Qué cambios incluyen los RD-leyes 28/2026 y 29/2026 (Vivienda), respecto a los RD-leyes derogados, en los ámbitos civil y urbanístico

Legal Alert



Octubre 2026

kpmgabogados.es
kpmg.es

Qué cambios incluyen los RD-leyes 28/2026 y 29/2026 (Vivienda), respecto a los RD-leyes derogados, en los ámbitos civil y urbanístico.

En este documento exponemos qué **cambios** incluyen los RD-leyes 28/2026 y 29/2026, de 6 de octubre, con respecto a los anteriores -rechazados por el Congreso- en las **principales medidas** de carácter **civil** y **urbanístico**. Ambos se encuentran **pendientes de convalidación** por la **Diputación Permanente**.

El 7 de octubre de 2026 se publicaron en el BOE dos Reales Decretos-leyes, en materia de vivienda, que recuperan las medidas de los RD-leyes rechazados por el Congreso, si bien incorporando algunos cambios, principalmente, en los ámbitos **civil y urbanístico**:

- El **Real Decreto-ley 28/2026,** de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

  El nuevo RD-ley incluye, con ciertos matices, el contenido del derogado RD-ley 27/2026 que preveía reformar el sistema de duración de los arrendamientos de vivienda habitual. En concreto: (i) sustituir las actuales prórrogas anuales por **ciclos sucesivos de 5 o 7 años**, e (ii) incorporar un **régimen indemnizatorio a favor del arrendatario** cuando la finalización del contrato respondiese a una decisión unilateral del arrendador, entre otras relevantes cuestiones.

- 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.

  Este RD-ley sustituye el contenido del derogado RD-ley 26/2026, que incorporaba medidas en materias de derecho civil e inmobiliario, entre otras, como: la limitación temporal de compras de viviendas por fondos, la suspensión de desahucios de personas vulnerables, prórrogas de los contratos y actualización de renta, etc.

En cuanto a su entrada en vigor, se ha diferenciado entre el que tiene más posibilidades de ser convalidado y el que cuenta con menos apoyos:

- El RD-ley 29/2026 ha **entrado ya en vigor el 8 de octubre de 2026**, día siguiente al de su publicación en el BOE.

- El RD-ley 28/2026 prevé su **entrada en vigor** el **15 de noviembre de 2026**.

Ambos se encuentran **pendientes de convalidación** por la Diputación Permanente, dado que la convocatoria de elecciones ha supuesto la disolución de las Cortes.

A continuación, exponemos qué **cambios** incluyen los RD-leyes 28 /2026 y 29/2026, con respecto a los anteriores, en las principales **medidas** de carácter **civil y urbanístico.**

Principales cambios incorporados por el RD-ley 29/2026

➢ Limitación temporal de compras especulativas de vivienda (art. 1)

Mantiene la estructura básica del RD-ley 26/2026, si bien con una redacción más precisa y matizada y algunos cambios sustanciales. Incluimos una tabla comparativa de las principales modificaciones que se proponen y contraste del nuevo RD-ley con el derogado hace unos días.

LIMITACIÓN DE COMPRA ESPECULATIVA	RD-ley 26/2026 (DEROGADO)	RD-ley 29/2026 (en vigor, pero pendiente de convalidación)
Alcance de la medida	Adquisición de vivienda, a título gratuito o a título oneroso	(Mantiene la redacción del RD-ley 26/2026)
Ámbito subjetivo	La limitación afectaba a **toda entidad con o sin personalidad jurídica** que incluyese en su objeto social la **adquisición de inmuebles**	La limitación afecta a: • toda entidad, con o sin personalidad jurídica, dedicada a **adquirir inmuebles** o **carteras de préstamos hipotecarios impagados** por debajo de mercado; • personas jurídicas que sean **grandes tenedores**; • entidades de su mismo grupo o que actúen por su cuenta.
Duración de la medida	Desde el 1 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2028	**Desde el 8 octubre 2026 hasta el 31 de diciembre de 2030**

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

3 Qué cambios incluyen los RD-leyes 28/2026 y 29/2026 (Vivienda), respecto a los RD-leyes derogados (ámbitos civil, inmobiliario y urbanístico.

