

Nuevas medidas urgentes en el mercado de la vivienda: claves de los reales decretos-leyes 26/2026 y 27/2026

El Consejo de Ministros aprobó en su sesión del martes 29 de septiembre dos reales decretos-leyes que afectan profundamente al régimen jurídico de la vivienda. Ayer se publicó en el BOE el primero de ellos, que es el **Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, 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 “**RDL 26/2026**”), y hoy se ha publicado el **Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** (el “**RDL 27/2026**” y, conjuntamente con el RDL 26/2026, los “**RDLs**”).

Es importante tener en cuenta que, en tanto que reales decretos-leyes, deberán ser convalidados por el Congreso de los Diputados en un plazo máximo de 30 días naturales desde su promulgación. En este sentido, el Gobierno ha anunciado su intención de que su convalidación se vote este mismo viernes 2 de octubre en un pleno extraordinario. De no convalidarse, los RDLs dejarán de tener efectos jurídicos.

RDL 26/2026

Entre las medidas adoptadas por el RDL 26/2026 caben destacar:

I. Protección frente a la “actividad especulativa”

El artículo 1 prevé que “toda entidad con o sin personalidad jurídica, que incluya en su objeto social la adquisición de inmuebles”, tendrá limitada la adquisición de una vivienda, a título gratuito o a título oneroso, por un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado (sin especificar qué se entiende exactamente por “valor de tasación de mercado”). Esta limitación aplicará hasta el 31 de diciembre de 2028.

Este artículo contiene además una serie de excepciones a esta limitación (vivienda social, alquiler asequible, residencias sociosanitarias, entre otras), y no será de aplicación a las transmisiones que a la entrada en vigor (prevista con carácter general para el día 1 de octubre) se hayan elevado a escritura pública, aunque todavía no se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente.

II. Suspensión y enervación extraordinaria de desahucios

Se suspenden hasta el 31 de diciembre de 2030 los desahucios en los que la persona afectada se encuentre en situación de vulnerabilidad y carezca de alternativa habitacional cuando la vivienda sea titularidad de una “entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación del mercado, con el objeto de eludir la función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad mediante desproporción en rentas de alquiler, precios de reventa o destino no residencial”.

La consideración de vulnerable no ha variado, siendo certificada por los servicios sociales o evaluada por el Juez, conforme a los criterios ya aplicables del artículo 441.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Además, se recoge una enervación extraordinaria de la acción con carácter estructural para personas que acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica.

III. Nuevo derecho de readquisición obligatoria por el cedente en cesiones de crédito hipotecario a deudores sin recursos

Se prohíbe la cesión de préstamos hipotecarios vencidos cuyo deudor esté acogido a las medidas de protección de deudores hipotecarios sin recursos del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo.

Además, cuando se ceda un crédito vencido garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual, el cedente y/o el cesionario deberán comunicar al deudor (en las correspondientes notificaciones a los deudores o “*hello letters*”) la posibilidad de acogerse a esas medidas si reúne los requisitos, dándole la nueva norma un plazo de 6 meses para que el deudor acredite que reúne los requisitos del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. En caso de reunirlos, el vendedor de la cartera deberá readquirir el préstamo cedido por el mismo precio al que se transmitió, y ofrecer al deudor las medidas de protección solicitadas, salvo que se haya acordado con el cedente que sea este quien las ofrezca directamente.

Adicionalmente, el prestatario podrá oponer frente al nuevo titular (el comprador) las mismas excepciones y defensas que tendría frente al acreedor original, incluida la compensación, y los derechos derivados de cualquier código de buenas prácticas al que estuviera adherida la entidad cedente se mantienen vigentes tras la cesión. Esta disposición resulta de aplicación a las cesiones de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del RDL 26/2026, con independencia de la fecha de celebración del contrato original, por lo que afecta tanto a operaciones nuevas como a cierres pendientes formalizados a partir de ahora.

IV. Alquiler de temporada y de habitaciones

Además de considerar arrendamiento de vivienda habitual, aquel arrendamiento parcial que recae sobre una habitación o estancia de una vivienda, contiene una definición de qué se considera un alquiler de vivienda temporal: “se entenderá por arrendamiento de vivienda temporal aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia, que venga a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable”.

En cuanto al arrendamiento de vivienda temporal, se introduce un nuevo artículo que fija la duración de estos arrendamientos de temporada. Si bien puede pactarse libremente por las partes, debe ser superior a treinta y un días y no exceder, como regla general, de doce meses. Si el contrato excede de doce meses sin justificación de la causa de temporalidad, o si se suceden más de dos contratos de temporada consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el primero de ellos se reconvertirá en un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, con aplicación de los plazos mínimos y del régimen de prórrogas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”).

