

Asunto:**RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS****Contenido:**

El BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026, publica dos reales decretos-leyes con contenido y fechas de aplicación diferentes. Reales decretos ley (predecesores de los no convalidados números 26 y 27) y, pendientes de aprobación por la Diputación permanente tras la disolución de las cortes y la convocatoria de Elecciones Generales.

El **Real Decreto-ley 28/2026** modifica la continuidad de los arrendamientos de vivienda habitual y establece una indemnización por no renovación. El **Real Decreto-ley 29/2026** contiene un conjunto más amplio de medidas sobre protección habitacional, alquiler, fiscalidad, parque público y financiación.

A continuación, se recogen, de forma diferenciada, sus principales medidas de interés para los gestores públicos de vivienda y suelo.

1.- REAL DECRETO-LEY 28/2026, DE 6 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

El Real Decreto-ley 28/2026 publicado en el [BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026](#), sitúa la aprobación de la norma tras la derogación del Real Decreto-ley 27/2026 y señala que incorpora ajustes dirigidos a reforzar la previsibilidad y la seguridad jurídica. Fundamenta en el apartado I de su preámbulo la necesidad de reforzar la estabilidad del alquiler para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, especialmente para los hogares jóvenes y de menor renta. A tal efecto, señala que **el contrato de arrendamiento de vivienda debe ofrecer un marco temporal estable, previsible y equilibrado para ambas partes**.

Según expone el preámbulo, en un contexto de fuerte tensión entre oferta y demanda, **el vencimiento contractual se ha convertido en el principal mecanismo de traslación de las subidas de precios a los hogares**. La no renovación permite fijar una nueva renta, con independencia del cumplimiento del arrendatario y del arraigo generado, y ocasiona costes de mudanza, nuevas garantías y pérdida de arraigo.

El texto cita los modelos de Alemania, Francia y Países Bajos como referencias de mayor continuidad contractual y sostiene que la estabilidad contribuye a reducir la rotación, los periodos de desocupación y los costes de transacción.

La **modificación del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos** operada por este RDL, obedece a dos objetivos:

- **favorecer la continuidad de los contratos de vivienda habitual**
- **y proporcionar tiempo y medios para acceder a otra vivienda cuando el arrendador decida no renovarlos.**



Tras el mínimo de cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica), **prevé prórrogas sucesivas** de igual duración, salvo comunicación de no renovación. El preaviso del arrendador aumenta a seis meses; el del arrendatario se mantiene en dos.

La no renovación por voluntad del arrendador genera, con carácter general, una **indemnización vinculada al valor de referencia de la vivienda y al tiempo de residencia**, con las excepciones previstas. También se regulan las prórrogas convencionales y se prohíbe empeorar mediante ellas las condiciones del contrato original.

Se mantienen las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y por ubicación en zonas tensionadas, estableciendo su coordinación con otras prórrogas legales. Si el arrendatario solicita una prórroga obligatoria y procede, la indemnización se difiere hasta su finalización, cuando será exigible si corresponde.

El preámbulo presenta esta regulación como una medida de estabilidad que conserva la facultad del arrendador de finalizar el contrato en los términos legales.

Señala la norma en su preámbulo que **numerosos contratos celebrados tras la reforma de 2019 se aproximan al agotamiento de sus prórrogas, especialmente entre 2027 y 2030, exponiendo a muchos hogares a nuevas condiciones en un mercado tensionado.**

Según el texto, **la tramitación legislativa ordinaria no permitiría responder a tiempo** y el anuncio de la reforma podría anticipar comunicaciones de no renovación para eludirla. Por ello, toma la publicación como referencia para determinados efectos transitorios y aplica el nuevo régimen a vencimientos posteriores a su entrada en vigor.

Para preservar la seguridad jurídica, contempla **reglas para las comunicaciones previas y los contratos próximos a vencer, coordinadas con la prórroga extraordinaria del Real Decreto-ley 29/2026.**

A continuación, extractamos las principales medidas:

1.1.- Entrada en vigor

El Real Decreto-ley 28/2026 entrará en vigor el **15 de noviembre de 2026**, conforme a su disposición final segunda. Debe distinguirse esta fecha de la publicación, que es la referencia utilizada para determinadas reglas transitorias.

1.2.- Prórrogas y preavisos

El artículo único da **nueva redacción al artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**. Una vez transcurridos al menos cinco años de contrato, o siete cuando el arrendador sea persona jurídica, si ninguna de las partes comunica en plazo su voluntad de **no prorrogarlo**, se producirán **prórrogas sucesivas** de cinco o siete años, respectivamente. El preaviso será de seis meses para el arrendador y dos meses para el arrendatario.

1.3.- Indemnización por no renovación

Cuando el arrendador comunique válidamente la no prórroga, deberá **indemnizar al arrendatario**, salvo los supuestos de exclusión previstos en la norma, que analizamos más adelante.

La cuantía será el mayor de estos dos importes:

- doce mensualidades
- una mensualidad por cada año de residencia, con prorrateo de los periodos inferiores.



Se calculará con el valor superior del rango individualizado del sistema estatal de referencia de precios de alquiler; si no puede obtenerse dicho valor, se utilizará la renta mensual vigente en la fecha de la comunicación. El abono se realizará, con la excepción legal por necesidad de ocupación, **al entregarse la vivienda**.

Las exclusiones comprenden, con sus requisitos específicos:

- la necesidad de ocupación por el arrendador persona física o determinados familiares, Se limita al arrendador persona física y familiares legalmente previstos. Si no ocupan en tres meses, salvo fuerza mayor, nace la indemnización.
- la falta de residencia efectiva, Ausencia superior a seis meses de los doce anteriores, con excepciones justificadas o de permanencia familiar.
- la disponibilidad de otra vivienda apta en el mismo municipio, Debe ser apta, estar en el mismo municipio y poder ocuparse; requiere propiedad plena o derecho real de uso o disfrute.
- la suscripción de un nuevo contrato
- y el rechazo de una oferta fehaciente de nuevo contrato que reúna las condiciones legales. La oferta debe cumplir la duración mínima de cinco o siete años y las reglas de renta del artículo 17.6.

Estas causas del artículo 10.2 deberán detallarse por escrito en el preaviso.

Tampoco habrá indemnización si el arrendatario reúne los requisitos para solicitar una prórroga legal obligatoria para el arrendador y no la solicita. Si la solicita y resulta aplicable, la indemnización se difiere hasta su finalización, siempre que proceda.