Precio de referencia	Un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado.	Un **valor de contraprestación inferior al 70% de:** • **su valor de mercado**; • determinado en la fecha del acuerdo vinculante; • mediante tasación realizada por una **sociedad homologada e inscrita en el Banco de España,** independiente de las partes; • cuyo informe debe aportar el comprador. Incorpora una definición específica de **"contraprestación total efectiva**", entendiendo como tal, **la suma de** todas las cantidades, deudas asumidas, prestaciones accesorias y ventajas patrimoniales satisfechas o comprometidas por el adquirente o por personas vinculadas a este como consecuencia directa o indirecta de la transmisión,
Excepciones a la limitación de compra	Entre ellas, la de su destino a **vivienda habitual a precio asequible o social, durante un plazo mínimo de 5 años.** **Otras excepciones:** destino a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria; o colectivos socialmente vulnerables por parte de entidades del tercer sector de acción social; y protección de víctimas de violencia de género. También se exceptúa la limitación cuando la persona jurídica compradora **acredite su adhesión a un Código de Buenas Prácticas** acordado con la autoridad competente en materia de vivienda. Esta condición se entenderá **cumplida** por los entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible.	Exige ese destino **hasta al menos el 31 de diciembre de 2030** El resto de excepciones (destino a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria; vulnerabilidad; y víctimas de violencia de género) se mantienen. Tampoco será de aplicación cuando las entidades compradoras **acrediten su adhesión** y **cumplimiento** del **Código de Buenas Prácticas** pendiente de aprobación por Acuerdo del Consejo de Ministros. Esta condición se entenderá cumplida por entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible **con carácter permanente**.
Otras excepciones	Asimismo, se prevé que la limitación de compra por fondos y sus excepciones (apdos. 1 y 2) **no se aplicarán** a: • Las transmisiones de propiedad que **a fecha de 1 de octubre de 2026** se hayan **elevado a escritura pública**, **aunque** todavía **no estén inscritas** en el Registro de la Propiedad. • Las adquisiciones de propiedad que deriven de **procedimientos de ejecución** tramitados ante los órganos **jurisdiccionales,** conforme a la legislación procesal o de procedimientos de **ejecución hipotecaria**.	Prevé que la limitación de compra y sus excepciones (apdos. 1 y 2) **no se aplicará** a: • Las transmisiones de propiedad que **a fecha de 8 de octubre de 2026** se hayan **elevado a escritura pública**, aunque **no todavía no estén inscritas** en el Registro de la Propiedad • Las adquisiciones de propiedad que deriven de **procedimientos de ejecución** tramitados ante los órganos **jurisdiccionales** de conformidad con lo establecido en la legislación procesal o de procedimientos de **ejecución hipotecaria,** cuando la **entidad que inste la ejecución acredite su adhesión y cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.**

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Suspensión de lanzamiento en ciertos casos		Como novedad, se añade que cuando, al amparo de las excepciones relativas a los **procedimientos de ejecución judiciales** y de **ejecución hipotecaria** [apdos. 2e) o 4], así como la acreditación por la entidad compradora de **adhesión y cumplimiento del Código de Buenas Prácticas**, alguna de las entidades, adquiera o se adjudique, por un **importe inferior al 70% de su valor de mercado** -determinado conforme a lo previsto- una **vivienda** que: - constituya la **vivienda habitual** de una persona en situación de **vulnerabilidad** y - que **carezca de alternativa habitacional**, **cualquier lanzamiento** que afecte a dicha vivienda, quedará **suspendido hasta el 31 de diciembre de 2030.** El **Código** de Buenas Prácticas [apdo. 2e)] deberá **contemplar l**as medidas y obligaciones exigibles a las entidades adheridas para **proporcionar una alternativa habitacional** a las personas vulnerables afectadas, así como las condiciones y garantías para su cumplimiento.
		Estas excepciones [apdos. 2e) o 4] **no serán aplicables hasta que se apruebe y entre en vigor el Código** de Buenas Prácticas y sólo podrán invocarlas las entidades que acrediten su adhesión y efectivo cumplimiento.

➢ Suspensión de desahucios de personas vulnerables, sin alternativa habitacional (art. 2)

Recoge la redacción prevista en el RD-ley derogado, pero con una modificación en lo referido a la compensación a cargo de la Administración al demandante (art. 2.2) que ahora incluye las costas procesales.

