Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

MEDIDAS RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO de VIVIENDA ESTABLECIDAS POR EL RDL 29/2026 de 6 DE Octubre (BOE 7 Octubre 2026, nº 249)

A la fecha del presente informe **20 de Octubre de 2026, la Diputación Permanente del Congreso aún no ha decidido la convalidación o derogación del RDL 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.

Tal decisión debe adoptarse en el plazo de 30 días hábiles desde su publicación, por lo que vence el 13 de noviembre de 2026.

Dicho RDL es prácticamente idéntico al 26/2026 de 29 de Septiembre (BOE 30 de Septiembre 2026) que fue aprobado por el consejo de ministros, pero posteriormente derogado por el Congreso de los Diputados por resolución de 2 de Octubre de 2026.

Sin perjuicio de ello, y al tratarse de un Real Decreto Ley despliega sus efectos jurídicos desde el día siguiente a su publicación en el BOE, esto es está en vigor desde el 8 de Octubre de 2026, sin perjuicio de lo que se decida posteriormente.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

Es preciso analizar las principales medidas que contemple el RDL 29/2026 de 6 de Octubre, son las siguientes:

1º. PRORROGA EXTRAORDINARIA HASTA UN MAXIMO DE DOS AÑOS DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL (Disposición Final 5ª)

Requisitos para su aplicación:

a) Que se trate de un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamiento Urbanos.

b) Que el mismo este vigente el 8 de octubre de 2026.

c) Que el periodo de prorroga obligatoria del art. 9.1 LAU o la prórroga tácita de los arts. 10.1 y a0.2 LAU o la tacita reconducción (art. 1566 Código Civil) finalicen antes del 31 de Diciembre de 2026.

d) Que la prórroga la solicite el inquilino el cual deberá estar al corriente en el pago del alquiler y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores a la misma.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

Consecuencia: La prórroga en tal caso deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador salvo en los casos siguientes:

1.- Que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo de las partes.

2.- Que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con una renta inferior en al menos un 5% a la del contrato vigente.

3.- Que el arrendador haya comunicado su necesidad para si o sus familiares conforme al art. 9.3 LAU de recuperar la vivienda, aunque tal facultad no esté recogida en el contrato.

Esta prórroga es incompatible con la del art. 10.3 LAU, que establece tres años más en zona tensionada a petición del inquilino, la cual, en su caso, se aplicará con carácter preferente.

2º LIMITACION EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACION ANUAL DE LA RENTA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (Disposición Final 6ª)

Requisitos para su aplicación.

1º).- Que se trate de un arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamiento Urbanos.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

2º).- Que se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo 7 de Octubre de 2026 al 31 de Diciembre de 2027.

3º).- Que el inquilino solicite negociar con el arrendador la actualización de la renta con los siguientes limites:

a) Si la renta es superior a la calculada por el sistema de Índices de Precios de Referencia (www.mivau.gob.es). NO PROCEDERÁ INCREMENTO ALGUNO.

b) En los demás casos el incremento será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto el incremento de renta NO PODRÁ SER SUPERIOR AL 2%.

3º SUSPENSION DE DESAHUCIOS DE PERSONAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL (Art. 2 y 5.DOS del RDL 29/2026)

Desde el 8 de Octubre de 2026 hasta el 31 de Diciembre de 2030 y, siendo el INQUILINO VULNERABLE sin alternativa Habitacional, se aplicará lo siguiente:

a) En procesos en los que el demandante sea una entidad dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, el Tribunal suspenderá por auto el proceso, de ejecución de sentencia o lanzamiento.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

b) En procesos en los que el demandante sea persona diferente al del apartado anterior. Previa certificación de la vulnerabilidad del inquilino por los servicios sociales o por aplicación de los criterios del art. 441.7 de la LEC (que el importe de la renta más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance con carácter general el límite de 3 veces del IPREM) y no tenga alternativa habitacional alguna y la Administración Pública competente no haya ofrecido una alternativa.

En tales casos el Tribunal suspenderá el proceso hasta que dichas medidas sean adoptadas y se garantice la alternativa habitacional adecuada, aunque se hubiese dictado Sentencia, Decreto o Auto poniendo fin al procedimiento y acordando el lanzamiento siempre que este no se hubiera ejecutado.

La Suspensión será revisada por el Tribunal cada 12 meses alzándose cuando desaparezca la vulnerabilidad o transcurran 3 AÑOS desde que se acordó la suspensión.

El Tribunal en el auto determinara que la Administración competente asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde a favor del demandante cuando sea una persona física o jurídica. Como máximo será la renta contractual dejada de percibir, así como los costes de los suministros impagados y las costas procesales a favor del demandante

.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

No procederá la suspensión cuando el Tribunal aprecie, atendidas las circunstancias considere que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad económica o habitacional del demandante, (salvo que sea una persona jurídica o una persona física que sea gran tenedor), ni tampoco cuando el demandante sea una persona física titular de dos o menos viviendas.

