Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa I novembre 2026

NOVETATS ARRENDAMENT D'HABITATGE I DESNONAMENTS

Incloses en el Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, publicat al BOE del dia 07/10/2026. La norma entra en vigor el 8 d'octubre de 2026, tret d'excepcions. La convalidació d'aquesta norma s'ha publicat en el BOE 13/11/2026.

NOVETATS DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS (LLEI 29/1994)

La LAU estableix el règim jurídic aplicable als arrendaments de finques urbanes que es destinin a habitatge o a usos diferents del d'habitatge.

Modalitats d'arrendament d'habitatge:

Es considera arrendament d'habitatge habitual aquell arrendament que recau sobre una edificació habitable el destí primordial de la qual sigui satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendatari, inclòs l'arrendament parcial d'una habitació o estança de l'habitatge. Art.2.1 LAU
Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge s'aplicaran també al mobiliari, als trasters, les places de garatge i qualsevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador. Art.2.2 LAU
S'entendrà per arrendament d'habitatge temporal aquell arrendament que recau sobre una edificació habitable, inclòs l'arrendament parcial d'una habitació o estança, que cobreix la necessitat d'habitatge de l'arrendatari quan aquest es troba temporalment desplaçat del seu domicili habitual, per causa justificada i acreditable. Art.2.3 LAU

Règim aplicable als arrendaments d'habitatge. Art.4.2 LAU

Els arrendaments regulats en la LAU se sotmetran de manera imperativa al que es disposa en els títols I i IV d'aquesta ((àmbit de la Llei i fiança i formalització del contracte)
Respectant l'anterior, els arrendaments d'habitatge prevists en l'article 2 es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que s'estableix en el títol II de la present llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

Suprimeix el paràgraf segon que establia el règim aplicable als arrendaments d'habitatges, la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades l'SMI en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge.

Arrendament per a ús distint d'habitatge. Exclusions.

Queden exclosos de la consideració d'arrendament per a ús distint del d'habitatge els que tinguin per objecte l'allotjament o hostalatge de persones. Art.3.2 LAU
Suprimeix de la consideració d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge els celebrats per a exercir-se en la finca una activitat recreativa, i els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra. Art.3.2 LAU

Queden exclosos de l'àmbit d'aplicació de la LAU:

- la cessió d'ús d'habitacions o estades d'un habitatge que realitzin les entitats del tercer sector d'acció social, en el marc de programes d'acolliment, inclusió o allotjament de persones en
-

situació de vulnerabilitat, sense finalitat lucrativa i pel temps de durada del programa. Art. 5 f) LAU

- la cessió temporal d'ús de la totalitat o part, d'acord amb la normativa de les administracions competents en matèria turística, d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altre mode de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística. La durada màxima d'aquesta mena de cessió, que serà fixada per les administracions competents, no podrà en cap cas superar els 31 dies. Art. 5 e) LAU

Respecte a la legislació autonòmica. Nova DA dotzena LAU

La LAU es dicta a l'empara de la competència exclusiva que la CE atorga a l'Estat en matèria de legislació civil, sense perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allí on existeixin, com en la Comunitat Autònoma de Catalunya, i sense perjudici, així mateix, de les competències de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge i de les normes dictades per les mateixes en exercici de les competències anteriorment esmentades.

En particular, les previsions de la LAU relatives a l'arrendament d'habitatge temporal i d'habitacions o estades d'un habitatge s'entenen sense perjudici de les disposicions que, en exercici de les competències a què es refereix el paràgraf anterior, hagin dictat o dictin les comunitats autònomes, que seran aplicable en el seu respectiu àmbit territorial.