El régimen de suspensión de desahucios en estos casos sigue estableciendo dos grupos de medidas, dependiendo de quien sea el titular de la vivienda:

A) Si el titular de la vivienda es una entidad dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado

Desde el 8 de octubre de 2026 y **hasta el 31 de diciembre de 2030**, para los procesos en los que la entidad actúe como **demandante**[1] y la **persona demandada** se encuentre en situación de vulnerabilidad y no tenga alternativa habitacional -haya sido suspendido, o no, previamente el proceso en los términos del art. 441.5 LEC-, **el Tribunal suspenderá por auto el proceso**. La suspensión no operará de manera automática, será necesario acreditar la situación de vulnerabilidad y la ausencia de alternativa habitacional por parte del demandado.

Esta medida no resulta aplicable a los entes públicos territoriales ni a otros organismos públicos o empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda social y asequible.

Esta previsión también se aplicará cuando **ya se hubiera dictado sentencia, decreto o auto poniendo fin al procedimiento o acordando el lanzamiento,** siempre que este último no se hubiera

[1] Desaparece de la redacción del RD-ley 29/2026 la referencia a "Fondo buitre", que sí incluía el RD-ley 26/2026 en su Exposición de Motivos, al referirse al **demandante** del art. 2, como *"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 todo caso sin resultar de aplicación a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible".*

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

ejecutado efectivamente.

En este supuesto no se prevén compensaciones.

B) Si el titular de la vivienda NO es una entidad de las antes indicadas y no procede la enervación extraordinaria del desahucio

Desde el 8 de octubre de 2026 y **hasta el 31 de diciembre de 2030** se establece un régimen aplicable solo en aquellos casos en los que el demandante sea una persona distinta de las comprendidas en el apartado A) anterior, o que sea una persona física o jurídica que se dedique al alquiler habitual asequible o al alquiler social y en aquellos casos en los que **no sea aplicable la enervación extraordinaria del desahucio.**

En estos casos, podrá suspenderse el proceso si la persona demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad, no tiene alternativa habitacional y la Administración Pública competente no ha ofrecido una alternativa habitacional digna y adecuada.

El Tribunal **requerirá a la Administración autonómica** competente, para que **informe expresamente** acerca de los recursos que tienen disponibles y los ofrezcan.

La **suspensión** acordada será **revisada por el tribunal cada 12 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.

El Tribunal, además, 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, que comprenderá, como máximo, la renta contractual dejada de percibir, así como costes de suministros impagados. Como novedad, el nuevo texto del RD-ley 29/2026 amplía la compensación económica a cargo de la Administración incorporando las costas procesales.

No serán compensables el lucro cesante hipotético, ni los daños morales.

No obstante, NO procederá la suspensión cuando (i) 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**, o (ii) cuando la parte demandante sea una persona física titular de **2 o menos viviendas**.

➢ Enervación extraordinaria del desahucio por falta de pago (art. 5.Dos)

A través de la enervación del desahucio -mecanismo previsto en la LEC-, el inquilino paga las cuantías adeudadas y se pone fin al proceso judicial.

Como **novedad**, el art. 5.Dos del RD-ley incorpora en la LEC la "enervación extraordinaria" para los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas en los que se acredite que la persona arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no resultando aplicable cuando el demandante sea una persona indicada en el apartado A) anterior.

El RD-ley 29/2026 recoge la redacción prevista en el RD-Ley derogado, pero con una modificación en lo referido al pago o consignación judicial por la administración de la totalidad de cantidades reclamadas y devengadas, incluyéndose ahora las costas procesales y los intereses moratorios. Mediante esta nueva regulación, cuando las **Comunidades autónomas** (CCAA) **no ofrezcan alternativa habitacional**, estarán **obligadas a enervar la acción de desahucio mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y devengadas, incluidas las costas**.

Acreditada la situación de vulnerabilidad, esta se comunicará inmediatamente a la Administración pública competente, que dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de 2 meses para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en su defecto, efectuar el pago o la consignación.

Durante este plazo de 2 meses el **proceso** permanecerá **suspendido**:

- en caso de enervarse en plazo: se pondrá **fin** al **proceso judicial, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento**; y

- en caso contrario: **la Administración competente quedará automáticamente subrogada en la posición deudora de la persona arrendataria.** En tal caso, no procederá el lanzamiento y el contrato de arrendamiento se mantendrá vigente hasta su expiración mientras persista la situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos.

