AF TAX & LEGAL NEWSLETTER

MARTES, 06 DE OCTUBRE DE 2026. WWW.AF-TAXLEGAL.COM

Nº. 31 JURÍDICO

Decretos Maricarmen: qué proponían y por qué la disolución de las Cortes puede devolverlos a escena.



Imagen: Zarateman 28/09/26

El Consejo de Ministros ha anunciado hoy que los dos decretos se han aprobado, con algunas modificaciones no sustanciales, con el objetivo expreso de someterlos a la Diputación Permanente, quien tiene un plazo de 30 días para convalidarlos o derogarlos.

Los **Reales Decretos-ley 26/2026 y 27/2026,** aprobados el 29 de septiembre y denominados el **Decreto Maricarmen,** introdujeron durante unos días una profunda reforma del mercado del alquiler y de la regulación de la vivienda. Sin embargo, el Congreso de los Diputados no los convalidó y ambos quedaron derogados el pasado 2 de octubre de 2026.

El Decreto Maricarmen estaba formado en realidad por dos normas distintas:

1. Por una parte, el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, planteaba un amplio paquete de medidas sobre alquileres, desahucios, arrendamientos temporales y por habitaciones, fiscalidad, grandes tenedores, vivienda turística y vivienda asequible.

2. Por otra, el Real Decreto-ley 27/2026 modificaba específicamente el régimen de duración y prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Ambas normas llegaron a entrar en vigor, pero su continuidad dependía de la convalidación del Congreso. **El 2 de octubre de 2026 el Congreso acordó derogarlas,** decisión publicada ese mismo día en el BOE.

No obstante, la **disolución de las Cortes acordada el 5 de octubre de 2026** y publicada en el BOE hoy mismo, abre una nueva vía para que estas medidas vuelvan a aprobarse.

Aunque el Decreto Maricarmen rechazado por el Congreso no recupera automáticamente su vigencia, esta misma mañana el Gobierno **ha decidido volver a aprobar el Decreto Maricarmen,** introduciendo algunas modificaciones, no sustanciales según han anunciado, respecto de los textos que fueron derogados por el Congreso el pasado 2 de octubre. Los nuevos reales decretos-ley se someterán ahora a la Diputación Permanente, órgano competente para su convalidación mientras las Cortes permanezcan disueltas, quien dispone de un plazo de máximo 30 días desde la promulgación de cada nuevo real decreto-ley para pronunciarse expresamente sobre su convalidación o derogación.

Por tanto, **a continuación pasamos a resumir lo contenido en el Decreto Maricarmen aprobado a finales de septiembre, actualmente derogado,** el cual ha sufrido alguna modificación no sustancial con los textos aprobados hoy mismo. No obstante, conviene conocer su contenido y avanzarse a las implicaciones que pueden tener para el mercado del alquiler.

Renovaciones prácticamente automáticas por cinco o siete años

Una de las medidas de mayor trascendencia para los propietarios estaba en el Real Decreto-ley 27/2026.

Finalizado el plazo mínimo del contrato —cinco años cuando el arrendador fuera persona física y siete cuando fuera persona jurídica—, el contrato habría pasado a **prorrogarse automáticamente por nuevos periodos completos de cinco o siete años,** salvo comunicación expresa en contrario. El propietario, además, debía comunicar su voluntad de no renovar con **seis meses de antelación,** frente al régimen de prórrogas anuales que se pretendía sustituir.

Para un propietario, esto suponía una reducción muy significativa de la flexibilidad para recuperar el inmueble o renegociar las condiciones una vez agotado el periodo contractual inicial.

Hasta doce mensualidades por no renovar el contrato

Probablemente la medida más llamativa del segundo decreto era la creación de una **indemnización a cargo del propietario que decidiera no renovar el contrato.**

La norma establecía una compensación equivalente, como mínimo, a doce mensualidades de la renta correspondiente a una vivienda de características similares, sin que pudiera ser inferior a una mensualidad por cada año que el arrendatario hubiera residido en el inmueble. Existían excepciones: por ejemplo, cuando el propietario persona física necesitara recuperar el inmueble como vivienda permanente propia o de determinados familiares, cuando el arrendatario no residiera efectivamente en ella o dispusiera de otra vivienda adecuada en el mismo municipio.

La consecuencia económica para un propietario podía ser considerable. Pensemos en una vivienda cuyo alquiler de mercado equivalente fuera de 1.500 euros mensuales: la indemnización de referencia podía alcanzar 18.000 euros simplemente por decidir legítimamente finalizar la relación arrendaticia al vencimiento.



Imagen: matthew-lit38NJ8wwc-unsplash

Mayor intervención en los alquileres de temporada

El Real Decreto-ley 26/2026 pretendía también restringir de forma importante la utilización del **alquiler de temporada.**

Para que un contrato pudiera considerarse temporal debía existir una causa real y acreditable que justificara esa temporalidad. Como regla general, su duración debía ser superior a 31 días y no exceder de doce meses. Además, la **sucesión** de más de dos contratos entre las mismas partes sobre la misma vivienda o determinadas prolongaciones sin justificación podían provocar su consideración como arrendamiento de vivienda habitual desde el primer contrato.