Arrendament d'habitatge temporal:

Es defineix l'arrendament d'habitatge temporal com aquell arrendament que recau sobre una edificació habitable, inclòs l'arrendament parcial d'una habitació o estada, que vingui a cobrir la necessitat d'habitatge de l'arrendatari quan aquest es troba temporalment desplaçat del seu domicili habitual, per causa justificada i acreditable. Art. 2.3 LAU

Els contractes d'arrendament d'habitatge temporal hauran de preveure de manera expressa la causa que motiva el desplaçament temporal de l'arrendatari. Aquesta causa haurà de ser real i acreditable, recaient sobre l'arrendador la càrrega de la prova de la seva existència. L'absència d'una causa de temporalitat degudament prevista en el contracte el privarà de la seva naturalesa temporal i comportarà la seva submissió al present títol en les mateixes condicions que els contractes d'arrendament d'habitatge habitual, amb efectes retroactius a la formalització del contracte. Art. 7.2 LAU

La durada de l'arrendament serà lliurement pactada per les parts, havent de ser superior a 31 dies, i no excedir com a regla general de 12 mesos, en atenció a les causes que ho motivin.

En cas que el contracte s'hagués concertat per una durada inferior a la màxima establerta i, arribada la seva data de finalització, continués existint el motiu que va causar la temporalitat, aquell podrà prorrogar-se mitjançant acord exprés de les parts, sense superar mai com a regla general la durada màxima de 12 mesos en conjunt, tret que la causa de temporalitat subsisteixi posteriorment. Art.9 bis.1 LAU

Sempre que la durada de l'arrendament d'habitatge temporal excedeixi de dotze mesos sense justificació en la causa de temporalitat o es novin o succeeixin més de dos contractes d'arrendament d'habitatge temporal de manera consecutiva, entre les mateixes parts i sobre el mateix habitatge, el primer s'entendrà celebrat com un contracte d'arrendament d'habitatge habitual, i li seran aplicable tots els preceptes previstos per a aquests contractes, inclòs el termini mínim i el règim de pròrrogues previstes en els articles 9 i 10. Art.9 bis.2 LAU

C & S Informa I novembre 2026

L'arrendatari podrà desistir del contracte d'arrendament d'habitatge temporal una vegada que hagi transcorregut almenys un mes des de la seva formalització, sempre que li ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de deu dies. El desistiment de l'arrendatari així exercit NO generarà dret d'INDEMNITZACIÓ en favor de l'arrendador. Art. 11.2 i 3 LAU

Règim transitori dels contractes de temporada o d'habitatge temporal.

Els contractes d'arrendament per temporada, d'habitatge temporal, i els de similar naturalesa sotmesos a la present llei, celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor del RD-llei 29/2026 (abans del 8 d'octubre de 2026), continuaran gaudint de la consideració de contractes d'arrendament per a ús distint del d'habitatge i regint-se pel que s'estableix en el règim jurídic que els era aplicable fins a la finalització del termini de durada pactat en el propi contracte, aconseguit el qual quedaran extingits sense possibilitat de pròrroga. L'arrendament temporal renovat es regirà pel que es disposa en la present llei per als arrendaments d'habitatge temporal. Nova DT vuitena LAU

Desistiment contracte arrendament habitatge habitual. Art. 11.1 i 3 LAU

L'arrendatari podrà desistir del contracte d'arrendament, una vegada que hagin transcorregut almenys sis mesos, sempre que li ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies.
El desistiment així exercit NO generarà dret d'INDEMNITZACIÓ en favor de l'arrendador.

Pròrroga del contracte d'arrendament d'habitatge habitual

Modifica l'article 10 de la LAU per a aclarir que la regulació de la pròrroga tàcita de l'apartat 1 s'aplica als contractes d'arrendament d'habitatge habitual, sense més novetats. Els apartats 2 i 3 no inclouen cap modificació.

Renda dels contractes d'arrendament d'habitatge

***Zona de mercat residencial tensionat. Límits a la renda pactada a l'inici d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge. Reforça les garanties.* Art. 17.6 LAU**

En cap cas podran fixar-se noves condicions contractuals que suposin la repercussió a l'arrendatari de quotes, despeses generals, serveis, impostos, taxes, cànons, contribucions especials o altres conceptes anàlegs que no estiguessin recollides en el contracte anterior.
La resta de l'apartat sense modificacions.

