AF TAX & LEGAL NEWSLETTER

JUEVES, 08 DE OCTUBRE DE 2026. WWW.AF-TAXLEGAL.COM

Nº. 32 JURÍDICO

Decretos Maricarmen: Actualización normativa; nuevos Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026



Imagen: Zarateman 28/09/26

En fecha 7 de octubre de 2026 se han publicado en el BOE los dos nuevos Reales Decretos-leyes en materia de vivienda, que recuperan las medidas que fueron acordadas en los anteriores Reales Decretos-leyes, derogados el pasado 2 de octubre, con algunos matices.

Como continuación de nuestra anterior comunicación sobre los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, ya derogados, les trasladamos una actualización sobre las dos nuevas normas publicadas en el BOE en fecha 7 de octubre de 2026, que recuperan las medidas reguladas por las anteriores, con algunos cambios a destacar.

En consecuencia, esta NewsLetter se centra en las **diferencias más relevantes respecto los derogados Reales Decretos-ley,** introducidas por las siguientes normas:

REAL DECRETO-LEY 29/2026 (RDL 29)

El RDL 29 recupera el paquete general de medidas sobre vivienda, que afecta, entre otras materias, a adquisiciones inmobiliarias, arrendamientos temporales, desahucios, vulnerabilidad, límites de renta, fiscalidad y publicidad de los alquileres.

- **Entrada en vigor:** 8 de octubre de 2026, con las excepciones temporales que se indican más adelante.
- **Adquisiciones de vivienda a precio significativamente inferior al de mercado.** El nuevo texto prolonga hasta el 31 de diciembre de 2030 la limitación de determinadas adquisiciones por debajo del 70% del valor de mercado, precisa cómo debe determinarse dicho valor y redefine su ámbito subjetivo, incluyendo expresamente a las personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor y a las sociedades de su grupo. La mera condición de gran tenedor de una persona física no activa, por sí sola, esta limitación.
- **Desahucios de arrendatarios vulnerables.** Se mantiene el esquema general de suspensión e intervención de la Administración, pero se mejora la posición económica del propietario: cuando proceda compensación, podrán incluirse también las costas procesales. Además, la enervación extraordinaria se vincula de forma más precisa a los desahucios por falta de pago y, cuando la Administración deba satisfacer las cantidades adeudadas, deberá asumir igualmente las costas correspondientes.
- **Publicidad de los alquileres.** Se introduce una obligación nueva y de aplicación práctica inmediata: los anuncios y ofertas deberán respetar exigencias de veracidad y transparencia e incluir, cuando corresponda, el índice de referencia, el límite legal de renta aplicable, la identificación de la unidad arrendada y la condición de gran tenedor del arrendador.



- **Contratos de temporada ya existentes.** En este punto no hay un cambio sustancial respecto del anterior RDL 26: los contratos formalizados antes de la entrada en vigor mantienen su régimen anterior hasta la finalización del plazo pactado; una renovación posterior quedará sometida a la nueva regulación de los arrendamientos temporales.
- **Medidas con efectos posteriores al 8 de octubre.** Aunque la regla general es la entrada en vigor inmediata, algunas medidas fiscales y financieras tienen fechas específicas. Entre las de mayor interés inmobiliario, determinadas modificaciones de IVA y los nuevos coeficientes de plusvalía municipal producen efectos desde el 1 de diciembre de 2026;

determinadas reglas del IRPF, desde el 1 de enero de 2027; y algunas medidas de IBI se proyectan sobre los períodos impositivos que se inicien después de la entrada en vigor. La operativa de Financia Europa requiere, además, desarrollo reglamentario.

REAL DECRETO-LEY 28/2026 (RDL 28)

El RDL 28 recupera la modificación de la prórroga prevista en el artículo 10 de la LAU y regula la duración de los contratos, la no renovación por el arrendador, sus excepciones y la posible indemnización al arrendatario.

- **Entrada en vigor:** 15 de noviembre de 2026.

- **Prórroga de los contratos.** Se mantiene la reforma estructural ya prevista en el anterior RDL 27: una vez transcurridos cinco años si el arrendador es persona física o siete años si es persona jurídica, si el arrendador no comunica válidamente su voluntad de no prorrogar con seis meses de antelación, el contrato pasa a prorrogarse por nuevos períodos sucesivos de cinco o siete años, respectivamente.

- **Indemnización por no renovación.** El nuevo texto objetiva el cálculo. La indemnización será el mayor de dos importes: doce mensualidades calculadas conforme al valor superior del rango individualizado del sistema estatal de referencia, o una mensualidad calculada con ese mismo valor por cada año de residencia del arrendatario.
  Si no existe valor individualizado, se tomará como referencia la renta mensual vigente en la fecha de la comunicación.

  Indemnización en las prórrogas legales obligatorias. Comunicada por parte del arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato, en el caso que el inquilino tuviera derecho a una prórroga extraordinaria por está en situación de vulnerabilidad y el propietario es gran tenedor, el RDL 28 distingue ahora dos situaciones.
  Si el arrendatario reúne los requisitos para una prórroga legal obligatoria pero no la solicita, no habrá indemnización.
  Si la solicita y resulta aplicable, la indemnización queda diferida hasta la finalización de la prórroga legal obligatoria y será entonces exigible si no concurre alguna causa legal de exclusión.