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

➢ Prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (modificación del art. 10 LAU)

La diferencia entre los RD-leyes en el art. 3.ocho es relevante, pues el nuevo RD-ley 29/2026 **sustituye íntegramente** la regulación del **art. 10** de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (**LAU**) (El derogado RD-ley 26/2026 sólo modificaba el apdo. 1 del art. 10 LAU).

El RD-ley 29/2026 conserva la prórroga tácita ordinaria (apdo. 1) y los regímenes extraordinarios de prórroga (apdos. 2 y 3) preexistentes y una cláusula de cierre (apdo. 4):

✓ Prórroga "tácita" ordinaria

Su redacción de la prórroga tácita ordinaria es esencialmente la misma:

- prórroga **anual**;
- máximo de 3 años;
- preaviso de 4 meses para arrendador y 2 meses para arrendatario;
- posibilidad de no renovar por voluntad del arrendatario

✓ Prórrogas extraordinarias

Se mantienen los dos supuestos:

(i) Prórroga extraordinaria para arrendatarios vulnerables

Con las características siguientes:

- por un periodo **máximo** de **un año**;
- requiere **solicitud** del arrendatario;
- exige **acreditar** situación de **vulnerabilidad** social y económica mediante informe de servicios sociales;
- es **obligatoria para el arrendador** cuando sea **gran tenedor**; y
- **no procede** si ya se ha firmado un **nuevo contrato.**

(ii) Prórroga extraordinaria en zonas tensionadas

Con las características siguientes:

- aplicable en **viviendas** situadas en **zonas de mercado residencial tensionado**, y dentro del periodo de **vigencia de la declaración de la referida zona** en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda;
- por plazos anuales y por un periodo **máximo** de **3 años**;
- a **petición** del arrendatario;
- el **arrendador** debe **aceptarla obligatoriamente**.
- No obstante, se contemplan **excepciones**, en estos casos:
  - acuerdo entre las partes;
  - firma de un nuevo contrato;
  - necesidad de ocupación por el arrendador o familiares, según el art. 9.3 LAU.

✓ Cláusula de cierre

Por último, el RD-ley 29/2026 añade un nuevo apdo. 4 al art. 10 LAU, señalando que al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

➢ Prórroga extraordinaria contratos de arrendamiento de vivienda habitual (disp. final 5.ª del RD-ley 29/2026)

Se trata de una prórroga extraordinaria -que **convive con las actuales prórrogas extraordinarias recogidas en la LAU**- que se introduce en la disp. final 5.ª del RD-ley 29/2026, y aunque su redacción se mantiene prácticamente igual, realiza ajustes técnicos, para adecuarla a la modificación operada en el art. 10 LAU antes mencionado.

Las características de esta prórroga extraordinaria son las siguientes:

- Los arrendatarios cuyo contrato venza **antes del 31 de diciembre de 2028** podrán solicitar una prórroga extraordinaria **por plazos anuales** y **hasta un máximo de 2 años adicionales**.
- Para poder solicitarla, es necesario **estar al corriente del pago de la renta y que lo haya estado mensualmente durante los 8 meses anteriores**, a la solicitud.
- Durante esta prórroga se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor. La solicitud deberá ser **aceptada obligatoriamente por el arrendador**, **salvo excepciones tasadas** (detalladas en el RD-ley).
- Esta prórroga extraordinaria:

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

- es **incompatible** con la del art. 10.3 LAU (prórroga extraordinaria en zonas tensionadas) que, en su caso, se aplicará con carácter preferente; y

- **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 5%** a la prevista en el contrato vigente.

➢ Actualización de la renta

✓ Actualización de la renta anual

El art. 3.Once del RD-ley 29/2026 (modifica el art. 18.1 LAU) no incluye cambios respecto a la redacción del RD-ley 26/2026.

En líneas generales:

- Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá actualizarse en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.

- En defecto de pacto expreso, no habrá actualización de renta.

- Si las partes pactan una actualización, pero sin concretar índice o metodología: se aplicará el **IRAV (Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda)**.