***Zona de mercat residencial tensionat. Gran tenenidor d'habitatge. Límits a la renda pactada a l'inici d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge. Reforça les garanties.* Art. 17.7 LAU**

En cap cas, podran fixar-se noves condicions contractuals que suposin la repercussió a l'arrendatari de quotes, despeses generals, serveis, impostos, taxes, cànons, contribucions especials o altres conceptes anàlegs que, directament o indirectament, impliquin superar el límit màxim de renda aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència.
Aquesta mateixa limitació s'aplicarà als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble se situï en una zona de mercat residencial tensionat i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els últims cinc anys.
La resta de l'apartat sense modificacions.

Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa I novembre 2026

***Nou límit de renda en els contractes d'arrendament d'habitatge temporal vinculat al IRAV*. Art. 17.8 LAU**

Quan en un mateix habitatge se celebrin de manera successiva diversos contractes d'arrendament d'habitatge temporal, la renda corresponent als posteriors no podrà suposar un increment percentual anual superior al valor corresponent a l'Índex de Referència per a l'Actualització Anual dels contractes d'arrendament d'Habitatge (IRAV) vigent.

***Nou límit conjunt de renda en els contractes d'arrendament parcial per habitacions o estances.* Art. 17.9 LAU**

En els contractes d'arrendament parcial per habitacions o estances, la suma de les rendes pactades en els contractes parcials que es trobin vigents de manera simultània sobre el mateix habitatge no podrà excedir l'import de la renda del contracte d'arrendament unitari de l'habitatge complet.

Si l'habitatge arrendat se situa en zona de mercat residencial tensionat, la renda del contracte unitari de l'habitatge complet o, a falta d'aquest, la suma de les rendes dels contractes parcials vigents de manera simultània sobre el mateix habitatge haurà de respectar, en tot cas, les limitacions previstes en els apartats 6, 7 i 8 del art.17 de la LAU.

Actualització de la renda. IRAV. Art. 18.1 LAU

En cas de pacte exprés entre les parts sobre algun mecanisme d'actualització de valors monetaris que no detalli l'índex o metodologia de referència, la renda s'actualitzarà per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'Índex de Referència per a l'Actualització Anual dels contractes d'arrendament d'Habitatge (IRAV) a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data d'actualització del contracte (Abans: índex de garantia de competitivitat).

En tot cas, l'increment produït a conseqüència de l'actualització anual de la renda no podrà excedir del resultat d'aplicar la variació percentual experimentada pel IRAV (abans IPC) a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data d'actualització del contracte.

Despeses generals i de serveis individuals:

En cap cas podran imposar-se els tributs associats a l'habitatge a la part arrendatària, excepte en els supòsits en els quals aquesta part tingui la condició d'obligat tributari. Art.20.1 LAU

En els edificis que no es trobin en règim de propietat horitzontal, no es podran imputar les despeses de comunitat a la part arrendatària. Art. 20.1 LAU

S'aclareix que les despeses de gestió immobiliària i de formalització no podran ser repercutits a l'arrendatari, ni directa ni indirectament, sota cap concepte o denominació. Art. 20.2 LAU

***Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge*. DF sisena RD-Llei 29/2026**

La persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge subjecte a la LAU, la renda de la qual hagi de ser actualitzada perquè es compleixi la corresponent anualitat de vigència dins del període comprès entre el 8 d'octubre de 2026 i el 31 de desembre de 2027, podrà negociar amb l'arrendador l'actualització anual de la renda amb subjecció a les següents condicions:

a) En el cas que la renda sigui superior al límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència, no procedirà l'aplicació de cap increment de la renda.
b) En els altres casos, l'increment de la renda serà el que resulti del nou pacte entre les parts. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda a aplicar no podrà ser superior al 2%.