Se prevé además que todo contrato de alquiler temporal o de habitaciones que carezca de causa expresa que motive la necesidad real y acreditada de una vivienda con carácter temporal por parte del arrendatario, correspondiendo al arrendador la carga de la prueba de su existencia, se convertirá automáticamente en un contrato de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato. Se establece también el límite de que el sumatorio del precio de alquiler de la vivienda por habitaciones no podrá superar el importe de la renta del contrato de arrendamiento unitario de la vivienda completa a los efectos tope de renta.

Además de lo anterior, se excluye expresamente del régimen de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a los contratos que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas, delimitando el ámbito de aplicación de la LAU frente al hospedaje turístico.

En cuanto al régimen transitorio, se añade una disposición transitoria conforme a la cual los contratos de temporada o de vivienda temporal formalizados antes de la entrada en vigor del RDL 26/2026 continuarán rigiéndose por el régimen de uso distinto de vivienda hasta su extinción, sin posibilidad de prórroga; cualquier renovación posterior quedará ya sujeta al nuevo régimen de arrendamiento de vivienda temporal.

V. Derecho de adquisición preferente

El RDL 26/2026 reformula íntegramente el artículo 25 de la LAU. Como principales novedades frente a la redacción anterior: (i) se invierte la regla del artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior (que excluía expresamente el tanteo y retracto en ventas conjuntas con otras viviendas) reconociendo ahora dichos derechos siempre que la vivienda sea jurídicamente individualizable, con imputación del precio mediante criterios objetivos y verificables (valor de referencia catastral o, en su defecto, tasación independiente), y declarando ineficaces frente al arrendatario las asignaciones de precio dirigidas a obstaculizar el ejercicio del derecho; (ii) en los casos de venta conjunta, de manera subsidiaria al ejercicio del arrendatario, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto sobre la totalidad del inmueble en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda; y (iii) se prohíbe pactar la renuncia del arrendatario a este derecho (posibilidad que sí admitía expresamente el art. 25.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior).

Nótese que el RDL 26/2026 no modifica el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25 del mismo cuerpo legal para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, por lo que su aplicación a estas transmisiones deberá ser objeto de análisis en más detalle y seguimiento de la evolución del texto.

VI. Arrendamientos de vivienda en general

Además de las modificaciones que afectan al alquiler de temporada y de habitaciones, se introducen otras muchas modificaciones en la LAU y en la Ley por el derecho a la vivienda.

Entre las modificaciones de la LAU, destacamos las siguientes:

- » Prórroga obligatoria y desistimiento: la prórroga obligatoria del contrato de vivienda habitual (artículos 9 y 10 de la LAU) se mantiene en los mismos términos que en la redacción anterior. Como novedad, el RDL 26/2026 regula de forma diferenciada el desistimiento según la modalidad de arrendamiento y suprime la posibilidad (que sí contemplaba el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior) de pactar una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada año restante del contrato (con la parte proporcional para períodos inferiores al año). En vivienda habitual se mantiene el preaviso mínimo de treinta días (transcurridos al menos seis meses), pero sin posibilidad de indemnización al arrendador, aunque se hubiera pactado. En vivienda temporal, el arrendatario puede desistir transcurrido al menos un mes desde la formalización, con un preaviso mínimo de diez días y, asimismo, sin derecho de indemnización a favor del arrendador.
- » Limitación de rentas en zonas de mercado residencial tensionado: modifica los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU, que ya recogían, respectivamente, la limitación de la renta a la última vigente en los cinco años anteriores (con posibilidad de incremento de hasta el 10 % en supuestos tasados) y la limitación al índice de precios de referencia para grandes tenedores. Como novedad, se añaden dos nuevos apartados: el apartado 8, que introduce un límite vinculado al IRAV para el incremento porcentual anual de la renta en contratos temporales sucesivos sobre una misma vivienda, y el apartado 9, que establece un límite proporcional en el alquiler por habitaciones, de modo que la suma de las rentas parciales no pueda superar la renta del contrato unitario de la vivienda completa, con aplicación de los límites de zonas tensionadas también a esta modalidad.
- » Gastos repercutibles y prohibición de gastos de gestión inmobiliaria: introduce: (i) la prohibición expresa de imputar al arrendatario los tributos asociados a la vivienda, salvo que este tenga la condición de obligado tributario (suprimiendo así la posibilidad de pactar su repercusión que antes contemplaba el artículo 20 de la LAU); (ii) la prohibición de repercutir gastos de comunidad en edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal (distinción que no existía en la redacción anterior); y (iii) la prohibición de imputar los “gastos de gestión inmobiliaria y de formalización”, cuya definición se ha ampliado y comprende expresamente cualquier servicio prestado para la preparación, formalización, gestión, novación o renovación del contrato, así como

la prohibición de repercutir cualquier otro servicio no esencial salvo solicitud expresa y por escrito del arrendatario, previa información de su carácter opcional y su coste.