Prórroga legal e indemnización

- **Puede solicitarla y no lo hace:** queda excluida la indemnización.
- **La solicita y procede:** permanece durante la prórroga y la indemnización se aplaza hasta su finalización, si entonces corresponde.

1.4.- Prórrogas extraordinarias y contratos vigentes

Qué ocurre cuando llega el vencimiento del contrato?.

1.4.1. Prórrogas extraordinarias: permiten continuar pese a la no renovación

Aunque el arrendador haya comunicado válidamente que no quiere renovar, el inquilino puede solicitar:

- Hasta **un año por vulnerabilidad**, cumpliendo los requisitos legales. Su aceptación es obligatoria para el arrendador cuando sea gran tenedor, con las excepciones previstas.
- Hasta **tres años**, por anualidades, en una **zona tensionada**, mientras esté vigente su declaración y se cumplan los requisitos.

No se suman automáticamente entre sí ni a otras prórrogas extraordinarias. Si concurren varias, deben aplicarse las reglas de incompatibilidad; la de zona tensionada tiene preferencia. Durante estas prórrogas se mantienen las condiciones del contrato.

1.4.2. Prórroga convencional: las partes deciden continuar de común acuerdo

Es diferente del supuesto anterior. El arrendador comunica que no renovará, pero después ambas partes acuerdan prorrogar el mismo contrato.

Situación	Consecuencia
El arrendador comunicó válidamente la no renovación antes de la publicación, el 7 de octubre	El aviso mantiene sus efectos y no genera la nueva indemnización, incluso si después se aplica una prórroga extraordinaria.
El 15 de noviembre quedan menos de seis meses para vencer	Se permite el preaviso mínimo de cuatro meses. No significa que puedan avisar con menos de cuatro meses ni que se subsane un aviso tardío.
El contrato está en la antigua prórroga del artículo 10.1	Continúa en ese periodo hasta agotarlo. Después se aplica el nuevo régimen.
El contrato está en tácita reconducción	El nuevo régimen comienza en el primer vencimiento de la reconducción posterior a la entrada en vigor. Para comprobar la duración mínima, se suma el tiempo del contrato original y el de reconducción.

En ese caso, la prórroga pactada debe durar al menos **cinco años**, o siete si el arrendador es persona jurídica, y no puede introducir condiciones perjudiciales para el inquilino respecto del contrato original.

Por ejemplo, no cabría pactar tras ese preaviso una prórroga de solo seis meses.

1.4.3. Contratos ya existentes: el cambio no opera igual para todos

La entrada en vigor, prevista para el 15 de noviembre de 2026, no reinicia todos los contratos. Habría que comprobar su situación:

La tácita reconducción es la continuación del alquiler una vez agotado el contrato y sus prórrogas, conforme al Código Civil. No debe confundirse con las prórrogas de la LAU.

Para gestionar un expediente, sería conveniente revisar por este orden: vencimiento, tipo de prórroga en curso, fecha y validez del aviso de no renovación y posible derecho a una prórroga extraordinaria. Con esos datos se determina qué regla corresponde aplicar.

2.- REAL DECRETO-LEY 29/2026, DE 6 DE OCTUBRE, 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 Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, 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 aparece publicado en el [BOE número 249 de 7 de octubre de 2026](#).

El **preámbulo del Real Decreto-ley 29/2026** inicia exponiendo el diagnóstico de la situación de la vivienda y los objetivos que justifican las medidas. Parte de su consideración como una de las principales preocupaciones ciudadanas y presenta las dificultades de acceso como un **problema estructural, compartido con otros países europeos**, que afecta especialmente a las clases medias y trabajadoras.

Según el preámbulo, la creciente consideración de la vivienda como activo financiero, las prácticas especulativas y la reducción del parque público han relegado su función social. Ante esta situación, invoca el **artículo 47 de la Constitución** y la responsabilidad de los poderes públicos de promover el acceso a una vivienda digna y combatir la especulación. **La respuesta propuesta combina protección de la ciudadanía, regulación del mercado y construcción de vivienda pública y asequible.**

Entre las líneas de actuación que desarrolla destacan:

- **Protección de la función residencial y limitación de prácticas especulativas.** Justifica restricciones temporales a determinadas adquisiciones de viviendas por entidades compradoras de inmuebles o carteras hipotecarias impagadas y por grandes tenedores personas jurídicas, cuando se realicen en las condiciones previstas. Sitúa su horizonte temporal en el **31 de diciembre de 2030**.
- **Protección frente a desahucios sin alternativa habitacional.** Explica los distintos regímenes de suspensión para hogares vulnerables, diferenciando según la parte demandante y contemplando compensaciones en determinados supuestos. También introduce una **enervación extraordinaria** en desahucios por impago: la administración competente deberá ofrecer una alternativa habitacional o atender las cantidades correspondientes, con las consecuencias previstas si incumple.
- **Garantías en los contratos de alquiler.** Aborda la regulación de los arrendamientos temporales y por habitaciones para evitar que se utilicen para eludir las garantías de la vivienda habitual. Incluye medidas sobre rentas, gastos repercutibles, habitabilidad, entrega de la vivienda y adquisición preferente por el arrendatario. Asimismo, justifica prórrogas extraordinarias y límites temporales a la actualización de rentas.
- **Fiscalidad orientada al uso residencial y a precios asequibles.** Presenta incentivos para arrendadores e inquilinos, rehabilitación y movilización de viviendas hacia el parque público. También explica cambios en el IVA de determinados alquileres de corta duración, los recargos del IBI y el régimen fiscal de las SOCIMI, con el objetivo declarado de favorecer el alquiler residencial asequible.
- **Incremento y preservación del parque público.** Destaca el papel de **CASA 47**, la incorporación de inmuebles públicos y la protección permanente de su asequibilidad. El preámbulo defiende que las viviendas promovidas con recursos públicos mantengan su función social para las generaciones futuras y que el aumento de oferta se acompañe de una planificación urbanística y edificatoria adecuada.
- **Financiación y construcción industrializada.** Justifica instrumentos para atraer inversión con impacto social, facilitar el crédito destinado a componentes industrializados y respaldar mediante avales a fabricantes y promotores. También presenta la línea **TU CASA** y el futuro reconocimiento de proveedores sociales de vivienda asequible, incluidas cooperativas.
- **Movilización del ahorro privado europeo.** Fundamenta la Cuenta de Ahorro e Inversión **Financia Europa** en la necesidad de canalizar ahorro hacia inversiones productivas y prioridades estratégicas de la Unión Europea.