Arrendament d'habitatge. Conservació de l'habitatge. Art. 21.5 LAU

Sense perjudici del que es disposa en l'apartat 3, quan existeixin danys o desperfectes en l'habitatge que afectin la seva habitabilitat, la seva seguretat o la seva salubritat, o en general, siguin necessàries reparacions de les previstes en l'apartat 1 (*per a conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut*), l'arrendatari podrà requerir a l'arrendador, mitjançant comunicació per escrit, la reparació necessària, adjuntant un pressupost raonable per a la seva execució. L'arrendador disposarà d'un termini de 15 dies naturals des de la recepció del requeriment per a acceptar el pressupost, proposar una reparació alternativa o executar directament la reparació.
Transcorregut aquest termini sense resposta o en cas de negativa injustificada, l'arrendatari podrà executar les obres necessàries i descomptar el seu import de les rendes futures. El cost de la reparació haurà de ser raonable i adequat als danys i desperfectes que afectin l'habitabilitat i salubritat que es pretenguin esmenar i quedar acreditat documentalment.

Arrendament d'habitatge. Conservació de l'habitatge temporal. Art. 21 bis LAU

Correspondrà, en tot cas, a l'arrendador l'obligació de conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut, així com les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge. L'arrendatari haurà de posar-lo en coneixement de l'arrendador en el més breu termini des de la seva detecció o coneixement, qui vindrà obligat a respondre en el termini màxim de 5 dies hàbils, transcorreguts els quals, sense resposta, s'entendrà que l'arrendatari podrà fer les reparacions necessàries, exigint immediatament el seu import a l'arrendador o, en defecte d'això, prèvia justificació a l'arrendador, descomptant el seu import del preu de la renda de l'arrendament del mes següent.

Arrendament d'habitatge. Dret d'adquisició preferent. Art. 25 LAU

Quan l'habitatge es vengui conjuntament amb altres habitatges, locals, immobles o actius, la notificació a l'arrendatari de vendre, haurà d'expressar el preu imputat a l'habitatge arrendat i els criteris objectius utilitzats per a la seva determinació. Aquesta informació també haurà de constar en l'escriptura d'inscripció en el Registre de la Propietat dels títols de venda d'habitatges arrendats per a justificar que han tingut lloc les notificacions. Art.25.2 i 5 LAU
Els drets de tanteig i retracte de l'arrendatari no decauran pel fet que l'habitatge arrendat es transmeti conjuntament amb altres habitatges, locals, immobles o actius, sempre que l'habitatge sigui jurídicament individualitzable. Art.25.7 LAU
El preu imputable a l'habitatge arrendat serà el que resulti de la distribució proporcional del preu global de venda conforme a criteris objectius i verificables, atenent preferentment al valor de referència cadastral o, en defecte d'això, a taxació independent. Seran ineficaces enfront de l'arrendatari les assignacions de preu que tinguin per finalitat impedir o obstaculitzar l'exercici del dret d'adquisició preferent. Art.25.7 LAU
Les parts no podran pactar la renúncia de l'arrendatari al dret d'adquisició preferent. Art.25.8 LAU

C & S Informa I novembre 2026

Garantia addicional a la fiança:

En cap cas podrà exigir-se a l'arrendatari la contractació d'assegurances d'impagament de renda o altres cobertures anàlogues. Art. 36.5 LAU

En el cas dels arrendaments temporals, el valor de la garantia addicional no podrà excedir d'una mensualitat de la renda. Art. 36.5 LAU

Obligacions formals:

A la finalització del contracte, les parts hauran de deixar constància per escrit de l'estat de l'habitatge en el moment de lliurament de la possessió mitjançant un document de finalització de l'arrendament signat per totes dues parts. En cas de no subscriure's el document de finalització, o que no es reflecteixi en ell cap desperfecte, es presumirà, excepte prova en contra, que l'habitatge va ser lliurat en estat adequat de conservació. Art. 36.7 LAU

