

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

Resumen

El 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, introduce medidas extraordinarias en materia de alquiler de vivienda para mitigar el impacto económico y social derivado del contexto internacional actual. Entre las principales novedades, destacan la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

1. Entrada en vigor de la norma

El pasado 20 de marzo de 2026, el Consejo de Ministros aprobó el 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 (en adelante, el “Real Decreto-ley 8/2026”), cuyos efectos son plenamente aplicables desde el 22 de marzo de 2026, tras su publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

Tal y como se indica en la exposición de motivos del Real Decreto-ley 8/2026, esta medida responde, por un lado, a la finalización masiva de contratos de arrendamiento prevista para 2026 y, por otro, al impacto económico derivado del actual contexto internacional, que puede agravar las dificultades de acceso a la vivienda y provocar incrementos significativos en el coste del alquiler. Esta situación se ve asimismo afectada por la aplicación desigual, por parte de las Comunidades Autónomas, de las medidas relativas a las zonas de mercado residencial tensionado y, con ello, de los mecanismos de control de precios y de prórroga de contratos.

No obstante, el texto normativo deberá votarse en un plazo máximo de 30 días en el Congreso de los Diputados para su validación. En caso de no convalidación, la norma aprobada por el Gobierno quedará derogada, dejando de producir efectos desde ese momento, sin perjuicio de los efectos jurídicos producidos durante el periodo que haya estado vigente hasta su derogación.

2. Prórroga extraordinaria en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

El Real Decreto-ley 8/2026 introduce una prórroga extraordinaria y temporal de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

En concreto, en todos aquellos contratos vigentes a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2026 cuya finalización del periodo de prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) o, en su caso, del periodo de prórroga tácita (arts. 10.1 y 10.2 LAU) tenga lugar antes del 31 de diciembre de 2027, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de dos años adicionales.

Nota informativa

Dicha prórroga extraordinaria:

- No opera de forma automática, sino que **requiere solicitud expresa del arrendatario**.
- La solicitud del arrendatario **deberá ser obligatoriamente aceptada por el arrendador**, salvo en los supuestos legalmente previstos que se indican a continuación.
- Durante esta prórroga **se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor**.

La prórroga extraordinaria NO resultará de aplicación cuando:

- El arrendador y arrendatario **acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo**, con una renta inferior a la prevista en el contrato vigente.
- **El arrendador haya comunicado válidamente la necesidad de ocupar la vivienda** en los términos previstos en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Asimismo, el Real Decreto-ley 8/2026 establece que la prórroga extraordinaria regulada en el texto es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la LAU (relativa a la prórroga extraordinaria de hasta tres años aplicable a contratos de vivienda ubicados en zonas de mercado residencial tensionado), que, en su caso, resultará de aplicación con carácter preferente.

3. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda

En lo que respecta a la actualización anual de la renta, el Real Decreto-ley 8/2026 establece una limitación del incremento en los contratos de alquiler de vivienda sujetos a la LAU, cuando dicha actualización corresponda a anualidades que se cumplan entre la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2026 y el 31 de diciembre de 2027.

- a) En caso de que el arrendador **NO tenga la consideración de Gran Tenedor** porque no cumple con los requisitos previstos en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento en la renta será el que resulte de lo libremente acordado entre las partes. En ausencia de acuerdo, el incremento no podrá ser superior al 2%.
- b) En caso de que el arrendador **sea Gran Tenedor** conforme a la referida legislación, en ningún caso el incremento de la renta podrá ser superior al 2%.

¿Tienes alguna consulta?

Desde el Área de Inmobiliario trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tienes alguna consulta, no dudes en ponerte en contacto con nosotros.

Contacto:

Leire Elorza

Socia del Área de Inmobiliario

lelorza@rcd.legal

www.rcd.legal