- Incluso existiendo pacto, el incremento anual: no podrá superar la variación porcentual del IRAV.

✓ Limitación extraordinaria de la actualización anual (disp. final 6.ª)

Tampoco existen diferencias sustanciales entre las redacciones de los RD-Leyes.

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 bajo estas **condiciones:**

i. 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 podrá incrementarse** la renta.

ii. En los demás casos, el **incremento** de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de nuevo pacto, el incremento de la renta **no podrá ser superior al 2%.**

Adicionalmente, el RD-ley 29/2026 modifica el apdo. 1 de la DT 4.ª de la Ley de Vivienda disponiendo que los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU, **celebrados antes del 26 de mayo de 2023** (i.e. antes de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda) se pueden prorrogar y actualizar la renta siguiendo las nuevas reglas del RD-ley 29/2026.

➢ Modificación del art. 25 LAU: Derecho de adquisición preferente

En esta regulación, el contenido del RD-ley 29/2026 es prácticamente igual al del derogado RD-ley 26/2026, exceptuando mínimos ajustes.

- ✓ Se prohíbe expresamente la renuncia contractual al derecho de adquisición preferente del arrendatario, eliminándose la posibilidad, hasta ahora prevista en el art. 25.8 LAU, de pactar la renuncia al derecho de tanteo y retracto.

- ✓ El derecho de adquisición preferente no decaerá aun cuando la vivienda objeto de arrendamiento se transmita conjuntamente con otros inmuebles, siempre que la vivienda sea jurídicamente individualizable.

- ✓ Se exige la individualización del precio de cada vivienda arrendada cuando la transmisión forme parte de una operación conjunta, debiendo notificarse al arrendatario el precio asignado a su vivienda y los criterios objetivos utilizados para su determinación.

- ✓ La reforma no incorpora una disposición transitoria específica relativa a las renuncias al derecho de adquisición preferente válidamente pactadas con anterioridad a su entrada en vigor. En consecuencia, este nuevo régimen únicamente será de aplicación para los contratos firmados a partir de la fecha de entrada en vigor del RD-ley 29/2026.

➢ Regulación específica del alquiler de temporada y de habitaciones

En esta regulación, el contenido del RD-ley 29/2026 es prácticamente igual al del derogado RD-ley 26/2026, exceptuando mínimos ajustes técnicos.

En líneas generales, algunas de sus **principales características** son las siguientes:

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

- ✓ Se modifica la definición de lo que la LAU considera **"arrendamiento de vivienda habitual",** como 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.

  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.

  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**.

  De esta forma, todo contrato de alquiler temporal o de habitaciones que carezca de causa expresa que motiva la necesidad real y acreditada de una vivienda con carácter temporal por parte del arrendatario **se convertirá automáticamente en un contrato habitual**.

- ✓ Se establece el **límite** de que el **sumatorio del precio de alquiler de la vivienda por habitaciones no podrá superar el importe de la renta del contrato de arrendamiento unitario de la vivienda completa**.

  Además, se añaden **garantías** para la limitación de su precio en zonas de mercado residencial tensionado.

- ✓ Para salvaguardar las **competencias autonómicas en la materia**, las previsiones del RD-ley en lo relativo a alquileres de temporada o habitaciones no impedirá la aplicación en ningún caso aquellas regulaciones que hayan dictado o dicten por las CCAA para su aplicación en su respectivo territorio.

- ✓ Se **prohíbe atribuir a los inquilinos** de los gastos de gestión inmobiliaria para la formalización del contrato del alquiler o los impuestos asociados a la vivienda.

- ✓ Se refuerzan las **garantías de los inquilinos** cuando la vivienda presente **desperfectos** que afecten a su habitabilidad, así como de las condiciones en las que se **entrega** una vivienda a la finalización del contrato.

➢ Régimen sancionador, a efectos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

Se modifica la LAU para incluir en su Título V una serie de artículos (38 a 51) relativos a la regulación del **régimen sancionador aplicable** a los efectos de la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos** (Legal Alert),

Del mismo modo, este contenido del RD-ley 29/2026 es prácticamente idéntico al del derogado RD-ley 26/2026.