A instàncies de la part arrendatària, serà obligatòria la formalització per escrit del contracte d'arrendament. L'incompliment d'aquesta obligació no afectarà en cap cas a la validesa i eficàcia del contracte verbalment celebrat, sense perjudici de les responsabilitats administratives que poguessin derivar-se conforme a la legislació sectorial aplicable. Art. 37.2 LAU

Règim sancionador. Plataformes de lloguer de curta durada

El títol V regula el règim sancionador aplicable a l'efecte de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. Art.38 a 51 LAU

Règim transitori dels contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 12/2023. DT quarta Llei 12/2023

Permet que els contractes d'arrendament sotmesos a la LAU celebrats abans del 26/05/2023 puguin acollir-se a les pròrrogues de l'article 10 de la LAU en la redacció introduïda per la Llei 12/2023, i s'actualitzin les seves rendes amb el límit màxim aplicable de la DA onzena de la LAU (IRAV), i la redacció donada en l'article 18.1 de la LAU pel RD-llei 29/2026 (IRAV). En tota la resta, el règim jurídic d'aquests contractes serà el que estigués vigent en el moment de la seva celebració.

Règim transitori. Sol·licituds de pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la LAU formulades a l'empara del RD-llei 8/2026 de mesures en el lloguer en resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra de l'Iran. DT primera RD-llei 29/2026

Les sol·licituds o comunicacions de pròrroga extraordinària efectuades per la part arrendatària a l'arrendador a l'empara de l'article 1 del RD-llei 8/2026 (contractes d'arrendament d'habitatge habitual vigents el 22/03/2026), durant el període de vigència d'aquesta norma, es tindran per vàlidament formulades, sense necessitat de nova comunicació, i sense perjudici del dret de desistiment de la part arrendatària.

Una vegada finalitzat el període de pròrroga que va ser sol·licitat amb càrrec al RD-llei 8/2026, si se sol·licités una nova pròrroga, haurà de ser d'acord amb la regulació del RD-llei 29/2026.

Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual

En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la LAU, vigents al 08/10/2026, en els quals el període de pròrroga obligatòria de l'art. 9.1 de la LAU finalitzi abans del 31 de desembre de 2028, o finalitzi el període de pròrroga tàcita previst en els articles 10.1 i 10.2 de la LAU, o finalitzi, si és el cas, el període de tàcita reconducció produït conforme a l'art. 1566 CC, sempre que la part

arrendatària es trobi al corrent de pagament del lloguer, i l'hagi estat mensualment durant els vuit mesos anteriors, s'aplicarà, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària per terminis anuals i fins a un màxim de dos anys addicionals. DF cinquena RD-Llei 29/2026
Durant aquesta pròrroga es mantindran els termes i condicions del contracte en vigor.
La sol·licitud haurà de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador, tret que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, o que s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament, o que l'arrendador hagi comunicat, en els terminis i condicions de l'article 9.3 de la LAU, la necessitat d'ocupar l'habitatge per a si o per als seus familiars, encara que la facultat de recuperar anticipadament l'habitatge per necessitat no hagués estat expressament prevista en el contracte, no sent exigible aquest requisit, sempre que concorri causa real i acreditada de necessitat.
La pròrroga extraordinària regulada en aquest article és incompatible amb la prevista en l'article 10.3 de la LAU (zona mercat residencial tensionat), que, si és el cas, s'aplicarà amb caràcter preferent.
Aquest règim no serà aplicable quan arrendador i arrendatari acordin la renovació del contracte d'arrendament, o la celebració d'un nou, amb una renda inferior en almenys un cinc per cent a la prevista en el contracte vigent.