- **Excepciones a la indemnización.** Para el arrendador persona física se mantiene la posibilidad de recuperar la vivienda por necesidad propia o de familiares hasta segundo grado. Desaparece, en cambio, la cláusula abierta del anterior RDL 27 que permitía excluir la indemnización por otras circunstancias justificadas cuando el arrendador tuviera vulnerabilidad acreditada.
  En zonas de mercado residencial tensionado, para excluir la prórroga extraordinaria de hasta tres años por necesidad familiar, el nuevo texto limita el supuesto a familiares de primer grado.



- **Comunicaciones de no renovación ya efectuadas.** Las comunicaciones válidamente realizadas por el arrendador antes de la publicación del RDL 28, es decir, antes del 7 de octubre, conservan su eficacia y no generan la nueva indemnización, aunque posteriormente resulte aplicable una prórroga extraordinaria.

- **Contratos en tácita reconducción.** Frente al anterior RDL 27, que establecía un período de espera de cuatro meses, el RDL 28 prevé que estos contratos queden sujetos al nuevo artículo 10 desde el primer vencimiento de la tácita reconducción que se produzca a partir de su entrada en vigor.

QUÉ SIGNIFICA PARA CADA TIPO DE PROPIETARIO

Para pequeños propietarios. El cambio principal será el nuevo régimen de duración y no renovación del RDL 28. Antes de enviar un preaviso deberá comprobarse la fecha de vencimiento, el plazo de seis meses, la eventual indemnización y la posible concurrencia de alguna causa que permita excluirla. Para las personas físicas sigue siendo especialmente relevante la recuperación por necesidad propia o familiar.



Imagen: tierra-mallorca-rgJU8SDEAY-unsplash

Para grandes tenedores. Debe distinguirse entre la condición de gran tenedor y el hecho de ser persona física o jurídica.
La duración ordinaria es de cinco años si el arrendador es persona física y de siete si es persona jurídica, aunque la persona física sea gran tenedora. No obstante, la condición de gran tenedor sigue siendo relevante para las prórrogas por vulnerabilidad, para determinadas obligaciones de publicidad y, cuando se trate de personas jurídicas, para las restricciones a determinadas adquisiciones del RDL 29.

ENTRADA EN VIGOR Y CONVALIDACIÓN

Ambos Reales Decretos-leyes fueron publicados el 7 de octubre de 2026 y deben ser sometidos a la Diputación Permanente del Congreso, dada la disolución de las Cortes, dentro del plazo constitucional de treinta días computado desde su publicación.

La convalidación no es un requisito previo para que un real decreto-ley produzca efectos durante su vigencia. Si se convalida, continúa vigente; si se acuerda su derogación o no resulta convalidado dentro del plazo constitucional, deja de estar vigente desde ese momento, sin que ello implique que desaparezcan automáticamente los efectos producidos mientras estuvo en vigor.

En consecuencia, la situación de ambas normas es la siguiente:

- **RDL 29:** se aplica desde hoy, 8 de octubre, aunque la votación de convalidación todavía no se haya celebrado.
  Si posteriormente no es convalidado, dejará de estar vigente desde ese momento.

- **RDL 28:** fija su entrada en vigor para el 15 de noviembre.
  Si antes de esa fecha hubiera sido derogado por la Diputación Permanente, no llegará a entrar en vigor.
  Si el 15 de noviembre continúa jurídicamente vigente, comenzará a aplicarse ese día, aunque la votación estuviera todavía pendiente; una eventual derogación posterior pondría fin a su vigencia desde entonces.

RECOMENDACIONES PRÁCTICAS

Desde el 8 de octubre

Conviene trabajar ya con el RDL 29 y, en particular, se recomienda:

- revisar los **anuncios y ofertas** de viviendas en alquiler, especialmente en zonas tensionadas y cuando el arrendador sea gran tenedor;

- comprobar el régimen aplicable a nuevos **contratos de temporada** y a las renovaciones de contratos temporales existentes;

- revisar los **procedimientos de desahucio** en curso cuando pueda existir vulnerabilidad del arrendatario; y

- tener en cuenta las fechas específicas de entrada en vigor de las **medidas fiscales.**

De cara al 15 de noviembre

Conviene **identificar ya los contratos de vivienda habitual próximos a vencimiento,** las comunicaciones de **no renovación** enviadas antes y después del 7 de octubre y los contratos que se encuentren en **tácita reconducción.**

En los casos en que se pretenda no renovar, recomendamos calcular previamente la posible **indemnización** y comprobar si concurre alguna excepción legal.

Dado que el resultado puede variar según la fecha del contrato, sus prórrogas, la condición de persona física o jurídica del arrendador, su eventual condición de gran tenedor y la ubicación de la vivienda en zona tensionada, recomendamos analizar individualmente cualquier no renovación o nuevo contrato que deba formalizarse en las próximas semanas.

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