

DEROGACION DE LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS Y DE LA LIMITACION DE ACTUALIZACION DE RENTA EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS ESTABLECIDA POR EL RDL 8/2026



SITUACION ACTUAL

El Congreso de los Diputados ha acordado la derogación de RD Ley 8/2026 de 20 de marzo de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, Resolución 28 abril 2026 (BOE 20-04-2026) que aprobó el Consejo de ministros el 20 de marzo de 2026 (BOE nº71 de 21-03-26)

Por tanto, se elimina la prórroga forzosa de hasta dos años adicionales y el límite excepcional del 2% en la actualización de la renta de los arrendamientos de vivienda y se recupera el régimen general constituido por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, la ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las zonas declaradas de Mercado Residencial Tensionado.

El Real Decreto Ley como instrumento extraordinario basado en la urgente necesidad, tiene carácter provisional de aplicación inmediata y debe ser convalidada o derogada, por el Congreso de los Diputados en los 30 días siguientes a su promulgación.

En este caso al no haber sido convalidado por mayoría del Congreso, dicho RDL ha quedado derogado. No obstante, las situaciones jurídicas creadas al amparo de éste, desde su vigencia (22 marzo 2026) hasta su derogación (28 de abril 2026) en un principio podrían entenderse validas si se han realizado correctamente y han sido admitidas por las partes contratantes sin perjuicio de lo que en su caso decidan los tribunales en cada supuesto.

Con relación al arrendamiento de viviendas o a los desahucios es la tercera vez desde diciembre de 2025 que el Congreso de los Diputados deroga medidas aprobadas por el Gobierno mediante la figura del Real Decreto Ley.

El primero de ellos fue el **RDL 16/2025 de 23 de diciembre** (conocido por Decreto Ómnibus) por el que se prorrogaban determinadas medidas para

hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, moratoria anti-desahucios dentro de un paquete muy amplio como pensiones, fiscalidad, plusvalía municipal, etc.



Dicho RD Ley no fue convalidado por el Congreso de los Diputados en sesión celebrada el 27 de enero de 2026, y su resolución fue publicada en el Boletín Oficial del Estado el miércoles 28 de enero de 2026.

En cuanto a los arrendamientos de vivienda en dicho RDL 16/2025 se modificaba el art. 1 del RDL 11/2020 y se prorrogaban, unas medidas nacidas como excepcionales y transitorias por motivo de COVID-19 y posteriormente por la guerra de Ucrania.

El **segundo** fue el **RDL 2/2026 de 3 de febrero** publicado en el BOE de 4 de febrero que regulaba nuevamente variadas medidas, en concreto; la prórroga de los desahucios a personas vulnerables, la prórroga del bono social energético, la prohibición de despidos por empresas con ayudas públicas, ayudas a afectados por la DANA y, compensaciones para propietarios afectados por la suspensión entre otras.

Ahora, por **tercera** vez los últimos cuatro meses, el Congreso de los Diputados deroga unas medidas relativas al control del arrendamiento urbano de viviendas concretamente el **RDL 8/2026 de 20 de marzo**, que establecía una prórroga extraordinaria por dos años de los contratos de arrendamiento de vivienda y limitación de actualización del alquiler al 2%.

Ante tal sucesión de aprobación de medidas y su posterior derogación por el Congreso de los Diputados al no convalidarlas, tanto los arrendadores como los inquilinos se encuentran en un absoluto desconcierto que en medida de lo posible tratamos de aclarar en el presente informe.

A tal efecto es preciso decir;

A.-, Que, a día de hoy, la relación jurídica entre los propietarios e inquilinos vuelve a ser la establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, modificada por la Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la declaración de Zona de

Mercado residencial Tensionado en varios municipios de Bizkaia (Bilbao, Barakaldo, y distrito de Aperribay en Galdakao, de momento).



B.-En cuanto a la **RENTA** de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes hay que tener en cuenta; 1º.- La fecha del contrato y 2º.- Si la vivienda se ubica en una Zona declarada de Mercado Residencial Tensionado y 3º.- si el arrendador, es un Gran Tenedor así;

B.1.- los arrendamientos concertados con anterioridad al 26 de mayo de 2023 (fecha de entrada en vigor de la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda) (BOE 25-05-2023 nº 124). Seguirán rigiéndose por los pactos concertados en su momento, hasta su vencimiento.

B.2.-los arrendamientos concertados del 26 de mayo de 2023 a la fecha de publicación de la resolución de BILBAO, BARAKALDO Y DISTRITO Nº2 de GALDAKAO como ZMRT (Zona de Mercado Residencial Tensionado) La Renta seguirá siendo la que libremente hubieran pactado las partes (art. 17.1 LAU) si bien la revisión anual de la misma no podrá superar la variación porcentual establecida por el IRAV (Índice de referencia de arrendamientos de vivienda), que publica mensualmente el I.N.E.(**Bilbao fue declarada ZMRT el 29-10-25; Barakaldo el 01-05-25 y el Distrito nº2 de Galdakao el 30-07-25**).Todas con la vigencia de TRES años.

