Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa II noviembre 2026

NOVEDADES ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y DESAHUCIOS

Incluidas en 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, publicado en el BOE del día 07/10/2026. La norma entra en vigor el 8 de octubre de 2026, salvo excepciones. La convalidación de esta norma se ha publicado en el BOE 13/11/2026.

NOVEDADES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LEY 29/1994)

La LAU establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Modalidades de arrendamiento de vivienda:

Se considera arrendamiento de vivienda habitual aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda. Art.2.1 LAU

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador. Art.2.2 LAU

Se entenderá por arrendamiento de vivienda temporal aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia, que venga a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable. Art.2.3 LAU

Régimen aplicable a los arrendamientos de vivienda. Art.4.2 LAU

Los arrendamientos regulados en la LAU se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I (ámbito de la Ley) y IV (fianza y formalización del contrato) de la misma.

Respetando lo anterior, los arrendamientos de vivienda previstos en el artículo 2 se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Suprime el párrafo segundo que establecía el régimen aplicable a los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el SMI en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda.

Arrendamiento para uso distinto de vivienda. Exclusiones.

Quedan excluidos de la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas. Art.3.2 LAU

Suprime de la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda los celebrados para ejercerse en la finca una actividad recreativa, y los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. Art.3.2 LAU

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU:

- la cesión de uso de habitaciones o estancias de una vivienda que realicen las entidades del tercer sector de acción social, en el marco de programas de acogida, inclusión o alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad, sin finalidad lucrativa y por el tiempo de duración del programa. Art. 5 f) LAU
- la cesión temporal de uso de la totalidad o parte, de acuerdo con la normativa de las administraciones competentes en materia turística, de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. La duración máxima de este tipo de cesión, que será fijada por las administraciones competentes, no podrá en ningún caso superar los 31 días. Art. 5 e) LAU

C & S Informa II noviembre 2026

Respecto a la legislación autonómica. Nueva DA duodécima LAU

La LAU se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la CE otorga al Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, como en la Comunidad Autónoma de Cataluña, y sin perjuicio, asimismo, de las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda y de las normas dictadas por las mismas en ejercicio de las competencias anteriormente mencionadas.

En particular, las previsiones de la LAU relativas al arrendamiento de vivienda temporal y de habitaciones o estancias de una vivienda se entienden sin perjuicio de las disposiciones que, en ejercicio de las competencias a que se refiere el párrafo anterior, hayan dictado o dicten las comunidades autónomas, que se aplicarán en su respectivo ámbito territorial.

Arrendamiento de vivienda temporal:

Se define el arrendamiento de vivienda temporal como aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia, que venga a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable. Art. 2.3 LAU

Los contratos de arrendamiento de vivienda temporal deberán prever de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario. Dicha causa deberá ser real y acreditable, recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión al presente título en las mismas condiciones que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato. Art. 7.2 LAU

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, debiendo ser superior a 31 días, y no exceder como regla general de 12 meses, en atención a las causas que lo motiven.

En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima establecida y, llegada su fecha de finalización, siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, aquél podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca como regla general la duración máxima de 12 meses en conjunto, salvo que la causa de temporalidad subsista posteriormente. Art.9 bis.1 LAU

Siempre que la duración del arrendamiento de vivienda temporal exceda de doce meses sin justificación en la causa de temporalidad o se noven o sucedan más de dos contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y el régimen de prórrogas previstas en los artículos 9 y 10. Art.9 bis.2 LAU

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento de vivienda temporal una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de diez días. El desistimiento del arrendatario así ejercido NO generará derecho de INDEMNIZACIÓN en favor del arrendador. Art. 11.2 y 3 LAU

Régimen transitorio de los contratos de temporada o de vivienda temporal.

Los contratos de arrendamiento por temporada, de vivienda temporal, y los de similar naturaleza sometidos a la presente ley, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del RD-ley 29/2026 (antes del 8 de octubre de 2026), continuarán gozando de la consideración de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación hasta la finalización del plazo de duración pactado en el propio contrato, alcanzado el cual quedarán extinguidos sin posibilidad de prórroga. El arrendamiento temporal renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda temporal. Nueva DT octava LAU

Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa II noviembre 2026

Desistimiento contrato arrendamiento vivienda habitual. Art. 11.1 y 3 LAU

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.
El desistimiento así ejercido NO generará derecho de INDEMNIZACIÓN en favor del arrendador.

Prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda habitual

Modifica el artículo 10 de la LAU para aclarar que la regulación de la prórroga tácita del apartado 1 se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, sin más novedades. Los apartados 2 y 3 no incluyen ninguna modificación.

Renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

***Zona de mercado residencial tensionado. Límites a la renta pactada al inicio de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda. Refuerza las garantías*. Art. 17.6 LAU**

En ningún caso podrán fijarse nuevas condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.
El resto del apartado sin modificaciones.

***Zona de mercado residencial tensionado. Gran tenenedor de vivienda. Límites a la renta pactada al inicio de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda. Refuerza las garantías*. Art. 17.7 LAU**

En ningún caso, podrán fijarse nuevas condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que, directa o indirectamente, impliquen superar el límite máximo de renta aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.
Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años.
El resto del apartado sin modificaciones.

***Nuevo límite de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda temporal vinculado al IRAV*. Art. 17.8 LAU**

Cuando en una misma vivienda se celebren de forma sucesiva varios contratos de arrendamiento de vivienda temporal, la renta correspondiente a los posteriores no podrá suponer un incremento porcentual anual superior al valor correspondiente al Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) vigente.

***Nuevo límite conjunto de renta en los contratos de arrendamiento parcial por habitaciones o estancias*. Art. 17.9 LAU**

En los contratos de arrendamiento parcial por habitaciones o estancias, la suma de las rentas pactadas en los contratos parciales que se encuentren vigentes de forma simultánea sobre la misma vivienda no podrá exceder el importe de la renta del contrato de arrendamiento unitario de la vivienda completa.
Si la vivienda arrendada se ubica en zona de mercado residencial tensionado, la renta del contrato unitario de la vivienda completa o, en defecto de este, la suma de las rentas de los contratos parciales vigentes de manera simultánea sobre la misma vivienda deberá respetar, en todo caso, las limitaciones previstas en los apartados 6, 7 y 8 del art.17 de la LAU.

***Actualización de la renta. IRAV*. Art. 18.1 LAU**

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato (Antes: índice de garantía de competitividad).

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IRAV (antes IPC) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Gastos generales y de servicios individuales:

En ningún caso podrán imponerse los tributos asociados a la vivienda a la parte arrendataria, excepto en los supuestos en los que dicha parte tenga la condición de obligado tributario. Art.20.1 LAU

En los edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, no se podrán imputar los gastos de comunidad a la parte arrendataria. Art. 20.1 LAU

Se aclara que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización no podrán ser repercutidos al arrendatario, ni directa ni indirectamente, bajo ningún concepto o denominación. Art. 20.2 LAU

***Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.* DF sexta RD-Ley 29/2026**

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la LAU, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, podrá negociar con el arrendador la actualización anual de la renta con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que la renta sea superior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, no procederá la aplicación de incremento alguno de la renta.
b) En los demás casos, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al 2%.

Arrendamiento de vivienda. Conservación de la vivienda. Art. 21.5 LAU

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3, cuando existan daños o desperfectos en la vivienda que afecten a su habitabilidad, su seguridad o su salubridad, o en general, sean necesarias reparaciones de las previstas en el apartado 1 *(para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido*), el arrendatario podrá requerir al arrendador, mediante comunicación por escrito, la reparación necesaria, adjuntando un presupuesto razonable para su ejecución. El arrendador dispondrá de un plazo de 15 días naturales desde la recepción del requerimiento para aceptar el presupuesto, proponer una reparación alternativa o ejecutar directamente la reparación.

Transcurrido dicho plazo sin respuesta o en caso de negativa injustificada, el arrendatario podrá ejecutar las obras necesarias y descontar su importe de las rentas futuras. El coste de la reparación deberá ser razonable y adecuado a los daños y desperfectos que afecten a la habitabilidad y salubridad que se pretendan subsanar y quedar acreditado documentalmente.

Arrendamiento de vivienda. Conservación de la vivienda temporal. Art. 21 bis LAU

Corresponderá, en todo caso, al arrendador la obligación de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El arrendatario deberá ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo desde su detección o conocimiento, quien vendrá obligado a responder en el plazo máximo de 5 días hábiles, transcurridos los cuales, sin respuesta, se entenderá que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias, exigiendo de inmediato su importe al arrendador o, en su defecto, previa justificación al arrendador, descontando su importe del precio de la renta del arrendamiento del mes siguiente.