La suspensión del apartado b) no cabrá en procesos de desahucio por falta de pago de renta o cantidades debidas (art 250.1.1 LEC) si la Administración Pública no ofrece una alternativa habitacional adecuada en el plazo de DOS MESES de ser comunicada quedando esta OBLIGADA a ENERVAR LA ACCION mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de las cantidades reclamadas mas las devengadas hasta el momento del pago y las costas procesales.

4º MODIFICACION DE LA LEY 29/1994 de 24 de Noviembre de ARRENDAMIENTOS URBANOS (art. 3 del RDL 29/2026)

Novedades introducidas por dicho RDL, las cuales, en principio y salvo las excepciones que se dirán serán aplicables a los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 8 de Octubre de 2026.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

4º A.- DEFINICION de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (art. 2 LAU)

- Se introduce una nueva definición de arrendamiento de vivienda habitual.
- Se incluye en el mismo el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.
- Por tanto, el ALQUILER por habitaciones pasa a considerarse arrendamiento de vivienda habitual (art. 2.1 LAU) y, queda sometido a todos los preceptos relativos a este, incluidos los plazos del art 9 8 (prórroga obligatoria) y 10 (Prórroga tácita). La suma de las rentas en el alquiler por habitaciones no podrá superar el precio unitario del piso completo establecido por el Sistema de Índices de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). Si la vivienda se encuentra en ZONA TENSIONADA las rentas no podrán superar lo establecido en los apartados 6, 7 y 8 del art 17 para vivienda habitual.

4º B.- ALQUILER TEMPORAL (arts. 7 y 9 BIS LAU)

El arrendamiento de temporada pasa a denominarse arrendamiento de vivienda TEMPORAL siendo libre el pacto sobre su duración debiendo ser superior a 31 días y no exceder, como regla general, de 12 meses.

Si supera los 12 meses sin modificación en la causa de la temporalidad o si se suceden o novan mas de dos contratos de arrendamiento temporal de forma consecutiva entre iguales partes y sobre la misma vivienda, el primero se considerará como un contrato de vivienda habitual y le serán de aplicación todos los preceptos que rigen estos, incluido el plazo mínimo y las prorrogas de los art 9 y 10.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

Estos contratos de alquiler temporal deberán prever de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario que deberá ser REAL y ACREDITABLE recayendo sobre el arrendador la CARGA de la PRUEBA de su existencia.

En otro caso, se considerará como contrato de vivienda habitual.

El arrendatario puede desistir transcurrido UN MES notificándolo con 10 diasw de antelación, sin derecho a indemnización del arrendador.

4º C.- DESISTIMEINTO del ARRENDATARIO EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL (art 11 LAU)

El arrendatario puede desistir una vez hayan transcurridos SEIS MESES del arriendo, con la obligación de comunicarlo al arrendador con 30 días de antelación.

El desistimiento no conllevara indemnización alguna a favor del arrendador no siendo valido el pacto en contrario.

4º D.- REVISION DE LA RENTA (art. 18.1 LAU)

El incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá superar la variación porcentual del Índice de Referencia para la actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento (IRAV)

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

4º E.- GASTOS GENERALES (art 20 LAU)

En ningún caso podrán imponerse los tributos asociados a la vivienda a la parte arrendataria, salvo en los que esta tenga condición de obligado tributario.

En edificios que no se encuentran en régimen de propiedad horizontal, no se podrá imputar los gastos de comunidad a la parte arrendataria

Los gastos de gestión inmobiliario y de formalización del contrato no podrán se repercutidos al arrendatario, ni directa ni indirectamente, bajo ningún concepto o denominación.

4º F.- CONSERVACION DE LA VIVIENDA (art. 21 BIS LAU).

En arrendamientos de VIVIENDA TEMPORAL corresponderá en todo caso al arrendador la obligación de conservar la vivienda para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El arrendatario lo tendrá que poner en conocimiento del arrendador quien deberá repararlos en 5 días hábiles, y si no lo hace, podrá llevarlos a cabo el arrendatario exigiendo su importe al arrendador o, previa justificación, descontándolo del precio de la renta del mes siguiente.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

En los arrendamientos de VIVIENDA HABITUAL sigue rigiendo el art 21 de la LAU, con la novedad de que el arrendatario podrá requerir al arrendador por escrito, las reparaciones que sean necesarias realizar en la vivienda arrendada adjuntando un presupuesto razonable para su ejecución. El arrendador dispondrá de un plazo de 15 días para aceptar o rechazar el mismo o proponer una reparación alternativa o llevar a cabo el mismo.

Transcurrido dicho plazo u opuesto el arrendador a las mismas podrá llevarlas a cabo el arrendatario conforme a lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 del Código Civil (art 21.1 LAU)

4º G.- DERECHO de ADQUISION PREFERENTE (art 25 LAU)

El arrendatario conservará en todo caso su derecho de adquisición preferente en caso de venta de la vivienda arrendada, en las condiciones establecidas en el art 25 LAU.

Desaparece la posibilidad de renuncia a este derecho.

Si la vivienda se vende conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, la notificación deberá expresar el precio imputado a la vivienda arrendada.

Podrá ejercitarse el derecho de tanteo y retracto, aunque la vivienda arrendada se trasmita conjuntamente con otros inmuebles siempre que sea jurídicamente individualizable.