En líneas generales, los **principales puntos** de este régimen sancionador son los siguientes:

- ✓ Ámbito de aplicación: El régimen sancionador se dirige específicamente a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que incumplan las obligaciones de recogida, transmisión e intercambio de datos previstas en el Reglamento (UE) 2024/1028, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

- ✓ Compatibilidad con otras competencias sancionadoras: Este régimen opera sin perjuicio de las competencias de las CCAA y demás Administraciones públicas en materias como vivienda, turismo, consumo o urbanismo.

- ✓ Las **conductas infractoras**, en función de la entidad del incumplimiento, se clasifican en:

  - Infracciones muy graves (i. e. no realizar la recogida y transmisión periódica (mensual o trimestral) de los datos exigidos a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos).

  - Infracciones graves (i. e. cuando la plataforma remite la información, pero los datos son incompletos o inexactos).

  - Infracciones leves (i. e. la falta de interconexión con la Ventanilla Única Digital y el envío de la información fuera de plazo).

- ✓ Respecto a las sanciones, las **multas** que podrán imponerse:

  - a las infracciones muy graves: **1 millón de euros** (pudiendo incrementarse esa cantidad hasta alcanzar una cuantía equivalente al 2% como máximo del volumen de negocio total anual global del ejercicio financiero anterior;

  - a las infracciones graves **500.000 euros** (hasta el 1% del volumen de negocio global); y

  - a las infracciones leves: **100.000 euros.**

  Además de la multa, podrán imponerse actuaciones de **subsanación, adaptación tecnológica, auditorías o envío adicional de información**.

  Las sanciones graves y muy graves firmes serán **publicadas en el BOE**.

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

- ✓ Las infracciones prescriben a los 5 años (muy graves), 3 años (graves) y 1 año (leves).
- ✓ El procedimiento sancionador caduca **si no se resuelve en 9 meses, salvo** supuestos de suspensión legal.
- ✓ El infractor puede acogerse a un procedimiento abreviado mediante pago voluntario en 20 días con una reducción del 50 % de la sanción.

En caso contrario, se tramita el procedimiento ordinario, con posibilidad de alegaciones, pruebas y recursos administrativos.

➢ ¿Qué se entiende por "gran tenedor"? Definición más detallada

Se mantiene (sin variación respecto al derogado RD-ley 26/2026) el art. 4 del RD-ley 29/2026 que modifica, y detalla, el término de "gran tenedor" del art. 3 k) de la Ley de vivienda (Legal Alert).

Se define como tal, a la **persona física o jurídica** que sea **titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial** o **una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial**, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos **titulares de 5 o más inmuebles de uso residencial ubicadas en dicho ámbito**, cuando así sea **motivado** por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Dicha condición deberá **acreditarse** 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.

➢ Medidas para el incremento del parque público de vivienda y para la promoción de viviendas a precios asequibles

El Título III no experimenta variaciones sustanciales respecto al RD-ley 26/2026, como sucede con:

- ✓ La regulación del traspaso de inmuebles de titularidad pública estatal al "modelo de Casa 47" (herramienta para facilitar el acceso digital al parque público de vivienda asequible y protegido).
- ✓ Se perfila la definición de vivienda asequible y se dispone que el **precio de venta o de alquiler** de una vivienda asequible **no podrá superar el 30% de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio donde se ubique el inmueble**.
- ✓ La **modificación de la Ley sobre Hipoteca Mobiliaria** para remover los obstáculos en el acceso al crédito para la producción de componentes industrializados que posteriormente sean transportados, montados y ensamblados en obra.

No obstante, el RD-ley 29/2026 incorpora algunos cambios relevantes en estas cuestiones:

- ✓ Como novedad, el art. 13 del RD-ley 29/2026 convierte el Fondo de Vivienda de Impacto Social en un instrumento ya dotado presupuestariamente mediante un **crédito extraordinario de 400 millones de euros** (el RD-ley 26/2026 se limitaba a crearlo sin financiación inicial específica).
- ✓ Además de crear el mecanismo de financiación Línea TU CASA (art. 19) el RD-ley 29/20226 amplía de forma significativa su regulación:
  - Se configura como financiación complementaria, gestionada por el ICO, para acceder a la primera vivienda habitual hipotecada, y se añade expresamente que puede accederse **independientemente de la edad.**
  - Se concederán **préstamos de hasta 50.000 euros a coste cero**, con un periodo de carencia hasta finalice el pago de la hipoteca o un máximo de 30 años y del que se dispondrán de un plazo de 10 años para su reintegro y con un **tipo de interés del 0%.**
  - Se aprueba expresamente un crédito extraordinario de **10.000 millones de euros** para la línea; y un crédito adicional de 5 millones de euros para gastos financieros; ambos con carácter incorporable.
  - En cuanto a la **limitación del precio de transmisión**, mantiene lo previsto en el RD-ley 26/2026 y añade una limitación específica del alquiler futuro de las viviendas financiadas mediante TU casa, señalando que la renta deberá respetar el límite máximo derivado del sistema estatal de índices de referencia.
  - El RD-ley 29/2026 también añade un nuevo apartado referido a que, en caso de **concurso de acreedores**, los créditos derivados de las operaciones formalizadas tendrán la consideración de **crédito financiero** a los efectos del TR de la Ley Concursal, incluyendo la

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

exoneración del pasivo insatisfecho y la prelación correspondiente.

➢ Cesiones de contratos de crédito hipotecario (disp. final 1.ª del RD-ley 29/2026)

Se añade un **nuevo art. 25 *bis*** a la Ley de contratos de crédito inmobiliario -que el RD-ley 29/2026 vincula expresamente con la transposición parcial de la Directiva (UE) 2021/2167, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos- que, en resumen, dispone lo siguiente:

Cuando los **derechos del prestamista** en virtud de un crédito o de un contrato de crédito **sean cedidos a un tercero**, el **prestatario** podrá hacer valer ante el **nuevo titular las mismas excepciones y defensas** que ante el acreedor originario, incluida la compensación, conforme al Código Civil.

Los **Códigos de buenas prácticas** a los que la entidad pudiera estar adherida en el momento de la cesión y que reconozcan derechos al prestatario continuarán siendo de aplicación y el prestamista y el tercero cesionario deberán acordar la forma menos gravosa para el deudor de salvaguardar dichos derechos.

Entre otras cuestiones, se **prohíbe** la **cesión de préstamos hipotecarios vencidos** cuyo **deudor** se encuentre acogido a las medidas del RD-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Esta disp. final 1.ª del RD-ley 29/2026 se aplicará a las cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas después del 8 de octubre de 2026, cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato.

Principales cambios que incorpora el RD-ley 28/2026

➢ Prórroga automática de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, sujetos a la LAU

El RD-ley 28/2026 sigue la línea del RD-ley 27/2026, al modificar el art. 10 LAU, con ciertas precisiones.

A continuación, incluimos un **cuadro comparativo** con los principales cambios (teniendo en cuenta que el RD-ley 29/2026 -actualmente en vigor- modifica, a su vez, el art. 10 LAU, como hemos descrito al inicio de este documento).

	Art. único RD-ley 27/2026 (modifica el art. 10 LAU) **DEROGADO**	**Art. único RD-ley 28/2026 (entrada en vigor: 15 noviembre 2026, pero pendiente de convalidación)** (modifica el art. 10 LAU)
Transcurso plazo mínimo legal duración contrato	Si **llegada la fecha de vencimiento** del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, o **de cualquiera de sus prórrogas**, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley, **una vez transcurridos como mínimo 5 años** de duración de aquel si el arrendador fuese persona física, o **7 años** si el arrendador fuese persona jurídica.	Mantiene la redacción del RD-ley 27/2026
Preaviso	Notificación de la voluntad de no prorrogar: • **ARRENDADOR:** al menos con **6 meses de antelación**. • **ARRENDATARIO:** al menos con **2 meses de antelación**.	Mantiene la redacción del RD-ley 27/2026
Prórroga contrato	**Prórroga tácita obligatoria** Salvo preaviso, **prórroga obligatoria** por **plazos sucesivos de 5 años** si el arrendador fuese persona física, o **7 años** si el arrendador fuese persona jurídica. **Prórrogas extraordinarias por:** **A) vulnerabilidad; y** **B) zonas tensionadas** Se mantienen, pero se añaden reglas de incompatibilidad y preferencia.	**Prórroga tácita y obligatoria (automática)** Salvo preaviso, **prórroga tácita y obligatoria** por **plazos sucesivos de 5 años** si el arrendador fuese persona física, o **7 años** si el arrendador fuese persona jurídica. **Prórrogas extraordinarias por A) vulnerabilidad; y B) zonas tensionadas** Se mantienen, pero se añaden reglas de incompatibilidad y preferencia. En las zonas tensionadas la necesidad de ocupación alcanzaba