Para los propietarios que utilizan legítimamente contratos de temporada —desplazamientos laborales, estudios, tratamientos médicos, etc.— la reforma exigía por tanto más documentación y una justificación mucho más rigurosa de la causa temporal.

Limitación del alquiler por habitaciones

El decreto incorporaba expresamente los arrendamientos por habitaciones al régimen de vivienda habitual o temporal dependiendo de la necesidad que satisficieran, determinando que la suma de las rentas cobradas por todas ellas no podría superar la renta correspondiente al alquiler unitario de la vivienda completa.

En zonas tensionadas, se añadían las correspondientes limitaciones sobre la renta.

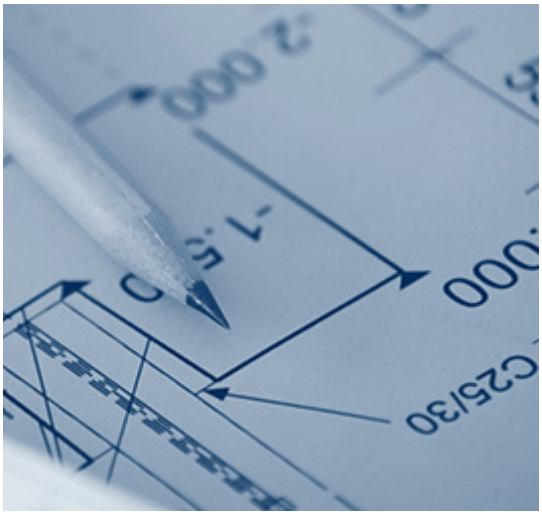


Imagen: sven-mieke-1teR0e2BzKo-unsplash

Nuevas restricciones a las actualizaciones de renta

El Real Decreto-ley 26/2026 pretendía establecer hasta el 31 de diciembre de 2027 una limitación extraordinaria para actualizar las rentas.

Cuando la renta ya estuviera por encima del límite máximo del índice de precios de referencia, no habría actualización; y cuando no lo superara, la actualización podría quedar limitada al 2 %, en defecto de acuerdo entre propietario e inquilino.

Para los propietarios, suponía una nueva limitación directa a la actualización de los ingresos procedentes del arrendamiento.

Desahucios: mayores posibilidades de suspensión

Otro de los aspectos más sensibles era la regulación de los procedimientos de desahucio cuando el arrendatario se encontrara en **situación de vulnerabilidad y careciera de alternativa habitacional.**

La norma preveía nuevos mecanismos de suspensión del procedimiento y del lanzamiento, así como una enervación extraordinaria en determinados supuestos. La Administración competente dispondría de dos meses para proporcionar alternativa habitacional o satisfacer las cantidades correspondientes; durante ese periodo el procedimiento permanecería suspendido.

Para determinados propietarios esto podía traducirse, en la práctica, en una mayor duración de los procedimientos destinados a recuperar la posesión del inmueble.

Fiscalidad: no todo eran restricciones

El paquete normativo incorporaba también **incentivos fiscales para propietarios.**

Se planteaba un nuevo sistema de reducciones en el IRPF sobre el rendimiento neto del alquiler, con porcentajes especialmente elevados para propietarios que redujeran la renta, mantuvieran al mismo arrendatario, alquilaran por debajo de determinados índices de referencia o pusieran una vivienda en alquiler por primera vez.
Según los supuestos, las reducciones podían alcanzar porcentajes del 70%, 85%, 90%, 95% e incluso el 100%.

Viviendas turísticas y grandes tenedores

La norma habilitaba además a los ayuntamientos situados en zonas de mercado residencial tensionado para establecer recargos en el IBI de viviendas destinadas a alojamiento turístico, que podían incrementarse progresivamente en función del número de inmuebles turísticos del titular.

Asimismo, reforzaba la acreditación de la condición de gran tenedor, mediante certificación registral, manteniendo como referencia general los umbrales de más de diez inmuebles residenciales o más de 1.500 metros cuadrados residenciales, con posibilidad de particula- rización en determinadas zonas tensionadas.



Imagen: jakub-zerdzicki-ib4xlNW-ne0-unsplash_CUT

¿PORQUÉ CONVIENE CONOCER SU CONTENIDO?

La aprobación de los dos decretos que formaban el Decreto Maricarmen, aunque efímera, resulta significativa porque refleja claramente la **dirección del debate legislativo sobre vivienda:** más estabilidad contractual para el inquilino, mayor regulación de los alquileres temporales, límites adicionales sobre las rentas y una intervención creciente en situaciones de vulnerabilidad.

Ambos planteaban un cambio profundo de las reglas del alquiler y un incremento significativo de las obligaciones del propietario. A fecha de hoy, el Consejo de Ministros ha aprobado nuevamente ambos decretos siguiendo la misma línia e introduciendo algunas modificaciones respecto de los textos anteriores.

En consecuencia, los nuevos reales decretos-ley aprobados hoy, que han substituido los de fecha 29 de septiembre objeto de la presente Newsletter, quedan ahora pendientes de su convalidación por la Diputación Permanente, por lo que habrá que seguir de cerca su evolución en los próximos días.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto. Un cordial saludo.