El apartado concluye presentando estas actuaciones como un **paquete estructural e interrelacionado**, destinado a mejorar el acceso, reforzar la estabilidad residencial y preservar la función social de la vivienda. Estas afirmaciones recogen la justificación del preámbulo; el alcance y los requisitos de cada medida se concretan en el articulado.

2.1.- Medidas de protección de la función social de la vivienda y frente a la especulación

Medidas de los **artículos 1 a 5**, dirigidas a proteger el uso residencial, reforzar las garantías de los arrendatarios y atender situaciones de vulnerabilidad.

- **Adquisiciones especulativas.** El **artículo 1** limita hasta el **31 de diciembre de 2030** determinadas adquisiciones gratuitas o por debajo del 70 % del valor de mercado

ajustado, realizadas por las entidades señaladas. Prevé tasación independiente y excepciones vinculadas, entre otros fines, a la vivienda social y asequible. Establece excepciones vinculadas, entre otras finalidades, al destino social o asequible y al Código de Buenas Prácticas. Contiene una previsión específica para entidades públicas cuya finalidad sea promover y gestionar vivienda social y asequible permanentemente; la invocación de las excepciones vinculadas al Código queda sujeta a las condiciones de su aprobación y entrada en vigor.

- **Desahucios.** Establece suspensiones para personas vulnerables sin alternativa habitacional, diferenciadas según el demandante, con compensaciones en determinados supuestos.

El artículo 2 establece hasta el 31 de diciembre de 2030 regímenes diferenciados de suspensión para personas vulnerables sin alternativa habitacional, según la parte demandante. Los entes y empresas públicas de promoción y gestión de vivienda social y asequible quedan excluidos del supuesto del apartado 1, pero no debe confundirse esa exclusión con una exención general de las restantes medidas de protección. El apartado 2 regula otros supuestos, cuando no resulte aplicable el artículo 5.Dos, con revisión judicial cada doce meses y causas de levantamiento, incluido el transcurso de tres años desde la suspensión. Prevé, con los requisitos legales, compensaciones a cargo de la Administración competente.

- **Arrendamientos.** Clarifica el alquiler temporal y por habitaciones, exige justificar la temporalidad y refuerza límites de renta, garantías, reparaciones y adquisición preferente. También incorpora control y sanciones para plataformas de corta duración.

El artículo 3 modifica la LAU y regula el alquiler temporal y por habitaciones. La temporalidad debe responder a una causa real, acreditable y expresamente recogida en el contrato. La duración del alquiler temporal será superior a treinta y un días y, como regla general, no excederá de doce meses, con las excepciones y reglas de conversión en vivienda habitual previstas. Se refuerzan las limitaciones de renta en zonas tensionadas y se limita la suma de rentas de los contratos por habitaciones. También se modifican el desistimiento, la repercusión de gastos, las reparaciones, el derecho de adquisición preferente y el régimen sancionador relativo a plataformas de alquiler de corta duración.

En materia de actualización, el nuevo artículo 18.1 de la LAU establece el IRAV como límite del incremento anual. La disposición final sexta añade una regla extraordinaria hasta el 31 de diciembre de 2027: no habrá incremento si la renta supera el límite máximo del sistema de referencia; en los demás casos, se atenderá al nuevo pacto y, si no lo hay, el incremento no podrá superar el 2 %. Estas previsiones deben leerse conjuntamente, sin presentar el 2 % como un incremento automático.

La disposición final quinta establece, previa solicitud y con sus requisitos, una prórroga extraordinaria anual de hasta dos años para los contratos vigentes comprendidos en ella. Exige estar al corriente del alquiler y haberlo estado mensualmente durante los ocho meses anteriores. Incluye excepciones y la preferencia de la prórroga de zonas tensionadas. No se aplica cuando se acuerde renovar o celebrar otro contrato con una renta al menos un 5 % inferior.

- **Grandes tenedores.** Precisa la acreditación registral y el cómputo de viviendas, y adapta el régimen de contratos anteriores a la Ley 12/2023.

El artículo 4 modifica la definición de gran tenedor: mantiene los umbrales generales y precisa la acreditación registral y el cómputo independiente de las unidades residenciales de un edificio, aunque no exista división horizontal inscrita.

- **Enervación extraordinaria.** Ante determinados impagos, concede a la administración dos meses para ofrecer alojamiento alternativo o pagar las cantidades y costas. Su incumplimiento determina la subrogación administrativa en la deuda, con continuidad contractual en los términos previstos.

El artículo 5. Dos añade una enervación extraordinaria en los desahucios por impago con vulnerabilidad acreditada. La Administración competente dispone de dos meses para ofrecer alternativa habitacional o pagar o consignar las cantidades y costas previstas. Durante ese plazo se suspende el procedimiento. Si no cumple, queda subrogada automáticamente en la posición deudora en los términos regulados, sin lanzamiento y con mantenimiento del contrato hasta su expiración mientras subsista la vulnerabilidad. La disposición transitoria segunda extiende los regímenes señalados a los procedimientos y ejecuciones en curso cuando no se haya practicado el lanzamiento.

2.2.- Medidas fiscales y tributarias en materia de vivienda

Estas medidas aparecen orientadas a **favorecer el alquiler estable y asequible, incentivar la incorporación de viviendas al mercado y adaptar la tributación a los distintos usos de los inmuebles.**

Los artículos 6 a 10 incorporan modificaciones en el IRPF, el IVA, el IBI, el régimen de las SOCIMI y la plusvalía municipal. Entre ellas figuran nuevos incentivos y reglas fiscales para el alquiler, habilitaciones para recargos municipales y cambios en el tratamiento tributario de operaciones inmobiliarias. Su aplicación requiere comprobar los requisitos y las fechas de efectos de cada precepto.

Desde el 1 de diciembre de 2026, el artículo 7 extiende el tipo reducido del IVA a determinadas obras de renovación y reparación de viviendas destinadas a alquiler habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, con los requisitos legales de antigüedad, materiales y pago. También incluye en el tipo súperreducido las entregas por sus promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida y modifica la tributación de determinados alquileres de corta duración.

