendamientos parciales simultáneos, alquiler por habitaciones, la suma de rentas no podrá superar la renta del arrendamiento unitario de toda la vivienda y, en zonas tensionadas, se aplicarán además las limitaciones de los apartados 6, 7 y 8 del artículo 17 (art. 17.9 LAU).

Recomendación: antes de firmar renovaciones o nuevos contratos conviene analizar las posibles restricciones aplicables a la actualización de la renta.

Impacto práctico: menor capacidad para adaptar el precio de alquiler a la evolución del mercado y puede producirse una reducción de la rentabilidad neta de determinadas operaciones.

Advertencia adicional: debe distinguirse entre la actualización anual de la renta, la fijación de rentas en nuevos contratos y el límite extraordinario vigente hasta el 31 de diciembre de 2027.

5. Restricciones a la repercusión de gastos.

La reforma limita la repercusión al arrendatario de determinados gastos asociados al inmueble. Los gastos generales no individualizables pueden pactarse en los términos legales; en edificios sin división horizontal no pueden imputársele gastos de comunidad (art. 20 LAU).

Se prohíbe expresamente repercutir al arrendatario:

- Tributos asociados a la vivienda, incluido el IBI, salvo que el arrendatario tenga la condición de obligado tributario.
- Gastos de gestión inmobiliaria, incluida la preparación, gestión, novación o renovación del contrato.
- Gastos de formalización del contrato.
- Repercusiones indirectas o bajo otras denominaciones de los gastos anteriores. Los servicios opcionales no esenciales solo podrán cobrarse cuando el arrendatario los solicite expresamente por escrito tras conocer su coste.

Recomendación: es aconsejable revisar las cláusulas de gastos de todos los modelos de contrato actualmente utilizados.

Impacto práctico: puede producirse una reducción de la rentabilidad neta de determinadas operaciones con aumento directo del coste de explotación de la vivienda.

6. Menor margen para exigir garantías

El RDL restringe determinadas garantías adicionales y coberturas frente al riesgo de impago: se prohíbe exigir al arrendatario un seguro de impago de rentas u otra cobertura análoga. En arrendamientos de viviendas habituales de hasta cinco años (siete si el arrendatario es persona jurídica), la garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades; en los arrendamientos temporales la garantía adicional no podrá exceder de una mensualidad (art. 36.5 LAU).

Recomendación: cobra aún más importancia la adecuada selección y análisis de solvencia de los arrendatarios antes de la firma del contrato, siendo necesario revisar los sistemas de análisis de solvencia previos a la firma de los nuevos contratos.

Impacto práctico: menor cobertura frente a impagos y desperfectos.

7. Refuerzo de derechos de los inquilinos: reparaciones y compensación de rentas.

La reforma amplía determinadas facultades de los arrendatarios en materia de conservación de la vivienda.

En arrendamientos de vivienda temporal, el nuevo artículo 21 bis LAU atribuye al arrendador también las pequeñas

reparaciones exigidas por el desgaste derivado del uso ordinario. Esa regla no debe generalizarse sin matices a todos los arrendamientos de vivienda.

Existen dos mecanismos diferentes: (i) el artículo 21.5 LAU contempla un plazo de quince días naturales para que el arrendador atienda el requerimiento relativo a desperfectos que afecten a habitabilidad, seguridad o salubridad, con posibilidad de ejecutar las obras y descontar su coste razonable y acreditado de rentas futuras en los términos del precepto; (ii) en vivienda temporal, el artículo 21 bis LAU prevé respuesta en cinco días hábiles y, en su defecto, reparación por el arrendatario con reclamación inmediata del importe o descuento justificado en la renta del mes siguiente.

El RDL incluye una nueva obligación documental. Al finalizar el arrendamiento, ambas partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda mediante documento firmado. A falta de documento o mención de desperfectos, se presumirá, salvo prueba en contrario, que se entregó en adecuado estado de conservación (art. 36.7 LAU).

Recomendación: los requerimientos de reparación deberán atenderse y documentarse con especial diligencia, conservando comunicaciones, presupuestos y justificantes.

Impacto práctico: mayores obligaciones de conservación, potencial controversia sobre la urgencia, pérdida de control sobre determinadas actuaciones de conservación

y potencial conflictivo sobre procedencia e importe de las obras.

8. Refuerzo de los derechos de adquisición preferente

Se amplían los derechos de tanteo y retracto del arrendamiento y se restringen determinados supuestos de renuncia que venían utilizándose habitualmente en la práctica contractual.

Los derechos se mantienen también en ventas conjuntas de edificios o paquetes de inmueble, siempre que la vivienda arrendada sea individualizable. Deberá comunicarse e identificarse en escritura el precio imputado a la vivienda y los criterios objetivos y verificables empleados para determinarlo, preferentemente el valor de referencia catastral o, subsidiariamente, una tasación independiente.

