



Boletín informativo para propietarios de viviendas en alquiler

Asunto: No convalidación del Real Decreto-ley 8/2026 de medidas de alquiler y sus implicaciones



Estimado/a propietario/a,

Le informamos de que el Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, aprobado como respuesta a las consecuencias económicas y sociales derivadas de la Guerra de Irán, **no ha sido convalidado por el Parlamento**, lo que implica la pérdida de vigencia de las medidas que contenía.

A continuación, le resumimos las principales consecuencias para el mercado del alquiler y, en particular, para usted como propietario:

1. Fin a las posibles limitaciones en actualización de renta

Todas las medidas de carácter temporal incluidas en el Real Decreto-ley dejan de aplicarse desde el momento de su no convalidación. Esto afecta, entre otras, a posibles limitaciones en la actualización de rentas. A partir de la no convalidación del Real Decreto-ley, la regulación sobre la actualizaciones de renta vuelve al estado anterior a la citada norma, es decir, sin la limitación de un 2% de variación anual.

2. Fin a la prórroga extraordinaria

La posibilidad de solicitar la prórroga extraordinaria, decae junto con la vigencia del Real Decreto-ley. Los arrendatarios ya no podrán solicitar la prórroga extraordinaria.

3. Vuelta al marco normativo anterior

Se restablece plenamente la aplicación de la normativa vigente con anterioridad a la aprobación del Real Decreto-ley. En consecuencia:

- Las actualizaciones de renta vuelven a regirse por lo pactado en contrato y por la legislación general (LAU y normativa complementaria).
- Los plazos contractuales, prórrogas y procedimientos recuperan su régimen ordinario.
- Las relaciones arrendaticias se ajustan nuevamente al marco jurídico habitual, sin medidas excepcionales adicionales.

Es posible que le surjan ciertas dudas, a saber:

¿Qué ocurre si he actualizado la renta siguiendo los límites del Real Decreto-ley?

La cesación de efectos de la norma se aplica a partir de su derogación. Por tanto, si ya ha actualizado la renta previamente con el límite del Real Decreto-ley, esta actualización tendrá plena validez jurídica.

¿Qué ocurre si me solicitaron una prórroga extraordinaria si el contrato vencía mientras la norma estaba vigente, y la he consentido?

Al igual que con la actualización de renta, si ya la aceptó, esa prórroga es totalmente eficaz.

¿Qué ocurre si no di mi consentimiento a la prórroga extraordinaria?

En el caso de solicitudes de prórroga extraordinaria presentadas durante la vigencia del Real Decreto-ley 8/2026 pero no aceptadas expresamente por el arrendador antes de su derogación, no existe actualmente una respuesta jurídica plenamente pacífica. Deberá analizarse cada supuesto concreto, atendiendo a la fecha del contrato, la fase en la que se encontraba, la existencia o no de preavisos, la fecha de la solicitud y la concurrencia de los requisitos exigidos por la norma. Por ello, recomendamos no adoptar decisiones automáticas y consultar cada caso antes de contestar al arrendatario o iniciar actuaciones

Quedamos a su disposición para analizar cómo esta situación puede afectar a su caso concreto o para resolver cualquier duda relacionada con sus contratos de arrendamiento.

Si desea más información sobre nuestros servicios, no dude en contactarnos por correo, teléfono o en nuestras oficinas.

Atentamente,
A10 INMOBILIARIA

Info@a10inmobiliaria.es / 943231313