Las modificaciones realizadas son las siguientes:

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas —artículo 6—.** Se revisan las reducciones aplicables a los rendimientos del alquiler de vivienda, diferenciándolas según la evolución de la renta, la continuidad del arrendatario y otras circunstancias, como la ubicación en una zona tensionada o el destino social del arrendamiento. Se prevén reducciones que pueden alcanzar el **100 %**, sujeta al cumplimiento de requisitos específicos, y un tratamiento menos favorable cuando se incrementa la renta.

También se introduce una **deducción por alquiler de vivienda habitual del 10 % de las cantidades satisfechas**, con límites de renta y demás condiciones, y se amplía la exención de determinadas ayudas públicas para rehabilitación. Asimismo, se establecen beneficios fiscales para ciertas transmisiones de viviendas desocupadas a entidades que las destinen a vivienda social o asequible y para la reinversión de las ganancias obtenidas.

El preámbulo recoge, además, nuevos instrumentos de ahorro e inversión denominados **«Financia Europa»** y modificaciones en la imputación de rentas inmobiliarias, algunas con efectos desde el **1 de enero de 2027**.

- **Impuesto sobre el Valor Añadido —artículo 7—.** Se modifica el tratamiento de los arrendamientos de viviendas amuebladas de corta duración: los de **hasta treinta noches**, en los supuestos previstos, pasan a quedar sujetos y no exentos, con aplicación del tipo reducido del **10 %**. Esta modificación tiene efectos desde el **1 de diciembre de 2026**.

También se contempla el tipo reducido del **10 %** para determinadas obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al alquiler habitual, siempre que se cumplan los requisitos establecidos, y el tipo súperreducido del **4 %** para determinadas entregas de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida.

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles —artículo 8—.** Se habilita a los ayuntamientos para establecer, mediante ordenanza, **recargos sobre los inmuebles de uso turístico**

situados en zonas de mercado residencial tensionado. El recargo puede alcanzar el **50 % de la cuota líquida**, elevándose hasta el **100 % o el 150 %** en función del número de inmuebles turísticos de la persona titular.

- **Régimen fiscal de las SOCIMI —artículo 9—.** Se establece un gravamen especial del **25 %** sobre determinados beneficios no distribuidos procedentes del arrendamiento o cesión de viviendas, incluidos los usos turísticos y de corta duración. Se prevén reducciones de este gravamen vinculadas al peso del alquiler asequible en la cartera y a la reinversión de beneficios en vivienda asequible, con reglas transitorias para su aplicación.
- **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana — artículo 10—.** Se actualizan los **coeficientes máximos utilizados para calcular la base imponible mediante el método objetivo**, atendiendo al periodo de generación del incremento de valor del terreno.

Estas medidas pueden incidir en la planificación de operaciones de alquiler, adquisición, rehabilitación y transmisión de viviendas. Su aplicación exige comprobar, en cada caso, el impuesto afectado, los requisitos del beneficio fiscal y su fecha de efectos, ya que **las modificaciones no comienzan a aplicarse todas al mismo tiempo**.

Adjuntamos un breve cuadro orientativo:

Medida	Fecha de aplicación
IRPF: imputación de rentas al 1,1 % en determinados inmuebles	1 de enero de 2026, para el ejercicio 2026.
IRPF: nuevas reducciones del alquiler	8 de octubre de 2026, con régimen transitorio según la fecha del contrato y referencias al 1 de diciembre de 2026.
IRPF: deducción del 10 % por alquiler y ampliación de ayudas de rehabilitación exentas	8 de octubre de 2026.
IRPF: exención por venta de viviendas desocupadas al sector público	Transmisiones desde el 8 de octubre de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2027.
IRPF: exención por reinversión en «Financia Europa Reinversión»	Transmisiones realizadas transcurridos 30 días hábiles desde la entrada en vigor, con reglas específicas para reinvertir.
IRPF: nueva imputación de rentas y rendimiento mínimo entre familiares	1 de enero de 2027.
IVA: alquileres de corta duración, obras de renovación y reparación y viviendas protegidas	1 de diciembre de 2026.
IBI: recargos municipales	Períodos iniciados desde la entrada en vigor: ejercicio 2027 , previa ordenanza.
SOCIMI: nuevo gravamen	Períodos iniciados desde el 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido el 8 de octubre de 2026. Régimen transitorio en 2026 y 2027.
Plusvalía municipal: nuevos coeficientes máximos	1 de diciembre de 2026.

2.3.- Incremento y protección del parque público de vivienda

Se incorporan medidas para **ampliar el parque estatal de vivienda y preservar su asequibilidad**, mediante la regulación del patrimonio de CASA 47 y la incorporación de inmuebles públicos a esta entidad.

Los artículos 11 y 12 regulan el patrimonio de CASA 47 y la aportación de inmuebles estatales y de la Seguridad Social. Se establece un límite de venta ligado al módulo autonómico más alto de vivienda protegida, extensible a transmisiones sucesivas, con las reglas previstas para viviendas calificadas.

Destacan:

- **Limitación de los precios de venta (artículo 11).** Se modifica la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas para limitar el precio de las viviendas titularidad de CASA 47 o promovidas en solares residenciales enajenados por ella. El máximo se calcula aplicando a la superficie registral el módulo más alto de vivienda protegida vigente en la comunidad autónoma correspondiente.

La limitación alcanza las sucesivas transmisiones, debe incorporarse a los pliegos y títulos y hacerse constar en el Registro de la Propiedad. Para las viviendas sujetas a protección pública, comienza a operar cuando termina su plazo de protección.

- **Incorporación de inmuebles públicos (artículo 12).** Se regula la aportación a CASA 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado susceptibles de destinarse a vivienda y de viviendas de la Seguridad Social, con las especialidades de valoración y compensación previstas.

Para determinados bienes de **MUFACE y de los Reales Patronatos administrados por Patrimonio Nacional**, se contempla atribuir su uso a CASA 47 **manteniendo la titularidad de origen**.