La renuncia contractual al derecho de adquisición preferente queda prohibida (art. 25 LAU), a diferencia de la posibilidad de renuncia que admitía la LAU en su redacción anterior.

Recomendación: antes de vender una vivienda arrendada resulta aconsejable analizar la incidencia de la reforma sobre la operación pactada.

Impacto práctico: mayor complejidad al vender inmuebles arrendados y una dilatación de los plazos.

9. Impacto en los procedimientos de desahucio.

El RDL introduce una reforma de gran calado, que es una de las cuestiones más relevantes para los propietarios.

La norma amplía determinados mecanismos de protección en favor de arrendatarios económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, distinguiendo los supuestos del artículo 2 del RDL: según las características del demandante, persona física o jurídica dedicada a adquirir por un precio inferior inmuebles o personas, o personas físicas o jurídicas diferentes a los anteriores.

Los mecanismos regulados son los siguientes:

- Hasta el 31 de diciembre de 2030 se contemplan suspensiones de procedimientos y lanzamientos en los casos previstos, con un régimen diferenciado y posibilidades de compensación para determinados demandantes.
- Se incrementa la intervención administrativa en situaciones de vulnerabilidad: mecanismos de “enervación extraordinaria²” mediante intervención de la Administración.

En desahucios por falta de pago, cuando resulte aplicable la enervación extraordinaria por vulnerabilidad, la Administración competente dispone de dos meses para ofrecer alternativa habitacional o pagar o consignar la totalidad de las cantidades reclamadas y devengadas, además de las costas; entretanto se suspende el procedimiento.

- Posible subrogación de la Administración en la deuda arrendaticia.

El pago íntegro dentro del plazo determina la terminación del proceso, con mantenimiento del contrato. Si transcurre el plazo sin alternativa ni pago o consignación íntegros, el RDL prevé subrogación automática de la Administración en la posición deudora del arrendatario y paralización del lanzamiento mientras concorra la vulnerabilidad, conforme a la nueva regulación.

- El alcance de la suspensión, su duración, los supuestos excluidos y las compensaciones deben analizarse individualmente, no existe una regla uniforme para todo desahucio.

² Enervación del desahucio es la facultad que tiene un inquilino demandado por impago de la renta o de cantidades debidas (tales como suministros de luz, agua, etc.) de paralizar el desalojo y mantener el contrato de alquiler mediante el pago de la totalidad de la deuda

reclamada junto con las costas, siempre y cuando no se le haya requerido fehacientemente de pago y no lo haya atenido. Solo se puede utilizar una vez durante la vigencia del contrato.

Recomendación: en procedimientos de desahucio en curso o de próxima interposición debe examinarse caso por caso la situación del ocupante, el tipo de demandante y el estado procesal.

Impacto práctico: recuperación más lenta de la posesión en determinados supuestos. La reforma también alcanza a las ejecuciones y lanzamientos en curso en los términos de su disposición transitoria segunda.

10. Solicitud de prórroga extraordinaria efectuada por el arrendatario al amparo del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo.

El Real Decreto- ley 8/2026, de 20 de marzo, vigente desde el 22 de marzo de 2026 hasta el 29 de abril de 2026 (inclusive), reguló durante su período de vigencia una prórroga extraordinaria a solicitud del arrendatario, y obligatoria para el arrendador, para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que concluyeran antes del 31 de diciembre de 2027.

La disposición transitoria primera del RDL 29/2026 reconoce validez a todas las solicitudes o comunicaciones de prórroga extraordinaria formuladas por los arrendatarios a los arrendadores durante la vigencia del referido RDL 8/2026, sin necesidad de nueva comunicación y sin perjuicio del derecho de desistimiento del arrendatario.

Recomendación: la eficacia o no de estas comunicaciones es una cuestión debatida y no resuelta por los tribunales, que ha quedado decidida por el estudiado RDL

29/2026, por ello, es recomendable revisar todas las comunicaciones recibidas del arrendatario durante el periodo de vigencia del RDL 8/2026 y determinar su efecto en cada contrato, sin extender automáticamente la validez a comunicaciones posteriores.

Impacto práctico: determinadas solicitudes ya formuladas pueden mantener sus efectos y producir prórrogas extraordinarias del contrato, en las mismas condiciones, durante dos años más desde su finalización.

11. Prórroga extraordinaria para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

A través de la disposición final quinta, el RDL introduce una prórroga extraordinaria por anualidades y hasta un máximo de dos años en aquellos contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a la entrada en vigor de este RDL, el día 8 de octubre de 2026, y que concluya antes del día 31 de diciembre de 2028 la prórroga forzosa, la prórroga tácita o el periodo de tácita reconducción.

La prórroga requiere solicitud del arrendatario, que esté al corriente de pago del alquiler y que lo haya estado durante los ocho meses anteriores. Se mantienen los términos y condiciones del contrato.