Arrendamiento de vivienda. Derecho de adquisición preferente. Art. 25 LAU

Cuando la vivienda se venda conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, la notificación al arrendatario de vender, deberá expresar el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios objetivos utilizados para su determinación. Esta información también deberá constar en la escritura

de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de venta de viviendas arrendadas para justificar que han tenido lugar las notificaciones. Art.25.2 y 5 LAU
Los derechos de tanteo y retracto del arrendatario no decaerán por el hecho de que la vivienda arrendada se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, siempre que la vivienda sea jurídicamente individualizable. Art.25.7 LAU
El precio imputable a la vivienda arrendada será el que resulte de la distribución proporcional del precio global de venta conforme a criterios objetivos y verificables, atendiendo preferentemente al valor de referencia catastral o, en su defecto, a tasación independiente. Serán ineficaces frente al arrendatario las asignaciones de precio que tengan por finalidad impedir u obstaculizar el ejercicio del derecho de adquisición preferente. Art.25.7 LAU
Las partes no podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Art.25.8 LAU

Garantía adicional a la fianza:
En ningún caso podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas. Art. 36.5 LAU
En el caso de los arrendamientos temporales, el valor de la garantía adicional no podrá exceder de una mensualidad de la renta. Art. 36.5 LAU

Obligaciones formales:
A la finalización del contrato, las partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión mediante un documento de finalización del arrendamiento firmado por ambas partes. En caso de no suscribirse el documento de finalización, o de que no se refleje en él desperfecto alguno, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en estado adecuado de conservación. Art. 36.7 LAU
A instancia de la parte arrendataria, será obligatoria la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de esta obligación no afectará en ningún caso a la validez y eficacia del contrato verbalmente celebrado, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que pudieren derivarse conforme a la legislación sectorial aplicable. Art. 37.2 LAU

Régimen sancionador. Plataformas de alquiler de corta duración
El titulo V regula el régimen sancionador aplicable a los efectos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el 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. Art.38 a 51 LAU
Régimen transitorio de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023. DT cuarta Ley 12/2023
Permite que los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU celebrados antes del 26/05/2023 puedan acogerse a las prórrogas del artículo 10 de la LAU en la redacción introducida la Ley 12/2023, y se actualizaran sus rentas con el límite máximo aplicable de la DA undécima de la LAU (IRAV), y la redacción dada al artículo 18.1 de la LAU por el Real Decreto-ley 29/2026 (IRAV). En todo lo demás, el régimen jurídico de estos contratos será el que estuviese vigente en el momento de su celebración.

Régimen transitorio. Solicitudes de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU formuladas al amparo del RD-ley 8/2026 de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán. DT primera RD-ley 29/2026
Las solicitudes o comunicaciones de prórroga extraordinaria efectuadas por la parte arrendataria al arrendador al amparo del artículo 1 del RD-ley 8/2026 (contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes el 22/03/2026), durante el periodo de vigencia de dicha norma, se tendrán por válidamente formuladas, sin necesidad de nueva comunicación, y sin perjuicio del derecho de desistimiento de la parte arrendataria.

C & S Informa II noviembre 2026

Una vez finalizado el período de prórroga que fue solicitado con cargo al RD-ley 8/2026, si se solicitara una nueva prórroga, deberá ser de acuerdo con la regulación del RD-ley 29/2026.

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU, vigentes el 08/10/2026, en los que el periodo de prórroga obligatoria del art. 9.1 de la LAU finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2 de la LAU, o finalice, en su caso, el periodo de tácita reconducción producido conforme al art. 1566 CC, siempre y cuando la parte arrendataria se encuentre al corriente de pago del alquiler, y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores, se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales. DF quinta RD-Ley 29/2026

Durante esta prórroga se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor.

La solicitud deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, o que el arrendador haya comunicado, en los plazos y condiciones del artículo 9.3 de la LAU, la necesidad de ocupar la vivienda para sí o para sus familiares, aun cuando la facultad de recuperar anticipadamente la vivienda por necesidad no hubiera sido expresamente prevista en el contrato, no siendo exigible dicho requisito, siempre que concurra causa real y acreditada de necesidad.

La prórroga extraordinaria regulada en este artículo es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la LAU (zona mercado residencial tensionado), que, en su caso, se aplicará con carácter preferente.

Este régimen no será de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior en al menos un cinco por ciento a la prevista en el contrato vigente.

ACREDITACION DE LA CONDICIÓN DE GRAN TENEDOR. Art.4 RD-ley 29/2026

Se modifica la definición de gran tenedor del art. 3.k) Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, para precisar que la condición de gran tenedor se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad en el que consten 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 dichas unidades constituye un inmueble independiente a efectos de cómputo, con independencia de que no exista división horizontal inscrita.