2.4.- Medidas para el fomento de la promoción de vivienda asequible

- **Fondo de Vivienda de Impacto Social (artículo 13).** Se crea un fondo destinado a financiar proyectos innovadores de vivienda con impacto social positivo y a atraer inversión privada. Se configura sin personalidad jurídica, con duración indefinida y adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con una **dotación inicial de 400 millones de euros**.
- **Concepto de vivienda asequible (artículo 14).** Se define mediante un límite de precio de venta o alquiler, **incluidos los gastos asociados, que no supere el 30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio** donde se encuentre. Los gastos de los anejos no podrán incrementar el precio de alquiler determinado conforme a esta regla.
- **Financiación de la construcción industrializada (artículo 15).** Se permite constituir hipoteca mobiliaria sobre conjuntos de componentes industrializados destinados a la construcción de edificios, facilitando su utilización como garantía para financiar el proceso productivo.
- **Avales para vivienda social y asequible (artículo 16).** Se regula una línea de avales de hasta **2.000 millones de euros**, para cubrir parcialmente préstamos a promotores públicos y privados destinados a incrementar o mejorar el parque de alquiler social o asequible. Su instrumentación se realiza mediante convenios entre el Ministerio y el ICO, con un plazo de hasta **treinta y cinco años**.
- **Avales para construcción industrializada (artículos 17 y 18).** Se autoriza una línea de hasta **280 millones de euros** para cubrir parcialmente financiación del ICO a pymes fabricantes o promotoras que utilicen sistemas industrializados. También se establecen las reglas de recuperación de la financiación, reestructuración y tratamiento de los créditos.

2.5.- Otras medidas en materia de vivienda

- **Línea TU CASA (artículo 19).** Se crea un mecanismo gestionado por el ICO para complementar la financiación privada de la primera vivienda habitual hipotecada. Los préstamos podrán cubrir el menor importe entre el **20 % del valor de la vivienda y 50.000 euros**, sin intereses ni comisiones. Su desarrollo y condiciones se remiten a un acuerdo del Consejo de Ministros. Las viviendas adquiridas quedarán sujetas permanentemente a límites de precio en las posteriores transmisiones.
- **Publicidad de los arrendamientos (artículo 20).** Se establecen exigencias de veracidad y transparencia e información mínima en los anuncios, incluyendo el índice de referencia, la renta del contrato anterior y el límite de renta aplicable, cuando corresponda

2.6.- Medidas para la creación de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

La norma contempla la regulación de la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**, así como las modificaciones complementarias relativas a la cesión de créditos hipotecarios, los seguros y las obligaciones fiscales de información, mediante la modificación de la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. Destacan:

- **Titularidad y modalidades.** La cuenta es individual e intransmisible. Se distingue una modalidad general y otra de reinversión, vinculada a determinadas transmisiones de vivienda, compatibles entre sí.
- **Funcionamiento y límites.** Integra efectivo y valores, con aportaciones pendientes de recuperación de hasta **150.000 euros en la modalidad general** y un límite acumulado de **800.000 euros en la de reinversión**.
- **Inversiones permitidas.** Comprende determinados valores e instituciones de inversión colectiva vinculados a la Unión Europea y al Espacio Económico Europeo. Se establecen exclusiones, entre ellas las inversiones directas en SOCIMI, SICAV y derivados.
- **Protección del inversor.** Se regulan las entidades proveedoras, la información contractual, las normas de comercialización y las consecuencias de los incumplimientos.
- **Movilización y supervisión.** Se permite trasladar íntegramente la cuenta, una vez al año, conservando la antigüedad de las aportaciones. Se prevén un registro de instituciones elegibles en la CNMV y un régimen sancionador.

Las modificaciones sobre **créditos hipotecarios, seguros e información tributaria** se recogen separadamente en las disposiciones finales.

2.7.- Disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales

Se completa las medidas con previsiones sobre los proveedores sociales de vivienda, la aplicación a situaciones en curso, la protección de los deudores hipotecarios y determinadas medidas extraordinarias en materia de alquiler.

2.7.1.- Disposiciones adicionales

- **Proveedores sociales de vivienda asequible.** Se encomienda al Gobierno regular, en el plazo de **seis meses**, su definición y el procedimiento de certificación o reconocimiento, incluidas las cooperativas y tomando como referente las *Housing Associations*. Este reconocimiento tendrá efectos para participar en programas o acceder a financiación y a ventajas o especialidades tributarias o procedimentales de ámbito estatal.
- **Registro de instituciones de inversión colectiva elegibles.** Se encarga a la CNMV crear este registro en un plazo máximo de **cuatro meses** y habilitar los medios para solicitar la inscripción de las instituciones que cumplan los requisitos.

2.7.2.- Disposiciones transitorias

- **Solicitudes de prórroga ya presentadas.** Se conserva la validez de las solicitudes y comunicaciones de prórroga extraordinaria formuladas durante la vigencia del Real Decreto-ley 8/2026, sin necesidad de reiterarlas y sin perjuicio del desistimiento del arrendatario. Una vez finalizada la prórroga solicitada, las nuevas solicitudes deberán ajustarse al nuevo régimen.
- **Procedimientos de desahucio en curso.** Se prevé aplicar las medidas de suspensión y enervación extraordinaria a las ejecuciones comprendidas en la norma que estén en curso, **siempre que todavía no se haya practicado el lanzamiento**. En los términos

establecidos, podrá solicitarse la suspensión aunque se hubiera agotado una anterior; también deberá cumplirse el nuevo trámite de enervación extraordinaria antes de continuar el procedimiento.

2.7.3.- Disposición derogatoria

Se establece la derogación de las disposiciones de igual o inferior rango que resulten incompatibles con el real decreto-ley.

2.7.4.- Disposiciones finales

- **Protección ante la cesión de créditos hipotecarios.** Se modifica la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario para preservar las defensas del prestatario y los derechos derivados de los códigos de buenas prácticas cuando cambia el acreedor. Se establecen obligaciones de comunicación y garantías específicas para determinados préstamos vencidos, incluida, en los supuestos previstos, la readquisición del préstamo por la entidad cedente.
- **Seguros y normativa tributaria.** Se introducen modificaciones en la normativa de aseguradoras y en los reglamentos del IRPF y de gestión e inspección tributaria. Entre ellas, se conserva, a efectos de determinadas exenciones, la consideración de vivienda habitual de personas mayores de 65 años o con dependencia que trasladan su residencia por esas circunstancias. También se adapta la regulación de los instrumentos de ahorro y sus obligaciones de información.
- **Prórroga extraordinaria de los arrendamientos.** Se contempla, a solicitud del arrendatario, una prórroga por anualidades de hasta **dos años adicionales** para los contratos de vivienda habitual que cumplan las condiciones legales. Se exige estar al corriente del alquiler y haberlo estado mensualmente durante los ocho meses anteriores. Durante la prórroga se mantienen las condiciones del contrato, con las excepciones previstas. La prórroga por ubicación en zona tensionada del artículo 10.3 de la LAU es preferente e incompatible con esta medida.
- **Limitación extraordinaria de la actualización de rentas.** Para las actualizaciones comprendidas entre la entrada en vigor y el **31 de diciembre de 2027**, no procede incremento cuando la renta supera el límite máximo aplicable conforme al sistema de índices de referencia. En los demás casos, se aplica el nuevo acuerdo entre las partes y, en su defecto, el incremento no podrá superar el **2 %**.
- **Desarrollo normativo y entrada en vigor.** Se recogen las habilitaciones reglamentarias, los títulos competenciales y la entrada en vigor general al día siguiente de la publicación, sin perjuicio de las fechas y condiciones específicas. En particular, la comercialización de los productos **Financia Europa** queda condicionada a la entrada en vigor de las órdenes ministeriales sobre sus obligaciones de información tributaria.

