CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJO GENERAL

RESUMEN DE LAS MEDIDAS APROBADAS POR EL DECRETO-LEY 29/2026

Tras la **no convalidación** por la Diputación Permanente del **Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre,** que modificaba esencialmente el artículo 10 LAU para instaurar un sistema de prórrogas de cinco o siete años y compensaciones al inquilino cuando el propietario decida no continuar el contrato, y que no llegó a entrar en vigor en ningún momento, **queda vigente el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre**

El paquete de medidas puede resumirse en **cuatro grandes líneas**:

1. **Más intervención en los contratos existentes:** prórroga extraordinaria de hasta dos años y limitación de las actualizaciones de renta y repercusiones de gastos.
2. **Mayor protección del arrendatario frente al desahucio:** especialmente para inquilinos vulnerables, trasladando a las Administraciones parte del coste económico de mantener esos contratos.
3. **Más intervención en el mercado:** restricciones a determinadas compras de grandes inversores, regulación del alquiler temporal, turístico y por habitaciones y nuevos límites e información de precios.
4. **Incentivos y ayudas públicas:** préstamos de hasta 50.000 € al 0 %, 10.000 millones para TU CASA, 400 millones para vivienda de impacto social y nuevas ventajas fiscales para propietarios, inquilinos y vivienda protegida.

Real Decreto-ley 29/2026 en el BOE

La Diputación Permanente ha convalidado el **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre,** que es el decreto amplio, con la mayoría de las medidas: prórroga extraordinaria de los alquileres, limitación de actualización de rentas, desahucios, fiscalidad, pisos turísticos, préstamos para primera vivienda, restricciones a determinados grandes inversores, etc. **Entró en vigor el 8 de octubre de 2026**, salvo algunas medidas fiscales que cuentan con fechas específicas.

LAS MEDIDAS, PUNTO POR PUNTO

1. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE HASTA DOS AÑOS DE LOS ALQUILERES VIGENTES EL 8 DE OCTUBRE DE 2026.

Esta medida pertenece al **RDL 29/2026** y entró en vigor el 8 de octubre.

Afecta a contratos de vivienda habitual actualmente vigentes cuando termine antes del **31 de diciembre de 2028**:

- el período de prórroga obligatoria;
- determinadas prórrogas tácitas;
- o la tácita reconducción del Código Civil.

El inquilino puede pedir que el contrato continúe **un año más y, posteriormente, otro año más**, hasta un máximo de dos años adicionales.

Para poder hacerlo debe estar **al corriente del pago** y haber pagado puntualmente durante, al menos, los **ocho meses anteriores**.

¿Puede negarse el propietario?

Como regla general, **no**. Debe aceptar la prórroga.

Durante ella se mantienen las condiciones del contrato existente.

Hay, no obstante, excepciones importantes. Entre ellas:

- que propietario e inquilino lleguen a otro acuerdo;
- que celebren un nuevo contrato;
- que el propietario necesite realmente la vivienda para sí o para determinados familiares, siempre que se cumplan los requisitos legales;
- tampoco se aplica esta prórroga cuando las partes acuerden renovar o celebrar un nuevo contrato con una renta al menos un **5 % inferior** a la vigente.

Para el pequeño propietario esta es una de las medidas más relevantes, porque supone que la finalización ordinaria del contrato deja temporalmente de garantizar la recuperación inmediata de la vivienda.

2. CONGELACIÓN O LIMITACIÓN DE LAS ACTUALIZACIONES DE RENTA DE CONTRATOS VIGENTES A 8 DE OCTUBRE DE 2026

Es otra medida del RDL 29/2026.

Se aplica a las actualizaciones de renta cuya anualidad se produzca **desde la entrada en vigor del decreto hasta el 31 de diciembre de 2027**.

Hay dos situaciones:

Si la renta que ya paga el inquilino supera el límite máximo del sistema estatal de referencia de precios:
→ **no se puede aplicar ninguna subida.**

Si la renta está por debajo de dicho límite:
→ propietario e inquilino pueden pactar la actualización;
→ si no hay acuerdo, **la subida no podrá superar el 2 %**.

Por tanto, **no se congelan absolutamente todos los alquileres**. Se congela la actualización cuando la renta ya supera el índice; en los restantes casos hay un techo del 2 % en defecto de acuerdo.