La solicitud debe ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo acuerdo distinto, suscripción de nuevo contrato o comunicación en plazo de una necesidad real y acreditada de ocupar la vivienda para sí o para familiares conforme

el artículo 9.3 LAU, incluso si esta facultad no figurara expresamente en el contrato.

La prórroga extraordinaria no se aplica si las partes acuerdan renovar o formalizar un contrato nuevo con reducción de renta de al menos el 5%, y es incompatible con la prórroga del artículo 10.3 LAU, que tiene aplicación preferente.

Recomendación: mantener un control individualizado de vencimientos, comunicaciones, mora de rentas y posibles causas justificadas de recuperación de la vivienda.

12. Limitación de actualizaciones.

La disposición final sexta establece una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta anual de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU durante el periodo comprendido entre la entrada en vigor, 8 de octubre de 2026, y el 31 de diciembre de 2027.

Cuando se cumpla la correspondiente anualidad, el arrendatario podrá negociar con el arrendador la actualización, con las siguientes limitaciones:

- Si la renta supera al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, no procede ningún incremento.
- En los demás casos, se estará al nuevo pacto entre las partes, a falta de pacto, el incremento no podrá ser superior al dos por ciento.

Esta disposición extraordinaria debe leerse juntamente con el régimen general del artículo 18 RDL y el régimen transitorio aplicable.

Impacto práctico: durante este periodo las posibilidades de subida de renta pueden quedar limitadas al 2% o incluso bloqueadas cuando se supere el índice de referencia.

13. Nuevas obligaciones en la publicidad de arrendamientos.

El artículo 20 del RDL exige que las ofertas y anuncios de arrendamiento incluyan la información legalmente prevista sobre índice de referencia, última renta de vivienda habitual vigente en los cinco años anteriores cuando proceda, límites de renta aplicables, condición de gran tenedor del arrendador y códigos identificativos de la unidad arrendada, cuando existan.

Recomendación: adaptar fichas comerciales, anuncios y encargos a las agencias inmobiliarias antes de publicar nuevas ofertas.

14. Acreditación de la condición de gran tenedor.

El artículo 4 del RDL modifica la Ley 12/2023 para reforzar la acreditación registral de la condición de gran tenedor y precisar el cómputo de unidades susceptibles de uso residencial integradas en una misma finca, incluso sin división horizontal inscrita. Es especialmente relevante para patrimoniales y propietarios de edificios completos.

15. Novedades fiscales para propietarios e inversores.

El RDL reforma, entre otras materias, las reducciones aplicables en el IRPF a rendimientos netos positivos de alquiler de vivienda, con porcentajes ligados a la renta del nuevo contrato y otras condiciones. Introduce también una deducción por alquiler de vivienda habitual para determinados contribuyentes.

Desde el 1 de diciembre de 2026, determinados arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas de hasta treinta noches, en los supuestos legalmente definidos, pasarán a estar sujetos al IVA al tipo reducido del 10 %. Los municipios ubicados en zonas residenciales tensionadas podrán establecer recargos de IBI para determinados alojamientos turísticos, mediante la correspondiente ordenanza.

Recomendación: evaluar separadamente las consecuencias civiles, fiscales y de explotación de cada modelo arrendaticio. Las medidas fiscales tienen reglas propias de entrada en vigor y transición.

16. Exigencias de documentación contractual.

A instancias del arrendatario es obligatoria la formalización escrita del contrato, aunque la falta del documento no invalida por sí sola el contrato verbal (nuevo art. 37.2 LAU). Se recomienda conservar también inventario, fotografías y acta de entrega y devolución de la vivienda.

CONCLUSIÓN

El Real Decreto-ley 29/2026 constituye una reforma relevante del régimen de arrendamientos de vivienda, con mayores exigencias de justificación documental, límites a determinadas rentas y gastos y nuevas reglas que inciden en la gestión de los contratos y en la recuperación de la posesión.

Los cambios más relevantes para un propietario particular son los siguientes:

1. El alquiler de temporada deja de ser una alternativa segura si no existe una causa temporal perfectamente acreditable.
2. Se limita la rentabilidad del alquiler por habitaciones.
3. Se restringe la posibilidad de exigir garantías adicionales.
4. Aumentan los costes que debe asumir el propietario.
5. Los procesos de recuperación de la vivienda pueden resultar aún más lentos en situaciones de vulnerabilidad.
6. Se refuerzan considerablemente los derechos del arrendatario frente al propietario.

El RDL reduce el margen contractual en determinadas materias, introduce controles sobre alquileres temporales y por habitaciones, altera los costes y riesgos de gestión de viviendas arrendadas y exige prestar especial atención al régimen transitorio, a las fechas de vencimiento y a las medidas extraordinarias vigentes.

Madrid, a 8 de octubre de 2026

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna. Para más información, consulte nuestra web <https://lifeabogados.com/>, o diríjase al siguiente e-mail de contacto: etm@lifeabogados.es