2.8.- Entrada en vigor

Su entrada en vigor general es el **8 de octubre de 2026**, día siguiente al de su publicación, sin perjuicio de las fechas y condiciones específicas de algunas medidas. Las modificaciones del IVA del artículo 7 producirán efectos desde el 1 de diciembre de 2026. Determinados instrumentos de financiación y ahorro requieren acuerdos, convenios u órdenes de desarrollo.

3.- APLICACIÓN CONJUNTA DE LAS DOS NORMAS

Desde el 8 de octubre hasta el 14 de noviembre de 2026 se aplicará la redacción del artículo 10 de la LAU introducida por el Real Decreto-ley 29/2026. Desde el 15 de noviembre, el Real Decreto-ley 28/2026 establecerá una nueva redacción de dicho artículo, con sujeción a su régimen transitorio. En particular, los contratos que ya se encuentren en el período de prórroga del anterior artículo 10.1 continuarán en él hasta su término.



La disposición adicional primera del Real Decreto-ley 28/2026 precisa que la prórroga extraordinaria de hasta dos años prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026 no se aplicará cuando proceda la nueva prórroga del artículo 10.1 de la LAU. También coordina las referencias a los apartados de dicho artículo y las consecuencias indemnizatorias de la extinción tras aquella prórroga extraordinaria, respetando el régimen transitorio. La disposición adicional segunda adapta las referencias contenidas en otras normas. Por tanto, las distintas prórrogas no deben sumarse automáticamente.

Se adjuntan los textos publicados para su consulta. Esta circular recoge las principales medidas de interés para los asociados; las condiciones, excepciones y regímenes transitorios de cada medida figuran en los preceptos indicados.

- El Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, publicado en el [BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026](#)
- El Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, 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 aparece publicado en el [BOE número 249 de 7 de octubre de 2026](#)

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro

Enrique Bueso Guirao

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)

Luís Vives. nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437

CUADRO COMPARATIVO DE LOS REALES DECRETOS LEYES DE VIVIENDA

7 de octubre 2026

Este documento compara las medidas previstas en 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**, y en 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**, con las medidas recuperadas, modificadas o incorporadas, respectivamente, por el **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, 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**, y el **Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**.

Los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026 fueron derogados al no ser convalidados. Los nuevos textos recuperan buena parte de su contenido, pero constituyen normas independientes, con sus propias fechas de entrada en vigor y disposiciones transitorias. Por tanto, la expresión «se mantiene», utilizada en el cuadro comparativo, indica que una medida conserva su contenido sustancial, sin implicar que haya permanecido vigente de forma ininterrumpida.

APLICACIÓN CONJUNTA PARA LOS GESTORES DE AVS

El Real Decreto-ley 29/2026 recupera, con modificaciones y nuevas medidas, la regulación general sobre la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta asequible del Real Decreto-ley 26/2026. Por su parte, el Real Decreto-ley 28/2026 retoma y modifica el régimen de estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual previsto en el Real Decreto-ley 27/2026.

Su aplicación debe atender a sus diferentes fechas de entrada en vigor. El Real Decreto-ley 29/2026 entra en vigor, con carácter general, el 8 de octubre de 2026, aunque las modificaciones en materia de IVA producen efectos desde el 1 de diciembre de 2026. El Real Decreto-ley 28/2026 entrará en vigor el 15 de noviembre de 2026, por lo que las nuevas prórrogas sucesivas de cinco o siete años y la indemnización por no prórroga no deben aplicarse anticipadamente. Los contratos que el 15 de noviembre ya se encuentren en el período de prórroga del anterior artículo 10.1 continuarán en él hasta su término. Las comunicaciones válidas de no prórroga anteriores a la publicación del RDL 28/2026 conservan su eficacia y no generan indemnización, incluso si después se aplica una prórroga extraordinaria.

Para determinar el régimen aplicable a cada contrato, los gestores deberán comprobar su fecha de vencimiento, la prórroga en curso y las comunicaciones de no renovación realizadas, así como las reglas de coordinación y las disposiciones transitorias. Asimismo, la puesta en funcionamiento de determinadas líneas de financiación podrá requerir los acuerdos, convenios o instrumentos de desarrollo previstos en la norma.

SITUACIÓN Y FECHAS DE APLICACIÓN

Norma	Contenido principal	Publicación y aplicación
RDL 26/2026	Función social y oferta asequible	BOE 30 septiembre. Derogado por Resolución de 2 octubre de 2026.
RDL 27/2026	Estabilidad de contratos de vivienda habitual	BOE 1 octubre. Derogado por Resolución de 2 octubre de 2026.
RDL 29/2026	Recupera y modifica el paquete del 26	BOE 7 octubre. Entrada general el 8 octubre ; modificaciones de IVA desde el 1 diciembre de 2026.
RDL 28/2026	Recupera y modifica el régimen del 27	BOE 7 octubre. Entrada en vigor el 15 noviembre de 2026. La publicación es también relevante para las comunicaciones previas de no prórroga.