3. REPERCUSIÓN DE GASTOS AL ARRENDATARIO EN CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DEL 8 DE OCTUBRE DE 2026

La reforma del artículo 20 de la LAU amplía de forma importante los conceptos que ya no pueden cargarse al arrendatario de vivienda habitual. La clave está en distinguir entre gastos que quedan prohibidos, gastos que siguen pudiendo pactarse y gastos que continúan siendo del inquilino.

Los principales importes que no se podrán repercutir al arrendatario son los siguientes:

- Tributos asociados a la vivienda. El nuevo artículo 20.1 establece que no podrán imponerse al arrendatario, salvo que legalmente sea él mismo el obligado tributario. Esto supone, en particular, que el propietario ya no podrá trasladarle por pacto impuestos cuyo obligado tributario sea el propietario, como sucede normalmente con el IBI.
- Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. La prohibición es expresa y alcanza tanto la repercusión directa como indirecta. Además, el decreto amplía el concepto: incluye los servicios relacionados con la preparación, formalización, gestión, novación o renovación del contrato. Por tanto, no cabe convertirlos en una supuesta «cuota de servicio», «gastos administrativos» u otra denominación para cargarlos al inquilino.
- Gastos de comunidad cuando el edificio no esté constituido en régimen de propiedad horizontal. En ese caso el decreto dice expresamente que no podrán imputarse al arrendatario.
- Seguro de impago de alquiler o coberturas similares. La reforma del artículo 36 LAU dispone que no puede exigirse al arrendatario que contrate un seguro de impago de renta u otra cobertura análoga. Por tanto, el propietario que quiera protegerse mediante este tipo de seguro deberá asumirlo sin imponer su contratación al inquilino.
- Servicios accesorios no esenciales que el inquilino no haya solicitado. Sólo pueden cargársele si los ha solicitado expresamente y por escrito, después de haber sido informado de que son opcionales y de cuál es su precio.

Hay, sin embargo, una precisión importante respecto de los gastos de comunidad. En una comunidad de propietarios ordinaria, es decir, un edificio sometido a propiedad horizontal, sí puede seguir pactándose que los gastos generales correspondientes a la vivienda los pague el arrendatario. Para que el pacto sea válido debe constar por escrito y determinar el importe anual de esos gastos al celebrarse el contrato.

También continúan siendo, en todo caso, de cuenta del arrendatario los consumos individualizados mediante contadores, como agua, electricidad o gas cuando exista medición individual.

Hay además una limitación especial en zonas de mercado residencial tensionado. En determinados nuevos contratos no pueden introducirse nuevas cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones o conceptos similares para, en la práctica, superar el límite máximo de renta. En otras palabras, el propietario no puede respetar formalmente el límite de renta y después compensarlo creando nuevos cargos al inquilino.

Desde el punto de vista de los propietarios, la novedad más significativa es probablemente la del IBI: antes el artículo 20 LAU permitía pactar que los tributos fueran de cuenta del arrendatario; con la nueva redacción, esa posibilidad desaparece con carácter general y el impuesto asociado a la vivienda queda a cargo del propietario cuando este sea el sujeto obligado.

4. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA TEMPORAL

La reforma supone un cambio profundo en la naturaleza jurídica del alquiler de temporada. Deja de ser una modalidad caracterizada fundamentalmente por la libertad contractual propia del arrendamiento para uso distinto de vivienda y pasa a quedar integrada en el régimen protector del arrendamiento residencial.

Para el propietario, la principal consecuencia práctica es que ya no bastará con establecer en el contrato una duración de varios meses para justificar su carácter temporal. **Será necesario identificar y poder acreditar una verdadera necesidad temporal del arrendatario, conservar la documentación que la justifique y controlar tanto la duración como la sucesión de contratos.** De no hacerse así, existe el riesgo de que el contrato sea considerado desde su origen un arrendamiento de vivienda habitual, con la consiguiente aplicación de sus plazos mínimos obligatorios y restantes garantías de la LAU.

Tres novedades que modifican de forma importante la posición jurídica del arrendador: la obligación de acreditar la causa temporal, el límite general de 12 meses y la conversión retroactiva en alquiler habitual si se utiliza fraudulentamente o se encadenan más de dos contratos. Se modifica el régimen de desistimiento por el inquilino, se limita con el IRAV la renta de contratos temporales sucesivos y la actualización anual mientras dure el contrato.

5. ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES

La reforma produce un cambio muy importante en el alquiler por habitaciones.

La principal novedad es que **deja de tratarse de una modalidad contractual situada en buena medida fuera de la regulación específica del Código Civil y pasa a quedar expresamente integrada en la LAU**.