Si se vendiera conjuntamente, el precio será el que resulte de distribuir proporcionalmente el precio global de la transmisión conforme a criterios objetivos y verificables, con preferencia por el valor de referencia catastral o en su defecto por una tasación independiente.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

4º H.- FIANZA (art 36 LAU)

La garantía adicional de fianza en contrato de arrendamiento TEMPORAL no podrá exceder de UNA MENSUALIDAD.

No podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.

En contratos de hasta 5 años (o hasta 7 años si el arrendador es una persona jurídica) el importe de la garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

Al final del contrato deberá de dejarse por escrito mediante documento firmado por las partes del estado de la vivienda, a efectos de la devolución de la fianza. Si el documento no se firma o no se hace constar los desperfectos, se presumirá, salvo prueba en contrario, que el arrendatario devuelve la vivienda en buen estado de conservación.

4º I.- FORMALIZACION DEL ARRENDAMIENTO (art 37 LAU)

A instancia de la parte arrendataria será obligatoria la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

Sin perjuicio de que siga siendo válido el contrato verbalmente celebrado y de las responsabilidades administrativas que se deriven de ello.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

4º J.- REGIMEN SANCIONADOR:

El Título V de la LAU (29/1994 de 24 de Noviembre) que se encontraba sin contenido, pasa a regular el REGIMEN SANCIONADOR aplicable a los efectos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de Abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

Se desarrolla en 14 artículos (arts. 38 a 51) dicho régimen sancionador regulándose los sujetos responsables, las infracciones que se clasifica en leves, graves y muy graves, las sanciones y medidas CORREITIVAS, los plazos de prescripción y caducidad y el procedimiento sancionador que puede ser abreviado u ordinario.

5º LEGISLACION AUTONOMICA (Disp. Adicional Duodecima de la LAU)

Las modificaciones de la LAU 29/1994 de 24 de Noviembre se realizan sin perjuicio de las competencias que en materia de vivienda tiene reconocida la Comunidad Autónoma del País Vasco (entre otras), quienes podrán dictar normas en ejercicio de sus competencias , en particular las previsiones relativas al arrendamiento de vivienda temporal y de habitaciones o estancias de una vivienda.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

6º REGIMEN TRANSITORIO de ARRENDAMIENTOS de TEMPORADA (Disp. Transitoria 8ª)

Los contratos de arrendamiento por temporada, de vivienda y los de similar naturaleza, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 29/2026 de 6 de Octubre, esto es el 8 de Octubre de 2026, continuaran gozando de la consideración de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y rigiéndose por el régimen jurídico que les era de aplicación HASTA LA FINALIZACION DEL PLAZO de duración pactado en el contrato, llegado el cual quedaran extinguidos sin posibilidad de prórroga.

El arrendamiento temporal renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

7º OTRAS MODIFICACIONES SIGNIFICATIVAS:

1).- La condición de Gran Tenedor se deberá acreditar mediante certificación del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades a su nombre.

Cuando una finca registral comprenda un edificio compuesto por varias unidades susceptibles de uso residencial se entenderá que cada una de ellas constituye un inmueble independiente a efectos de cómputo, con independencia de que no exista división horizontal inscrita.

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

Se modifica así el art. 3.K de la Ley de Vivienda 12/2023 de 24 de Mayo.

2).- **Los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU 29/1994** celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley (12/2023) serán susceptibles de prórroga de conformidad con lo dispuesto en el art 10 de dicha ley (LAU) en la redacción introducida por la presente Ley (L. Viv 12/2023) y se actualizarán con el límite máximo aplicable de acuerdo con la Disp. Adic 11 introducida por esta ley y la redacción dada al art. 18. De la LAU.

En todo lo demás, el régimen jurídico de estos contratos será el que estuviese vigente en el momento de su celebración.

3).- Se añade un apartado 6º al art 22 de la LEC.ENERVACION en procesos de desahucio por falta de pago; de inquilinos vulnerables, si la Adm. Publica competente no ofrece una alternativa habitacional adecuada, ESTARA OBLIGADA A ENERVAR la acción de desahucio.

4).- Se crea un mecanismo de financiación para acceder a la primera vivienda habitual hipotecada “LINEA TU CASA” (art 19).

5).- Publicidad de los arrendamientos.

La publicidad, promoción u oferta de arrendamientos de viviendas deberá respetar la normativa que resulte de aplicación y ajustarse a los principios de veracidad y transparencia, debiendo incluir al menos:

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO

a) El Índice de Referencia del Precio del alquiler de la vivienda siempre que el inmueble se ubique en zona de mercado residencial tensionado.

b) El Límite de la renta aplicable y la referencia a la normativa y parámetros que determinen dicho limite

c) El número, código o título identificativo de la unidad arrendada.

d) La condición de Gran Tenedor del arrendador.

Bilbao, 20 de Octubre de 2026

ASESORIA JURIDICA

VICEPRESIDENCIA

CAMARA URBANA DE BIZKAIA (Asociación)

Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º drcha
48009 BILBAO