MEDIDAS GENERALES DE VIVIENDA DEL RDL 26 AL 29

Materia	RDL 26/2026 anterior	RDL 29/2026 nuevo	Resultado y referencia
Adquisiciones por debajo del 70 % del valor	Restricción hasta 31 diciembre de 2028.	Se prolonga hasta 31 diciembre de 2030 .	Se amplía · art. 1
Sujetos y valoración de las adquisiciones	Entidades con objeto de adquisición de inmuebles.	Precisa entidades compradoras de inmuebles o carteras hipotecarias deterioradas y grandes tenedores personas jurídicas; incluye grupo y actuación por cuenta ajena. Exige tasación independiente y define la contraprestación total.	Se modifica · art. 1

Materia	RDL 26/2026 anterior	RDL 29/2026 nuevo	Resultado y referencia
Excepción por destino social o asequible	Destino durante un mínimo de cinco años.	Destino, al menos, hasta 31 diciembre de 2030 . Para entidades públicas se exige promoción o gestión social o asequible permanente.	Se modifica · art. 1.2
Código de buenas prácticas	Previsión de acuerdo con la administración competente en vivienda.	Aprobación por Consejo de Ministros; adhesión y cumplimiento efectivo. Condiciona excepciones, incluidas determinadas adjudicaciones.	Se refuerza · art. 1
Lanzamientos tras adquisiciones excepcionadas	Sin la nueva protección específica del apartado 5.	Suspende hasta 2030 lanzamientos de vivienda habitual de personas vulnerables sin alternativa en adquisiciones o adjudicaciones inferiores al 70 % acogidas a las excepciones indicadas; condiciona su operatividad al código.	Se añade · art. 1.5
Suspensión de desahucios de entidades especulativas	Protección hasta 31 diciembre de 2030 para vulnerables sin alternativa; excepción de entidades públicas de vivienda social.	Mantiene el horizonte de 2030 y la excepción. No se amplía aquí de 2028 a 2030.	Se mantiene · art. 2.1
Otros demandantes y compensación	Suspensión judicial hasta tres años, revisión cada doce meses y compensación en los supuestos previstos, con intereses por demora.	Conserva el régimen y añade las costas procesales a la compensación.	Se modifica · art. 2.2
Enervación con intervención administrativa	Comprendía impago y otros supuestos del art. 250.1 LEC; alternativa habitacional o pago administrativo y subrogación.	Se limita al impago del art. 250.1.1.º LEC; incorpora expresamente costas e intereses por demora administrativa. Conserva el mecanismo de protección.	Se restringe y precisa · art. 5.Dos
Vivienda habitual, habitaciones y temporalidad	Incluye habitaciones; temporalidad real, acreditable y expresada en contrato.	Recupera estas reglas. Sin causa acreditada, aplicación del régimen de vivienda habitual.	Se mantiene · art. 3.Uno a Cinco

Materia	RDL 26/2026 anterior	RDL 29/2026 nuevo	Resultado y referencia
Duración del alquiler temporal y turístico	Temporal superior a 31 días y, como regla, hasta doce meses; conversión a habitual en los supuestos previstos. Cesión turística máxima de 31 días.	Conserva límites, causas justificadas y reglas contra sucesión artificiosa de contratos.	Se mantiene · art. 3.Cuatro y Siete
Prórroga ordinaria en el paquete general	Prórrogas anuales hasta tres años tras el mínimo legal.	Mantiene ese régimen y reescribe íntegramente el art. 10 LAU, incorporando las extraordinarias y el mantenimiento del régimen contractual. Desde 15 noviembre debe coordinarse con el 28.	Se reformula · art. 3.Ocho
Desistimiento del arrendatario	Habitual: tras seis meses, preaviso de treinta días. Temporal: tras un mes, preaviso de diez días. Sin indemnización en estos casos.	Recupera las mismas reglas.	Se mantiene · art. 3.Nueve
Renta en zonas tensionadas y habitaciones	Límites de renta; IRAV en sucesivos contratos temporales; suma de rentas por habitaciones limitada por la renta unitaria.	Conserva límites y condiciones.	Se mantiene · art. 3.Diez
Actualización, gastos y garantías	IRAV; reglas sobre gastos, fianza y garantías; prohibición de exigir seguros de impago al arrendatario.	Recupera el régimen, incluido documento de entrega y formalización escrita a petición del arrendatario.	Se mantiene · art. 3.Once a Diecinueve
Plataformas de alquiler de corta duración	Régimen de infracciones por suministro e intercambio de datos a la Ventanilla Única Digital.	Recupera el régimen sancionador.	Se mantiene · art. 3.Veinte
Grandes tenedores	Más de diez inmuebles residenciales o más de 1.500 m ² ; posible particularización a cinco o más en zona tensionada.	Mantiene definición, acreditación y reglas de cómputo.	Se mantiene · art. 4

Materia	RDL 26/2026 anterior	RDL 29/2026 nuevo	Resultado y referencia
IRPF y Financia Europa	Incentivos al alquiler asequible y a determinadas transmisiones de vivienda; instrumentos de ahorro e inversión Financia Europa.	Recupera las medidas fiscales y los instrumentos de ahorro e inversión, con sus requisitos y fechas de efectos específicas.	Se mantiene · art. 6 y título VI
IVA de alquileres de corta duración	Fin de exención en determinados alquileres amueblados de hasta treinta noches y tipo del 10 %, con excepciones.	Mantiene medidas y efectos desde el 1 diciembre de 2026.	Se mantiene · art. 7
IVA de rehabilitación y vivienda protegida	Tipos reducidos para obras bajo requisitos y 4 % para entregas de vivienda protegida permanente en los supuestos previstos.	Conserva tratamiento y condiciones.	Se mantiene · art. 7
IBI, SOCIMI y plusvalía municipal	Recargos y reglas de vivienda vacía o usos turísticos; régimen SOCIMI; coeficientes de plusvalía.	Recupera el bloque fiscal. Su aplicación exige atender a los presupuestos de cada medida.	Se mantiene · arts. 8 a 10
CASA 47	Régimen patrimonial, límites de precio de transmisión y aportación de inmuebles públicos a CASA 47.	Recupera el régimen patrimonial y de aportación de inmuebles públicos.	Se mantiene · arts. 11 y 12
Fondo de Vivienda de Impacto Social	Creación del fondo.	Mantiene el fondo y añade dotación inicial de 400 millones de euros.	Se dota de crédito · art. 13
Concepto de vivienda asequible	Precio y costes asociados no superiores al 30 % de la renta mediana de los hogares del municipio.	Mantiene el criterio municipal; no se refiere al ingreso individual de cada hogar.	Se mantiene · art. 14
Industrialización de vivienda	Hipoteca mobiliaria sobre componentes industrializados y línea de avales de hasta 280 millones de euros para financiación a pymes, con otorgamiento hasta 2040.	Recupera los instrumentos, el importe máximo de los avales y el horizonte temporal.	Se mantiene · arts. 15 y 17