Se mantienen los umbrales de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial, excluidos garajes y trasteros, y la posibilidad de particularización de hasta cinco o más inmuebles ubicados en el ámbito tensionado, mediante motivación de la comunidad autónoma.

PUBLICIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS. NORMATIVA. Art.20 RD-ley 29/2026

La publicidad, promoción u oferta de arrendamientos de viviendas deberá respetar el resto de la normativa que resulte de aplicación y ajustarse a los principios de veracidad y transparencia, y no podrá omitir ni distorsionar información relevante que pueda inducir a error a los destinatarios.

Toda oferta o publicidad de arrendamiento deberá incluir, al menos:

a) El índice de referencia del precio del alquiler de vivienda previsto en la legislación vigente siempre que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

b) En los ámbitos sujetos a limitación legal de la renta de vivienda habitual, la oferta o publicidad consignará, según proceda, el límite de renta aplicable y la referencia a la normativa y parámetros que determinen dicho límite.

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

d) La condición de gran tenedor del arrendador, cuando proceda.

Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa II noviembre 2026

PROTECCIÓN MERCADO DE LA VIVIENDA FRENTE A LA ACTIVIDAD ESPECULATIVA

A partir del 8 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2030, se prohibe la compra especulativa de vivienda.

Toda entidad con o sin personalidad jurídica, dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, así como las personas jurídicas que ostenten la condición de gran tenedor o las entidades integradas en su mismo grupo o que actúen por su cuenta, tendrá limitada la adquisición de una vivienda, a título gratuito o a título oneroso por un valor de contraprestación inferior al 70% de su valor de tasación de mercado, determinado, a la fecha del acuerdo vinculante, por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el BE, independiente de las partes, que emitirá un informe que deberá aportar la parte compradora.

La limitación afectará tanto a viviendas en estado de uso como de viviendas de edificios construidos sobre suelo de calificación residencial que cumplan los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, desde que dispongan de certificado de fin de obra.

Esta limitación no resultará de aplicación cuando la transmisión se produzca con las siguientes finalidades:

a) Para su destino a vivienda habitual a precio asequible o social, hasta al menos el 31 de diciembre de 2030,
b) Para su destino a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria
c) Para su destino a residencia de personas pertenecientes a colectivos socialmente vulnerables por parte de entidades del tercer sector de acción social
d) Para su destino a la protección de víctimas de violencia de género
e) Tampoco cuando las entidades compradoras acrediten su adhesión y cumplimiento al Código de Buenas Prácticas aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros (todavía pendiente)

Esta nueva normativa no se aplicará:

- A las transmisiones de propiedad que a 08/10/2026 se hayan elevado a escritura pública, aunque estas no se encuentren todavía inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- A las adquisiciones de propiedad que deriven de procedimientos de ejecución tramitados ante los órganos jurisdiccionales cuando la entidad que inste la ejecución acredite su adhesión y cumplimiento al Código de Buenas Prácticas.

Cuando, al amparo de las excepciones previstas (entidad compradora está adherida al código de Buenas prácticas/adquisiciones derivadas de procedimientos de ejecución por entidad adherida al Código), alguna de las entidades adquiera o se adjudique, por un importe inferior al 70% de su valor de mercado, una vivienda que constituya la vivienda habitual de una persona en situación de vulnerabilidad y que carezca de alternativa habitacional, quedará suspendido hasta el 31 de diciembre de 2030 cualquier lanzamiento que afecte a dicha vivienda, en los términos previstos en la legislación aplicable.

Las excepciones relacionadas con el Código de Buenas prácticas no serán de aplicación hasta la aprobación y entrada en vigor del referido Código.

SUSPENSIÓN DESAHUCIOS PERSONAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL

Suspensión de desahucios sin compensación para el demandante Art. 2.1 RD-ley 29/2026

Desde el 8 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2030, para los procesos en los que actúe como demandante toda entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales. y en el caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad y no tenga alternativa habitacional, el tribunal suspenderá por auto el proceso, resultando igualmente aplicable esta previsión cuando ya se hubiera dictado sentencia, decreto o auto poniendo fin

al procedimiento o acordando el lanzamiento, siempre que este último no se hubiera ejecutado efectivamente.