- » Fianzas y garantías adicionales: introduce: (i) la prohibición expresa de exigir al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas (prohibición que no existía en la redacción anterior); y (ii) un límite específico de una mensualidad de renta para la garantía adicional en los arrendamientos de vivienda temporal, modalidad que carecía de regulación propia al respecto.

Igualmente, se refuerzan las garantías de los inquilinos cuando la vivienda presente desperfectos que afecten a su habitabilidad, así como de las condiciones en las que se entrega una vivienda a la finalización del contrato. Adicionalmente, se establece que los contratos de arrendamiento en zonas de mercado residencial tensionado que se celebren antes del año 2023 tendrán las mismas garantías en cuanto a sus prórrogas que un contrato celebrado con posterioridad a dicha entrada en vigor.

- » Se sustituye íntegramente el título V de la LAU por un régimen sancionador aplicable al incumplimiento por las plataformas de alquiler de corta duración de sus obligaciones de suministro de datos derivadas del Reglamento (UE) 2024/1028, con infracciones muy graves, graves y leves, sanciones de hasta 1.000.000 de euros (incrementables hasta el 2 % del volumen de negocio anual global en infracciones muy graves) en caso de las muy graves, plazos de prescripción de 1 a 5 años, y un procedimiento sancionador abreviado y ordinario ante la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana.
- » Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta: se establece que en aquellos contratos de arrendamiento sometidos a la LAU cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia del contrato dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del RDL 26/2026 y el 31 de diciembre de 2027, las partes podrán pactar la actualización anual de la renta con sujeción a las siguientes condiciones (i) 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 renta, y (ii) en los demás casos, lo que pacten las partes, pero en caso de que no lleguen a un acuerdo el incremento no podrá ser superior al 2%.

VII. Prórroga extraordinaria de los contratos

La Disposición final quinta establece que los contratos de arrendamiento cuya prórroga obligatoria finalice antes del 31 de diciembre de 2028 pueden beneficiarse de hasta dos años adicionales de prórroga extraordinaria, a solicitud del arrendatario, siempre que este se encuentre al corriente de pago del alquiler.

VIII. SOCIMIs

Se modifica el régimen fiscal de las SOCIMI, incrementando del 15 al 25% el gravamen especial previsto para los beneficios no sujetos a obligación de distribución cuando procedan de la actividad de arrendamiento de vivienda, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cualquiera que sea su modalidad o duración, incluidos los destinados a alojamiento u hospedaje, fines turísticos o de corta duración, en la parte correspondiente a rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén acogidas al período de reinversión previsto. El gravamen se reduce en un 50% cuando más del 80% del parque de viviendas en arrendamiento sea asequible, o en un 100% cuando, además, el beneficio no distribuido se reinvierta en tres años en viviendas destinadas al alquiler asequible.

IX. Arrendamientos turísticos

Se ajusta la exención de IVA en arrendamientos de apartamentos/viviendas amuebladas, quedando sujetos y no exentos no solo cuando se presten servicios hoteleros complementarios, sino también cuando la duración a favor del mismo arrendatario no supere 30 noches y no sea la residencia habitual del arrendador. El tipo aplicable a este tipo de arrendamientos será del 10%.

X. Recargo sobre viviendas desocupadas y turísticas

Se habilita a los ayuntamientos y entidades locales a que puedan penalizar en el IBI el uso de la vivienda distinto al residencial o las viviendas vacías.

XI. Plusvalía Municipal

Se actualizan los coeficientes máximos aplicables según el periodo de generación del incremento de valor, incrementando los coeficientes para periodos cortos y medios, lo que puede modificar el coste fiscal de la plusvalía municipal en la venta de cada inmueble.

XII. Viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida

Se amplía la aplicación del tipo superreducido de IVA del 4% a las entregas efectuadas por sus promotores de viviendas protegidas que cuenten con una calificación permanente o indefinida, incorporándolas expresamente junto a las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública. La medida comprende también los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con el límite de dos plazas de garaje.