Para el propietario, las consecuencias fundamentales son tres:

Primera. Si la habitación constituye la residencia habitual del arrendatario, el contrato queda sujeto al régimen protector del alquiler habitual, incluidos sus plazos mínimos.

Segunda. Si pretende celebrarse como alquiler temporal, deberá existir una auténtica causa de temporalidad, expresamente prevista y acreditable; en caso contrario podrá convertirse desde su inicio en alquiler habitual.

Tercera. El alquiler por habitaciones deja de poder utilizarse para multiplicar libremente la renta de una vivienda, porque **la suma de las rentas simultáneas de las habitaciones no podrá superar el límite correspondiente al alquiler de la vivienda completa**, con restricciones adicionales cuando se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado. Esta limitación supone una importante restricción a una de las ventajas económicas tradicionales del alquiler por habitaciones.

En definitiva, la reforma aproxima decisivamente el alquiler de habitaciones al régimen ordinario del arrendamiento de vivienda y reduce de forma considerable la libertad contractual que hasta ahora había caracterizado esta modalidad.

6. PROTECCIÓN FRENTE A DESAHUCIOS HASTA 2030

El decreto establece mecanismos distintos dependiendo de quién sea el propietario y de la situación del inquilino.

A. Determinadas entidades consideradas especulativas

Hasta el **31 de diciembre de 2030**, cuando el demandante sea una de las entidades que encajan en la definición establecida por la norma y el ocupante se encuentre en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional, **el juez suspenderá el procedimiento o lanzamiento**.

Para estas entidades no se establece el mismo sistema de compensaciones que para los propietarios particulares.

B. Pequeños propietarios y restantes propietarios

La regulación es diferente.

Cuando el propietario no se encuentre entre aquellas entidades y el inquilino sea vulnerable y carezca de alternativa habitacional, la Administración competente debe intervenir.

Si no proporciona alternativa habitacional, el juez puede suspender el procedimiento.

Pero hay límites importantes:

- la situación se revisará cada **doce meses**;
- la suspensión finaliza si desaparece la vulnerabilidad o se ofrece una alternativa habitacional adecuada;
- y, en todo caso, la suspensión tiene un límite máximo de **tres años**.

Además, cuando el demandante sea una **persona física**, la Administración competente deberá asumir la compensación que corresponda, que puede comprender la renta contractual dejada de percibir, determinados suministros y las costas procesales.

Y existe una protección adicional: la norma dice expresamente que **no prevalecerá la vulnerabilidad del inquilino frente a la del propietario cuando el demandante sea una persona física titular de dos o menos viviendas**.

Este último punto es especialmente relevante para distinguir al **pequeño propietario** de los grandes tenedores.

7. NUEVA «ENERVACIÓN EXTRAORDINARIA» DEL DESAHUCIO POR IMPAGO

Esta cuestión es muy importante.

Cuando exista un procedimiento de desahucio por falta de pago contra un arrendatario vulnerable, la Administración competente dispone de **dos meses** para:

- proporcionar una alternativa habitacional, o
- pagar o consignar judicialmente las rentas adeudadas, las que se hayan generado y las costas.

Si paga, **se pone fin al procedimiento y continúa el contrato de alquiler**.

Pero la novedad más importante es que, si transcurren esos dos meses sin solución, **la Administración pasa a subrogarse en la posición deudora del inquilino y tampoco se produce el lanzamiento**, mientras persista la vulnerabilidad y hasta la expiración del contrato.

Desde el punto de vista del propietario, es probablemente **una de las modificaciones jurídicas de mayor alcance de todo el decreto**.

8. LIMITACIÓN A DETERMINADAS COMPRAS REALIZADAS POR FONDOS Y GRANDES TENEDORES

Hasta el **31 de diciembre de 2030** se restringe la adquisición de vivienda por determinadas entidades.

Afecta, fundamentalmente, a:

- entidades dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados a precios claramente inferiores a mercado;
- personas jurídicas que tengan la condición de **gran tenedor**;
- determinadas entidades de su grupo o que actúen por su cuenta.

No podrán adquirir viviendas por una contraprestación inferior al **70 % del valor de mercado**, determinado mediante tasación independiente realizada por una sociedad homologada por el Banco de España.

Hay excepciones para vivienda asequible o social, determinadas residencias sociosanitarias, colectivos vulnerables, víctimas de violencia de género o entidades adheridas a determinados códigos de buenas prácticas.

Por eso, técnicamente resulta más correcto hablar de las entidades definidas por el decreto que utilizar de forma genérica la expresión periodística **«fondos buitre»**.

