

ALERTA ADMINISTRATIVA | OCTUBRE | 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

I. NUEVAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA: REAL DECRETO-LEY 26/2026 Y REAL DECRETO-LEY 27/2026.

I.1.- INTRODUCCIÓN

El 30 de septiembre de 2026 se ha publicado en el *Boletín Oficial del Estado* ("***BOE***") 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 (en adelante, el **"RDL 26/2026"**).

Por su parte, el 1 de octubre de 2026 se ha publicado en el BOE 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 (en adelante, el "**RDL 27/2026**").

A continuación, se resumen las principales novedades introducidas por ambos Reales Decretos-leyes con incidencia potencial en propietarios, promotores, inversores y operadores del mercado inmobiliario.

II. RDL 26/2026: PRINCIPALES NOVEDADES

El RDL 26/2026 introduce diversas medidas en materia de vivienda con incidencia en el régimen de arrendamientos urbanos, la protección del uso residencial, la fiscalidad vinculada a la vivienda y el impulso de la vivienda asequible.

Entre otras cuestiones, modifica la regulación aplicable a los arrendamientos de temporada y por habitaciones, incorpora medidas de protección frente a situaciones de vulnerabilidad y establece determinadas medidas fiscales y de fomento de la promoción de vivienda asequible.

II.1.- "LIMITACIONES" TEMPORALES A DETERMINADAS ADQUISICIONES DE VIVIENDA

El artículo 1 del RDL 26/2026 establece, con carácter temporal, una "*limitación*" aplicable a determinadas adquisiciones de vivienda realizadas por entidades, con o sin personalidad jurídica, que tengan incluido en su objeto social la adquisición de inmuebles. En particular, dichas entidades tendrán imitada la adquisición de viviendas **a título gratuito u oneroso, cuando el precio de adquisición sea inferior al 70 % del valor de tasación de mercado**.

La exposición de motivos habla, directamente, de "***prohibición***"; término que, sin embargo, no se lleva al texto articulado.

En todo caso, la medida tendrá vigencia **hasta el 31 de diciembre de 2028** y no resultará aplicable a determinados supuestos vinculados a la promoción y gestión de vivienda social o asequible, adquisiciones destinadas a vivienda habitual a precio asequible o social durante un periodo mínimo de cinco años y otros supuestos específicos previstos en la norma.

II.2.- MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El RDL 26/2026 modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**"), para establecer un régimen específico aplicable a los arrendamientos de temporada y a los arrendamientos por habitaciones.

En relación con los **arrendamientos de temporada**, la norma exige que respondan a una causa real y acreditable de temporalidad. Estos contratos deberán tener una duración superior a treinta y un días y, con carácter general, no podrán exceder de doce meses, salvo que subsista la causa que justifique su carácter temporal. Cuando dicha causa no exista, el contrato quedará sometido al régimen aplicable a los arrendamientos de vivienda habitual.

Asimismo, en los **arrendamientos por habitaciones**, la suma de las rentas correspondientes a los distintos contratos suscritos sobre una misma vivienda no podrá superar la renta que correspondería al arrendamiento unitario de la vivienda completa.

El RDL 26/2026 también reforma el **régimen de prórrogas** del artículo 10 de la LAU, para especificar que resulta aplicable a cualquier arrendamiento de vivienda habitual, sin distinción. Este concepto se ve ampliado por la norma, al incluirse en él el arrendamiento de habitaciones y estancias de una vivienda y el arrendamiento temporal de vivienda.

II.3.- REFUERZO DE LA PROTECCIÓN FRENTE A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO

El RDL 26/2026 introduce medidas dirigidas a reforzar la protección de personas vulnerables sin alternativa habitacional en determinados procedimientos de desahucio.