Suspensión de desahucios con compensación para el demandante. Art. 2.2 RD-ley 29/2026

Desde el 8 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2030, y solo en aquellos casos en los que no resulte de aplicación la nueva enervación extraordinaria (art. 22.6 LEC), para lo procesos en los que actúen como demandantes personas diferentes a las previstas en el apartado anterior, y en el caso que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad y no tenga alternativa habitacional, y la Administración pública competente no haya ofrecido una alternativa habitacional digna y adecuada, el tribunal requerirá de la administración que resulte competente conforme a la legislación autonómica en materia de vivienda y servicios sociales, para que informe expresamente acerca de los recursos que tienen disponibles y los ofrezcan.

En caso de que no se reciba respuesta o se informe de que no se cuenta con ellos, se suspenderá el proceso hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada, resultando igualmente aplicable esta previsión cuando ya se hubiera dictado sentencia, decreto o auto poniendo fin al procedimiento o acordando el lanzamiento, siempre que este último no se hubiera ejecutado efectivamente.

La suspensión acordada será revisada por el tribunal cada doce meses, a los efectos de determinar si la situación de vulnerabilidad y falta de alternativa habitacional que la motivó subsiste.

La suspensión se alzará cuando desaparezca la vulnerabilidad, se ponga a disposición una alternativa habitacional adecuada y efectiva o la parte demandada la rechace sin causa justificada, previa audiencia de las partes, o transcurran 3 años desde que se acordó la suspensión.

No procederá la suspensión cuando el tribunal aprecie, atendidas las circunstancias concurrentes, que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad económica o habitacional de la parte demandante, salvo que se trate de una persona jurídica, o de una persona física que tenga la condición de gran tenedor.

Tampoco prevalecerá la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada cuando la parte demandante sea una persona física titular de dos o menos viviendas.

El Tribunal determinará en su auto que la administración competente asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde en favor de la persona demandante, cuando sea una persona física, o también, cuando sea una persona jurídica que se dedique al alquiler habitual asequible o social.

La compensación comprenderá, como máximo, la renta contractual dejada de percibir, así como costes de suministros impagados y las costas procesales a favor del demandante. No serán compensables el lucro cesante hipotético, ni los daños morales.

La suspensión o compensación no eximirán de la obligación de mantenerse al corriente de la renta debida.

ENERVACION EXTRAORDINARIA DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO EN SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 5.dos del RD-Ley 29/2026 introduce un nuevo apartado 6 al artículo 22 de la LEC (Ley 2/2000) a partir del 8 de octubre de 2026.

En los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas del artículo 250.1.1.º, cuando se acredite que la persona arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos, si la Administración pública competente no ofrece una alternativa habitacional adecuada, estará obligada a enervar la acción mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago o consignación, así como las costas procesales a favor del demandante. La demora en el pago en favor de la persona demandante por parte de la administración competente en materia de vivienda una vez acordado por el tribunal, supondrá la aplicación de los correspondientes intereses de acuerdo con la legislación aplicable.

No será de aplicación para el supuesto previsto en el artículo 2.1 del RD-ley 29/2026 (suspensión desahucio sin compensacióncomo cuando el demandante es una entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado).

Acreditada la situación de vulnerabilidad, esta circunstancia será comunicada inmediatamente a la Administración pública competente, que dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la notificación para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en defecto de esta, efectuar el pago o la consignación.
Durante este plazo quedará suspendido el curso del procedimiento y, en su caso, el lanzamiento.
Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional adecuada ni se haya producido el pago íntegro o la consignación, la administración pública competente quedará subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario, y no habrá lugar para el lanzamiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento hasta su expiración en tanto se mantenga la situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos.

RÉGIMEN TRANSITORIO. Ejecuciones y lanzamientos en curso. DT segunda RD-Ley 29/2026

El régimen de suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional previsto hasta el 31 de diciembre de 2030 en el artículo 2, y el nuevo régimen de enervación extraordinaria de la acción de desahucio previsto en el artículo 5. Dos será aplicable a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el apartado 5 del artículo 441 de la LEC, que se encuentren en curso a su entrada en vigor, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento.
En el primer caso (art.2), la persona ejecutada podrá solicitar su aplicación, aunque el trámite previsto en dichos apartados hubiera sido resuelto con anterioridad o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión previsto en el apartado 6 del artículo 441 de la LEC. Presentada la solicitud, acompañada de la documentación justificativa de las circunstancias alegadas cuando no obrase ya en las actuaciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia suspenderá provisionalmente la práctica del lanzamiento hasta que el tribunal resuelva mediante auto.
En el segundo caso (art.5.dos), antes de continuar el proceso, independientemente de la fase en la que se encuentre, deberá darse cumplimiento a la nueva obligación de enervación extraordinaria.