ACREDITACIÓ DE LA CONDICIÓ DE GRAN TENIDOR. Art.4 RD-llei 29/2026

Es modifica la definició de gran tenidor de l'art. 3.k) Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge, per a precisar que la condició de gran tenidor s'acreditarà mitjançant certificació del Registre de la Propietat en el qual constin la relació de propietats al seu nom. Quan una finca registral comprengui un edifici compost per diverses unitats susceptibles d'ús residencial, s'entendrà que cadascuna d'aquestes unitats constitueix un immoble independent a l'efecte de còmput, amb independència que no existeixi divisió horitzontal inscrita.
Es mantenen els llindars de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, exclosos garatges i trasters, i la possibilitat de particularització de fins a cinc o més immobles situats en l'àmbit tensionat, mitjançant motivació de la comunitat autònoma.

PUBLICITAT DELS ARRENDAMENTS. NORMATIVA. Art.20 RD-llei 29/2026

La publicitat, promoció o oferta d'arrendaments d'habitatges haurà de respectar la resta de la normativa que resulti d'aplicació i ajustar-se als principis de veracitat i transparència, i no podrà ometre ni distorsionar informació rellevant que pugui induir a error als destinataris.
Tota oferta o publicitat d'arrendament haurà d'incloure, almenys:

a) L'índex de referència del preu del lloguer d'habitatge previst en la legislació vigent sempre que l'immoble se situï en una zona de mercat residencial tensionat.
b) En els àmbits subjectes a limitació legal de la renda d'habitatge habitual, l'oferta o publicitat consignarà, segons sigui procedent, el límit de renda aplicable i la referència a la normativa i paràmetres que determinin aquest límit.
c) El número, codi o títol identificatiu de la unitat arrendada, quan escaigui.
d) La condició de gran tenidor de l'arrendador, quan escaigui.

Corcoll & Sola
CONSULTORS
ADVOCATS
ECONOMISTES
AUDITORS

C & S Informa I novembre 2026

PROTECCIÓ MERCAT DE L'HABITATGE ENFRONT DE L'ACTIVITAT ESPECULATIVA

A partir del 8 d'octubre de 2026 i fins al 31 de desembre de 2030, es prohibeix la compra especulativa d'habitatge.

Tota entitat amb o sense personalitat jurídica, dedicada a adquirir immobles o carteres de préstec hipotecaris impagats per un preu clarament inferior al seu valor de taxació de mercat, així com les persones jurídiques que ostentin la condició de gran tenidor o les entitats integrades en el seu mateix grup o que actuïn pel seu compte, tindrà limitada l'adquisició d'un habitatge, a títol gratuït o a títol onerós per un valor de contraprestació inferior al 70% del seu valor de taxació de mercat, determinat, a la data de l'acord vinculant, per una societat de taxació homologada i inscrita en el BE, independent de les parts, que emetrà un informe que haurà d'aportar la part compradora.

La limitació afectarà tant habitatges en estat d'ús com d'habitatges d'edificis construïts sobre sòl de qualificació residencial que compleixin els requisits per a obtenir la cèdula d'habitabilitat, des que disposin de certificat de fi d'obra.

Aquesta limitació no resultarà d'aplicació quan la transmissió es produeixi amb les següents finalitats:

a) Per al seu destí a habitatge habitual a preu assequible o social, fins almenys el 31 de desembre de 2030,
b) Per al seu destí a residència de persones que requereixin atenció sociosanitària
c) Per al seu destí a residència de persones pertanyents a col·lectius socialment vulnerables per part d'entitats del tercer sector d'acció social
d) Per al seu destí a la protecció de víctimes de violència de gènere
e) Tampoc quan les entitats compradores acreditin la seva adhesió i compliment al Codi de Bones Pràctiques aprovat per Acord del Consell de Ministres (encara pendent)

Aquesta nova normativa no s'aplicarà:

- A les transmissions de propietat que a 08/10/2026 s'hagin elevat a escriptura pública, encara que aquestes no es trobin encara inscrites en el Registre de la Propietat corresponent.
- A les adquisicions de propietat que derivin de procediments d'execució tramitats davant els òrgans jurisdiccionals quan l'entitat que insti l'execució acrediti la seva adhesió i compliment al Codi de Bones Pràctiques.