Materia	RDL 26/2026 anterior	RDL 29/2026 nuevo	Resultado y referencia
Avales ICO para vivienda social y asequible	Línea de 2.000 millones de euros; duración de avales hasta treinta y cinco años y desarrollo mediante convenios.	Conserva instrumento, cuantía y horizonte.	Se mantiene · art. 16
Programa TU CASA	Financiación complementaria de primera vivienda: menor entre 20 % del valor y 50.000 euros; sin intereses ni comisiones.	Mantiene importes; explicita ausencia de límite de edad. Añade 10.000 millones de crédito y 5 millones de gastos, ICO como colaborador y Comisión Rectora; precisa gestión y condiciones de destino.	Se desarrolla y dota · art. 19
Publicidad de arrendamientos	Sin el nuevo artículo específico.	Información mínima de anuncios: identificación, índices y límites de renta cuando procedan y condición de gran tenedor.	Se añade · art. 20
Prórroga extraordinaria de dos años	Prórroga por anualidades hasta un máximo de dos años, previa solicitud, para contratos vigentes a la entrada en vigor. Contempla la finalización de la prórroga obligatoria antes del 31 de diciembre de 2028 y otros supuestos de finalización de prórrogas o tácita reconducción, con los requisitos legales.	Recupera el régimen para contratos vigentes a la entrada en vigor de la nueva norma. Exige estar al corriente del alquiler y haberlo estado mensualmente los ocho meses anteriores. Mantiene las excepciones y debe coordinarse con el RDL 28/2026.	Se mantiene · DF quinta
Límite extraordinario de actualización	2 % en defecto de nuevo pacto hasta 31 diciembre de 2027; regla específica si se supera la referencia.	Conserva plazo y reglas.	Se mantiene · DF sexta
Solicitudes previas y procedimientos en curso	Disposiciones transitorias sobre solicitudes del RDL 8/2026 y suspensión de ejecuciones.	Recupera reglas transitorias; las fechas ligadas a la nueva norma deben revisarse en cada expediente.	Se mantiene con nuevas fechas · DT primera y segunda

Estabilidad del alquiler del 27 al 28

Materia	RDL 27/2026 anterior	RDL 28/2026 nuevo	Resultado y referencia
Renovación y preaviso	Prórrogas sucesivas de cinco años o siete si arrendador persona jurídica. Preaviso: seis meses arrendador y dos arrendatario.	Conserva régimen y explicita carácter tácito y obligatorio.	Se mantiene · art. único, LAU 10.1
Cuantía de indemnización por no prórroga	Al menos doce mensualidades de vivienda análoga, calculadas si es posible con referencia estatal; mínimo de una mensualidad por año de residencia.	Mayor de doce mensualidades o una por año, con prorrateos, calculadas sobre valor superior del rango individualizado; si falta, renta contractual vigente al comunicar.	Se concreta · LAU 10.1
Prórroga legal e indemnización	Excluía indemnización por reunir requisitos para prórroga obligatoria, aunque no se solicitara.	No se indemniza si se podía pedir y no se pidió. Si se solicita y procede, indemnización diferida al final, salvo excepción aplicable.	Se modifica · LAU 10.1
Excepciones a indemnización	Necesidad personal, falta de residencia efectiva, otra vivienda disponible, nuevo contrato o rechazo de oferta con condiciones tasadas.	Conserva esas causas; precisa familiares hasta segundo grado. Deben detallarse por escrito en el preaviso.	Se mantiene y precisa · LAU 10.2
Vulnerabilidad del arrendador	Cláusula abierta por otras circunstancias justificadas que dieran prevalencia a intereses del arrendador vulnerable.	Suprime esa excepción abierta del apartado 2.f).	Se elimina · LAU 10.2
Venta y prórrogas convencionales	La venta no elimina el derecho; adquirente subrogado. Prórroga pactada tras no renovación: mínimo cinco o siete años; prohibición de empeorar condiciones.	Recupera reglas.	Se mantiene · LAU 10.1, 3 y 4

Materia	RDL 27/2026 anterior	RDL 28/2026 nuevo	Resultado y referencia
Prórrogas por vulnerabilidad y zona tensionada	Un año por vulnerabilidad; hasta tres en zona tensionada, preferente e incompatible con otras extraordinarias. Para la excepción por necesidad en zona tensionada, menciona familiares en segundo grado.	Conserva plazos; añade extinción al finalizar sin nuevo aviso, salvo acuerdo, e indemnización cuando corresponda. En la excepción por necesidad en zona tensionada menciona familiares en primer grado; el art. 10.2.a), sobre exclusión de indemnización, se refiere a familiares hasta segundo grado.	Se modifica y precisa · LAU 10.2.a), 5 y 6
Contratos vigentes y avisos anteriores	Aplicación a vencimientos posteriores al día siguiente de entrada; transición de preavisos y prórrogas anuales existentes.	Vencimientos posteriores a entrada. Avisos válidos anteriores al 7 octubre preservados y sin indemnización, incluso tras prórroga extraordinaria. Mantiene transición de cuatro meses si restan menos de seis.	Se modifica · DT única.1 a 3
Tácita reconducción	Nuevo régimen tras cuatro meses desde entrada; protección de requerimientos previos a entrada.	Desde primer vencimiento posterior a entrada, computando contrato originario y reconducción. Requerimientos válidos anteriores a publicación no generan indemnización.	Se modifica · DT única.5
Coordinación con paquete general	Coordinación con DF quinta del 26: extraordinaria no aplicable si procede ordinaria.	Actualiza referencias al 29 y preserva régimen transitorio de avisos previos.	Se actualiza · DA primera y segunda
Entrada en vigor	Día siguiente a publicación.	Se difiere al 15 noviembre de 2026.	Se aplaza · DF segunda

Fuentes oficiales y alcance

Síntesis comparativa de las medidas analizadas, basada en los textos originales publicados en el BOE. Las referencias indican el precepto de la norma nueva, salvo mención expresa. No sustituye la revisión completa del régimen aplicable a cada operación.

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. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20266-consolidado.pdf>

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. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20385-consolidado.pdf>

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20822-consolidado.pdf>

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, 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. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20823-consolidado.pdf>

Derogaciones — Resoluciones de 2 de octubre de 2026: [BOE-A-2026-20526](#) y [BOE-A-2026-20527](#).