XIII. Parque público de vivienda

Se regula la aportación a Casa 47 (entidad estatal de vivienda) de inmuebles del patrimonio del estado. Además, se crea el Fondo de Vivienda de Impacto Social, cuya finalidad es financiar proyectos innovadores de vivienda que generen impacto social positivo y atraer inversión privada. Por otro lado, se modifica la ley sobre hipoteca mobiliaria para incluir entre los bienes hipotecables “el conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción industrializada de edificios, fabricados en entorno controlado para su posterior transporte, recepción, montaje y ensamblaje en obra”. Adicionalmente, se crea el mecanismo TU CASA, gestionado por el ICO, para complementar la financiación privada de quienes accedan a su primera vivienda habitual hipotecada.

Por último, este RDL 26/2026 ha entrado en vigor, con carácter general, hoy día 1 de octubre. En cualquier caso, como advertíamos, deberá ser convalidado por el Congreso de los Diputados en un plazo máximo de 30 días naturales. En caso contrario, dejará de tener efectos jurídicos.

RDL 27/2026

Por su parte, el RDL 27/2026 modifica el artículo 10 de la LAU. Hay que tener en cuenta que el apartado 1 de este artículo ya ha sido modificado previamente por el RDL 26/2026 (ver apartado “Arrendamientos en general” anterior). Ahora, este RDL 27/2026 da una nueva redacción a todo el artículo 10 de la LAU.

En este sentido, de conformidad con la nueva redacción, llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete años si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración, salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo. El plazo de preaviso del arrendador se eleva de cuatro

a seis meses, mientras que el del arrendatario se mantiene en dos meses. Es decir, la continuidad del contrato pasa a ser la regla y su extinción una decisión expresa del arrendador.

Además, como novedad y que no tenía equivalente en la LAU, el arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar el contrato deberá indemnizar al arrendatario con el importe equivalente a doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características, calculado, y que en ningún caso podrá ser inferior a una mensualidad de renta por cada año de residencia en la vivienda. La enajenación de la vivienda arrendada no afectará al derecho del arrendatario a la indemnización prevista, que corresponderá al adquirente que se subroga en la posición del arrendador. La indemnización se abonará en el momento de la entrega de la vivienda y se prevén determinadas excepciones (cuando el arrendador persona física necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares, cuando el arrendatario no haya habitado la vivienda durante más de seis meses en los doce meses anteriores sin causa justificada, entre otras). Por tanto, el cálculo se basa en el precio de referencia de una vivienda análoga en el mismo mercado, y no en la renta del contrato que se extingue, de modo que la compensación refleje el coste real de acceder a otra vivienda.

Por su parte, se mantienen las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas de mercado residencial tensionado ya previstas en la LAU.

La norma se completa con varias disposiciones adicionales y una disposición transitoria. En relación con el régimen transitorio, el nuevo artículo 10 de la LAU se aplica a los contratos vigentes a la entrada en vigor de la norma, respecto de los vencimientos (del contrato o de cualquiera de sus prórrogas) que se produzcan a partir del día siguiente a dicha fecha. No obstante, establece reglas determinadas en función de si el contrato está en prórroga tácita anual, si quedan menos de seis meses cuando entra en vigor la norma o si se encuentra en tácita reconducción.

Entrará en vigor mañana día 2 de octubre, si bien, al igual que ocurre con respecto al RDL 26/2026, deberá ser convalidado por el Congreso de los Diputados en un plazo máximo de 30 días naturales. De no ser así, dejará de tener efectos jurídicos.

Contacto



Alejandro Osma

Socio

aosma@perezllorca.com

T. +34 91 426 45 25



Adriana Martín

Counsel

amartin@perezllorca.com

T. +34 93 481 30 78



Gerard Serra

Socio

gserra@perezllorca.com

T. +34 93 481 30 77



Eva del Amo

Counsel

edelamo@perezllorca.com

T. +34 91 423 66 66



José Azqueta

Socio

jazqueta@perezllorca.com

T. +34 91 423 67 44



Aránzazu Bariandaran

Counsel

abarandiaran@perezllorca.com

T. +34 91 432 51 44



Oficinas

Europe ↗

Barcelona
Lisbon
Madrid

Brussels
London

America ↗

Bogotá
Lima
Mexico City

New York
Medellín
Monterrey

Asia ↗

Abu Dhabi
Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 1 de octubre de 2026 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2026 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

App Pérez-Llorca
Todo el contenido jurídico



perezllorca.com ↗