Quan, a l'empara de les excepcions previstes (entitat compradora està adherida al codi de Bones pràctiques/adquisicions derivades de procediments d'execució per entitat adherida al Codi), alguna de les entitats adquireixi o s'adjudiqui, per un import inferior al 70% del seu valor de mercat, un habitatge que constitueixi l'habitatge habitual d'una persona en situació de vulnerabilitat i que manqui d'alternativa habitacional, quedarà suspès fins al 31 de desembre de 2030 qualsevol llançament que afecti aquest habitatge, en els termes previstos en la legislació aplicable.

Les excepcions relacionades amb el Codi de Bones pràctiques no seran aplicable fins a l'aprovació i entrada en vigor del referit Codi.

SUSPENSIÓ DESNONAMENTS PERSONES VULNERABLES SENSE ALTERNATIVA HABITACIONAL/RESIDENCIAL

Suspensió de desnonaments sense compensació per al demandant Art. 2.1 RD-llei 29/2026

Des del 8 d'octubre de 2026 i fins al 31 de desembre de 2030, per als processos en els quals actuï com a demandant tota entitat amb o sense personalitat jurídica dedicada a adquirir immobles o carteres de préstec hipotecaris impagats per un preu clarament inferior al seu valor de taxació de

mercat, totes dues a fi d'eludir els mecanismes de funció social de l'habitatge o maximitzar la seva rendibilitat a través de la desproporció en les rendes de lloguer, en els preus de revenda o per la seva destinació a finalitats no residencials. i en el cas que la persona demandada es trobi en situació de vulnerabilitat i no tingui alternativa habitacional, el tribunal suspendrà per acte el procés, resultant igualment aplicable aquesta previsió quan ja s'hagués dictat sentència, decret o acte posant fi al procediment o acordant el llançament, sempre que aquest últim no s'hagués executat efectivament.

Suspensió de desnonaments amb compensació per al demandant. Art. 2.2 RD-llei 29/2026

Des del 8 d'octubre de 2026 i fins al 31 de desembre de 2030, i només en aquells casos en els quals no resulti d'aplicació la nova enervació extraordinària (art. 22.6 LEC), per al processos en els quals actuïn com a demandants persones diferents a les previstes en l'apartat anterior, i en el cas que la persona demandada es trobi en situació de vulnerabilitat i no tingui alternativa habitacional, i l'Administració pública competent no hagi ofert una alternativa habitacional digna i adequada, el tribunal requerirà de l'administració que resulti competent conforme a la legislació autonòmica en matèria d'habitatge i serveis socials, perquè informe expressament sobre els recursos que tenen disponibles i els ofereixin.

En cas que no es rebi resposta o s'informi que no es compta amb ells, se suspendrà el procés fins que tals mesures siguin adoptades i es garanteixi una alternativa habitacional adequada, resultant igualment aplicable aquesta previsió quan ja s'hagués dictat sentència, decret o acte posant fi al procediment o acordant el llançament, sempre que aquest últim no s'hagués executat efectivament.

La suspensió acordada serà revisada pel tribunal cada dotze mesos, a l'efecte de determinar si la situació de vulnerabilitat i falta d'alternativa habitacional que la va motivar subsisteix.

La suspensió s'alçarà quan desaparegui la vulnerabilitat, es posi a disposició una alternativa habitacional adequada i efectiva o la part demandada la rebutgi sense causa justificada, prèvia audiència de les parts, o transcorrin 3 anys des que es va acordar la suspensió.

No procedirà la suspensió quan el tribunal aprecii, ateses les circumstàncies concurrents, que ha de prevaler la situació de vulnerabilitat econòmica o residencial de la part demandant, tret que es tracti d'una persona jurídica, o d'una persona física que tingui la condició de gran tenidor.

Tampoc prevaldrà la situació de vulnerabilitat econòmica de la part demandada quan la part demandant sigui una persona física titular de dues o menys habitatges.