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

	En las zonas tensionadas la necesidad de ocupación alcanzaba familiares de: **segundo grado de consanguinidad o adopción**.	familiares de: **primer grado de consanguinidad o adopción**.
Indemnización al arrendatario (si el arrendador decide no prorrogar)	Si el arrendador comunica válidamente la voluntad de no prorrogar el contrato, venía obligado a indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente, al menos, al importe de 12 mensualidades de renta de una vivienda de análogas características a la arrendada. Calculada siempre que fuera posible mediante el sistema estatal de referencia. Nunca inferior a una mensualidad por año de residencia. Abono: en el momento de la entrega de la vivienda, salvo en el supuesto previsto en la letra a) del apartado segundo. **Excepciones a la indemnización:** cuando, en relación con el vencimiento al que se refiera la comunicación de no prórroga, el arrendatario reúna los requisitos legales para obtener, a su solicitud, una prórroga legal del contrato de aceptación obligatoria para el arrendador, aunque no la hubiera solicitado. Entre las excepciones figuraba una cláusula abierta 2.f): "Cuando concurra alguna otra circunstancia debidamente justificada que, en el caso concreto, determine la prevalencia de los intereses del arrendador cuando este tenga vulnerabilidad acreditada". La enajenación de la vivienda arrendada no afectará al derecho del arrendatario a la indemnización, que corresponderá al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador, siempre y cuando no se dé ninguna de las circunstancias del apartado 2.	Si el **arrendador comunica válidamente** la voluntad de no prorrogar el contrato estará obligado a **indemnizar al arrendatario** con una **cantidad equivalente al mayor de estos dos importes**: - 12 mensualidades calculadas sobre el **valor superior del rango individualizado** del sistema estatal de referencia. - Una mensualidad de ese mismo valor por cada año que haya residido el arrendatario. Además, añade una **regla subsidiaria:** • si no existe valor individualizado en el sistema; • se utiliza la renta vigente del contrato. **Excepciones a la indemnización: Se distinguen dos situaciones:** a) Si no solicita la prórroga: No hay indemnización. b) Si se solicita la prórroga: la indemnización no desaparece; queda diferida; y será exigible al finalizar la prórroga extraordinaria si no concurre alguna de las causas de exclusión de la indemnización. **Desaparece** la cláusula abierta 2.f) que figuraba como excepción.
Modificación condiciones prórrogas posteriores	Son **nulas** las cláusulas que empeoren las condiciones originales en perjuicio del arrendatario.	Mantiene la redacción del RD-ley 27/2026
Aplicación contratos vigentes	Se establece un **régimen transitorio** detallado para: • contratos en vigor; • contratos en prórroga tácita; y • comunicaciones efectuadas.	Introduce algunos ajustes técnicos respecto del RD-ley 27/2026.

Nuestros equipos de especialistas están a su disposición para ampliar o aclarar cualquiera de estos aspectos.

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Contactos

Javier Zuloaga González
Socio
KPMG Abogados
Tel. 646 77 45 72
jzuloaga@kpmg.es

Carmen Mulet Alles
Socia
KPMG Abogados
Tel. 659 22 11 57
cmulet@kpmg.es

Carlos Bardavío Artal
Socio
KPMG Abogados
Tel. 696 15 06 94
cbardavio@kpmg.es

Cristina Fernández Rodríguez
Directora
KPMG Abogados
Tel. 616 19 36 98
cfernandez6@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña
Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 82 41
Fax: 981 20 02 03

Alicante
Muelle de Levante, 8
Planta Alta
03001 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona
Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L´Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 29 00
Fax: 932 80 49 16

Bilbao
Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona
Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 01 20
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria
Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 32 32 38
Fax: 928 31 91 92

Madrid
Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 34 00
Fax: 91 456 59 39

Málaga
Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 60
Fax: 952 30 53 42

Oviedo
Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca
Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona
Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián
Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla
Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia
Edificio Mapfre
Paseo de la Almeda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo
Plaza Compostela, 20
36201, Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza
Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96

© 2026 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.