9. PRÉSTAMOS DE HASTA 50.000 EUROS AL 0 % PARA COMPRAR LA PRIMERA VIVIENDA

Se crea el programa **TU CASA**, gestionado por el ICO.

Está dirigido a quienes compren su **primera vivienda habitual hipotecada**, y el decreto no establece límite de edad.

El préstamo público puede cubrir el menor de estos dos importes:

20 % del valor de la vivienda, o
50.000 euros.

El interés es del **0 % y sin comisiones**.

El decreto dota inicialmente esta línea con **10.000 millones de euros**.

Hay una **condición importante**: la vivienda adquirida con esta financiación debe permanecer como vivienda habitual y queda sometida **permanentemente a un precio máximo de transmisión**. En futuras ventas no podrá venderse, en principio, por encima del precio de adquisición actualizado por el IPC, con determinados ajustes que podrán establecerse.

Por tanto, no es simplemente un préstamo público gratuito: **la vivienda queda sometida a importantes limitaciones futuras de precio**.

10. FONDO DE VIVIENDA DE IMPACTO SOCIAL: 400 MILLONES

Se crea un **Fondo de Vivienda de Impacto Social**, adscrito al Ministerio de Vivienda.

Su finalidad es financiar proyectos de vivienda con impacto social positivo y atraer inversión privada hacia este tipo de iniciativas.

La dotación inicial es de **400 millones de euros**.

Además, el decreto establece una definición de **vivienda asequible**: como regla, el precio de venta o alquiler, incluidos los gastos asociados, no puede superar el **30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio**.

11. VIVIENDAS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS: IVA DEL 10 %

Desde el **1 de diciembre de 2026**, determinados arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas de corta duración pasan a tributar al **10 % de IVA**.

En particular, se incluyen aquellos cuya duración para un mismo arrendatario **no supere 30 noches**.

Existe una excepción cuando el alquiler se realiza en la vivienda en la que el propio arrendador tiene su residencia habitual, en los términos establecidos en el decreto.

Por tanto, el artículo acierta en términos generales cuando señala la imposición del IVA del 10 %, aunque la regulación real es algo más precisa que la expresión genérica «pisos turísticos».

12. INCENTIVOS FISCALES PARA PROPIETARIOS

Se modifican las reducciones en IRPF de los rendimientos obtenidos por los propietarios que alquilan viviendas. El incentivo depende fundamentalmente de cuánto se reduzca o aumente la renta, de si se trata de un primer alquiler, de la edad del inquilino y de si la vivienda está en zona tensionada.

Las reducciones pueden llegar al **100 % del rendimiento neto positivo** en determinados casos, especialmente cuando se formaliza un nuevo contrato reduciendo significativamente la renta y se cumplen las condiciones establecidas.

También aparecen, entre otras, reducciones del **95 %, 90 %, 85 %, 70 %, 60 % o 50 %** dependiendo del supuesto.

Una medida especialmente interesante es la reducción del **80 %** durante determinadas prórrogas tácitas cuando la renta se encuentre por debajo del límite del sistema estatal de precios y el propietario no sea gran tenedor.

13. DEDUCCIÓN FISCAL PARA LOS INQUILINOS

Se introduce una deducción estatal en IRPF por alquiler de vivienda habitual.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a **33.007,20 euros anuales** pueden deducir el **10 % de las cantidades satisfechas por el alquiler**, sujeto a las bases máximas establecidas en la norma.

14. INCENTIVO PARA VENDER VIVIENDAS AL SECTOR PÚBLICO

También se introduce una importante ventaja fiscal para propietarios que vendan determinadas viviendas al sector público para incorporarlas al parque público.

Entre la entrada en vigor del decreto y el **31 de diciembre de 2027**, puede quedar exenta en IRPF la ganancia patrimonial obtenida por la venta de una vivienda a entidades públicas dedicadas a vivienda social o asequible.

Entre otras condiciones:

- el precio total de transmisión debe ser inferior a **800.000 euros**;
- y la vivienda debe haber permanecido desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores.

15. IVA SUPERREDUCIDO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Se amplía la aplicación del IVA superreducido a viviendas protegidas que tengan una **calificación permanente o indefinida**, incluidas determinadas plazas de garaje y anexos transmitidos conjuntamente.

Es decir, la referencia del artículo a reducir al **4 % el IVA de la vivienda protegida** responde a esta modificación.

León, 13 de noviembre de 2026

CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJO GENERAL