El Tribunal determinarà en el seu acte que l'administració competent assumirà les despeses necessàries per a la compensació que s'acordi en favor de la persona demandant, quan sigui una persona física, o també, quan sigui una persona jurídica que es dediqui al lloguer habitual assequible o social.

La compensació comprendrà, com a màxim, la renda contractual deixada de percebre, així com costos de subministraments impagats i les costes processals a favor del demandant. No seran compensables el lucre cessant hipotètic, ni els danys morals.

La suspensió o compensació no eximiran de l'obligació de mantenir-se al corrent de la renda deguda.

ENERVACIÓ EXTRAORDINÀRIA DESNONAMENT PER FALTA DE PAGAMENT EN SUPÒSITS DE VULNERABILITAT ECONÒMICA.

L'article 5.dos del RD-Llei 29/2026 introdueix un nou apartat 6 a l'article 22 de la LEC (Llei 2/2000) a partir del 8 d'octubre de 2026.

En els processos de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes de l'article 250.1.1r, quan s'acrediti que la persona arrendatària es troba en situació de vulnerabilitat econòmica en els termes legalment previstos, si l'Administració pública competent no ofereix una alternativa habitacional/residencial adequada, estarà obligada a enervar l'acció mitjançant el pagament a l'arrendador o la consignació judicial de la totalitat de les quantitats reclamades i de les quals s'hagin reportat fins al moment del pagament o consignació, així com les costes processals a favor del demandant. La demora en el pagament en favor de la persona demandant per part de l'administració competent en matèria d'habitatge una vegada acordat pel tribunal, suposarà l'aplicació dels corresponents interessos d'acord amb la legislació aplicable.
No serà aplicable per al supòsit previst en l'article 2.1 del RD-llei 29/2026 (suspensió desnonament sense compensació quan el demandant és una entitat amb o sense personalitat jurídica dedicada a adquirir immobles o carteres de préstec hipotecaris impagats per un preu clarament inferior al seu valor de taxació de mercat).
Acreditada la situació de vulnerabilitat, aquesta circumstància serà comunicada immediatament a l'Administració pública competent, que disposarà d'un termini màxim i improrrogable de dos mesos des de la notificació per a oferir una alternativa habitacional adequada o, a falta d'aquesta, efectuar el pagament o la consignació.
Durant aquest termini quedarà suspès el curs del procediment i, si és el cas, el llançament.
Transcorregut el termini de dos mesos sense que s'hagi ofert una alternativa habitacional adequada ni s'hagi produït el pagament íntegre o la consignació, l'administració pública competent quedarà subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari, i no hi haurà llançament, mantenint-se vigent el contracte d'arrendament fins a la seva expiració en tant es mantingui la situació de vulnerabilitat econòmica en els termes legalment previstos.

RÈGIM TRANSITORI. Execucions i llançaments en curs. DT segona RD-Llei 29/2026

El règim de suspensió de desnonaments de persones vulnerables sense alternativa habitacional previst fins al 31 de desembre de 2030 en l'article 2, i el nou règim d'enervació extraordinària de l'acció de desnonament previst en l'article 5.Dos serà aplicable a les execucions de resolucions dictades en els procediments a què es refereix l'apartat 5 de l'article 441 de la LEC, que es trobin en curs a la seva entrada en vigor, sempre que no s'hagués practicat el llançament.
En el primer cas (art.2), la persona executada podrà sol·licitar la seva aplicació, encara que el tràmit previst en aquests apartats hagués estat resolt amb anterioritat o s'hagués esgotat el termini màxim de suspensió previst en l'apartat 6 de l'article 441 de la LEC. Presentada la sol·licitud, acompanyada de la documentació justificativa de les circumstàncies al·legades quan no obrés ja en les actuacions, el lletrat o lletrada de l'Administració de Justícia suspendrà provisionalment la pràctica del llançament fins que el tribunal resolgui mitjançant acte.
En el segon cas (art.5.dos), abans de continuar el procés, independentment de la fase en la qual es trobi, haurà de donar-se compliment a la nova obligació d'enervació extraordinària.