B.3.-Arrendamientos que se concierten a partir de la fecha de la entrada en vigor de la resolución por la que se aprueba la declaración de Bilbao, Barakaldo y Distrito nº2 de Galdakao como Zona de Mercado Residencial Tensionado,(la cual ha sido indicada en el párrafo anterior) En estos casos para establecer la renta Hay que distinguir dos supuestos ,a saber;

Primero; Si la VIVIENDA HUBIERA estado arrendada antes de la declaración de ZMRT. donde se ubica; Conforme al art. 17.6 de la LAU la renta pactada al inicio del nuevo arrendamiento no podrá exceder de la última que hubiera estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda una vez aplicada la cláusula de estabilización anual del contrato anterior sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la arrendataria de cuotas o gastos

que no estuviesen. Solo se podrá incrementar, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los cuatro supuestos que establece el art.17-6 de la LAU



Segundo-Si la VIVIENDA se alquila por primera vez, después de la declaración de ZMRT o hubiera estado arrendada cinco años antes de tal declaración . La RENTA no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al Sistema de Indices de Precios de Referencia según establece el art. 17.7 de la LAU, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda y del edificio en el que se ubique.

Dicho sistema de INDICES DE PRECIOS de REFERENCIA (SERPAVI) ya está disponible en la página del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>, que según la calle, las características y servicios con que cuente ,establece una horquilla fijando la renta máxima-minima por la que se puede alquilar el inmueble en cuestión.

Tercero. - **GRAN TENEDOR.** Estas limitaciones serán igualmente de aplicación a arrendadores que tengan la consideración de GRANDES TENEDORES que, según establecen las respectivas declaraciones de ZMRT en relación con el art. 3-k de la ley 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda, son las personas físicas o jurídicas titulares de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Esta definición tal como faculta dicho precepto ha sido particularizada en la declaración de entornos de Mercado residencial Tensionado de los municipios que así ha sido declarados, hasta el momento en Bizkaia (Bilbao, Barakaldo ,y Distrito nº 2 de Galdakao) a aquellos titulares de CINCO o ma inmuebles de uso residencial ubicados en dicho ámbito en las declaraciones de ZMRT de los municipios de BILBAO, BARAKALDO y

Dicha titularidad ante la falta de concreción de la Ley entiende esta Cámara Urbana de Bizkaia-Asociación que ha de consistir en más del 50% de la propiedad o si existiera un usufructo los sería el usufructuario, no los nudos propietarios.



Cuarto; en cuanto al **PLAZO**

En los contratos de arrendamiento urbano de vivienda ubicados en la ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE Bilbao, Barakaldo y Distrito nº 2 de Galdakao, seguirá rigiendo el plazo pactado.

Ahora bien;

a). -En aquellos en los que **1º**) finalice el periodo de prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) recordemos 5 años si el arrendador es una persona física y 7 años si es persona jurídica. **2º**) Que finalice el periodo de prórroga tácita. (art. 10.1 LAU) recordemos que era de 3 años más. Previa solicitud del arrendatario podrá prorrogarse de manera extraordinaria por plazos anuales por un periodo máximo de periodos anuales hasta TRES AÑOS MAS en las mismas condiciones. Esta solicitud de prórroga deberá ser ACEPTADA OBLIGATORIAMENTE salvo **a)** que se hayan fijado OTROS TERMINOS O CONDICIONES por acuerdo entre las partes; **b)** se haya suscrito un nuevo contrato con las limitaciones de renta del art. 17.6 y 17.7 de la LAU; **c)** en el caso de que el arrendador haya comunicado conforme al art. 9.3 LAU la necesidad de ocupar la vivienda.

b). -Así mismo en caso de que el arrendador sea un GRAN TENEDOR conforme al art 10.2 LAU en los casos expuestos, a petición del arrendatario, y previa acreditación de una situación de vulnerabilidad social o económica, se aplicará una prórroga extraordinaria por un periodo de UN AÑO, durante el cual se seguirán aplicando las condiciones del contrato en vigor salvo que se hubiera suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

Quinto –Otros Arrendamientos Urbanos Por último hay que recordar que los arrendamientos de uso distinto del de vivienda del art 3 de la LAU (entre los que se encuentran los de temporada y otros) y los arrendamientos sujetos al Código Civil, se siguen rigiendo por la libertad de pacto.

Bilbao a 30 de Abril de 2026
ASESORIA JURIDICA VICEPRESIDENCIA
CAMARA URBANA de BIZKAIA