En particular, se ordena una **suspensión**

temporal de desahucios de personas en situación de vulnerabilidad económica y sin alternativa habitacional, hasta el 31 de diciembre de 2030. Cuando el demandante sea una entidad dedicada a la adquisición de inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios, los desahucios se suspenderán, incluso cuando ya haya sentencia o resolución ordenando el lanzamiento. En el resto de casos, la suspensión existirá cuando la Administración competente no proporcione alternativa habitacional, pudiendo acordarse compensaciones económicas al acreedor en determinados casos.

También se prevé un **régimen excepcional de enervación** cuando no exista una alternativa habitacional ofrecida por la Administración, con intervención de esta en el pago o consignación de las cantidades debidas.

II.4.- "RESURRECCIÓN" DE LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL REAL DECRETO-LEY 8/2026

Mediante Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, el Consejo de Ministros ya impuso prórrogas forzosas para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalizasen **antes del 31 de diciembre de 2027**.

Sin embargo, el Congreso de los Diputados derogó esa norma el 28 de abril de 2026.

La disposición transitoria primera del RDL 26/2026 vuelve a dotar de efectos plenos a todas las solicitudes de prórroga formuladas al amparo del decreto-ley derogado, ya que "*se tendrán por válidamente formuladas, sin necesidad de nueva comunicación*".

II.5.- MODIFICACIONES FISCALES VINCULADAS AL ALQUILER RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA ASEQUIBLE

El RDL 26/2026 incorpora diversas medidas fiscales en materia de vivienda, incluyendo **incentivos vinculados al alquiler residencial y a la puesta en el mercado de vivienda a precios asequibles**.

Entre ellas, se modifica el régimen de reducción aplicable en el IRPF a los rendimientos derivados del arrendamiento de vivienda, estableciendo distintos porcentajes de reducción en función de circunstancias como la renta aplicada, la ubicación del inmueble o las características del arrendatario.

Asimismo, se introduce una deducción estatal por alquiler de vivienda habitual para determinados contribuyentes con límites de renta.

La norma también incorpora incentivos fiscales vinculados a la transmisión de viviendas a determinadas entidades públicas o entidades dedicadas a la promoción y gestión de vivienda social y asequible.

II.6.- MEDIDAS FISCALES Y URBANÍSTICAS SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El RDL 26/2026 introduce medidas fiscales específicas para las viviendas de uso turístico, incluyendo su **tributación al tipo reducido del IVA** cuando concurran determinados requisitos vinculados a la prestación de servicios propios de la actividad hotelera.

Asimismo, habilita a los ayuntamientos situados en zonas de mercado residencial tensionado para establecer, mediante ordenanza fiscal, **recargos en el IBI** sobre inmuebles residenciales destinados a alojamientos turísticos conforme a la normativa autonómica aplicable.

II.7.- IMPULSO DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y PROMOCIÓN RESIDENCIAL

La norma también incorpora medidas dirigidas a incrementar la oferta de vivienda asequible, incluyendo la definición de vivienda asequible como aquella cuyo precio de venta o alquiler, incluidos los gastos asociados, no supere el 30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio correspondiente. En el caso de los alquileres, los gastos asociados a los anejos no podrán incrementar dicho precio.

Asimismo, prevé líneas de financiación y avales destinados a fomentar la promoción de vivienda social y asequible, incluyendo financiación para promotores públicos y privados.

III. RDL 27/2026: PRINCIPALES NOVEDADES

El segundo Real Decreto-ley aprobado por el Consejo de Ministros de 29 de septiembre ha sido publicado finalmente en el Boletín Oficial del Estado de 1 de octubre de 2026 como 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. La norma entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

III.1.- NUEVA PRÓRROGA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS DE VIVIENDA HABITUAL

El RDL 27/2026 introduce una nueva redacción del artículo 10.1 de la LAU, cuyo apartado 1 había sido modificado por el RDL 26/2026, para sustituir el régimen de prórroga tácita anual por un nuevo sistema de prórrogas sucesivas.

Conforme a la nueva regulación, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años cuando el arrendador sea una persona jurídica, si ninguna de las partes hubiera comunicado su voluntad de no prorrogarlo con la antelación prevista legalmente, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco años, o de siete años cuando el arrendador sea persona jurídica. La nueva regulación se refiere expresamente a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y a sus prórrogas, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley.

Asimismo, el plazo de preaviso exigible al arrendador para comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato pasa a ser de seis meses, manteniéndose en dos meses el plazo aplicable al arrendatario.

III.2.- INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO EN CASO DE NO PRORROGAR EL CONTRATO

También se establece una nueva consecuencia económica asociada a la decisión del arrendador de no prorrogar el contrato de arrendamiento de vivienda habitual una vez finalizado el periodo mínimo de duración y sus prórrogas.

En particular, cuando el arrendador comunique válidamente su voluntad de no prorrogar el contrato conforme al nuevo artículo 10.1 de la LAU, deberá abonar al arrendatario una **indemnización equivalente, al menos, a doce mensualidades de renta de una vivienda de características análogas a la arrendada**.

La cuantía deberá calcularse, siempre que sea posible, conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda y, en ningún caso, podrá ser inferior a una mensualidad de renta por cada año de residencia del arrendatario en la vivienda.

La indemnización deberá abonarse en el momento de entrega de la vivienda, salvo en los supuestos exceptuados previstos legalmente. Entre otros, no procederá cuando el arrendador persona física necesite la vivienda para sí o para determinados familiares, cuando el arrendatario no haya ocupado efectivamente la vivienda durante los periodos exigidos legalmente, cuando disponga de otra vivienda apta en el mismo municipio o cuando las partes formalicen un nuevo contrato de arrendamiento.

III.3.- APLICACIÓN A CONTRATOS VIGENTES

El RDL 27/2026 prevé que la nueva regulación resulte aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor respecto de los vencimientos del contrato o de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad a dicha fecha. Por tanto, aunque la nueva regulación se proyecta sobre contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, sus efectos se producen respecto de los vencimientos posteriores a esta.

No obstante, se establece un régimen transitorio específico para los contratos que, a su entrada en vigor, se encuentren en periodo de prórroga conforme a la redacción anterior del artículo 10.1 de la LAU. Estos contratos continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la regulación anterior y, a su término, quedarán sometidos a la nueva regulación.

Asimismo, se prevén reglas específicas para los contratos cuyo vencimiento se produzca dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la norma y para aquellos que se encuentren en situación de tácita reconducción.

IV. ANÁLISIS SOBRE LA VIGENCIA Y APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS MEDIDAS

Debe tenerse en cuenta que el RDL 26/2026 entra en vigor el 1 de octubre de 2026, al haber sido publicado en el BOE el 30 de septiembre, mientras que el RDL 27/2026 entrará en vigor el 2 de octubre de 2026, al haber sido publicado el 1 de octubre. En ambos casos, la entrada en vigor se produce sin necesidad de esperar a su convalidación por el Congreso de los Diputados.

En este sentido, conforme al artículo 86 de la Constitución, los reales decretos-leyes deben ser sometidos a debate y votación de totalidad por el Congreso en el plazo de los treinta días siguientes a su promulgación, pudiendo ser convalidados o derogados. En caso de

convalidación, la norma mantiene su vigencia; en caso de derogación, cesarán sus efectos desde ese momento, sin perjuicio de los efectos producidos durante el periodo en que haya estado vigente. Habrá que esperar a la decisión legislativa para poder determinar definitivamente los efectos de las normas sobre las situaciones jurídicas consolidadas y por crear.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica
(+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626
ernestogtrevijano@gtavillamagna.com
LinkedIn



Marta Plaza González
(+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408
martaplaza@gtavillamagna.com
LinkedIn



Daniel Lázaro Matías
(+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445
daniellazaro@gtavillamagna.com
LinkedIn



Pablo Munar Parra
(+34) 915 210 104 | (+34) 689 187 700
pablomunar@gtavillamagna.com
LinkedIn

© GTA Villamagna octubre de 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

Síguenos en:

La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha 1 de octubre de 2026.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, octubre 2026

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)