



# PRÓRROGA Y LIMITACIÓN ACTUALIZACIÓN ANUAL RENTA CONTRATOS ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Código: 83/2026 - Fecha: 24/03/2026

El 21 de marzo de 2026 se ha publicado en el BOE el [Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo](#), de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán al que puedes acceder [pulsando aquí](#).

Fecha entrada en vigor: 22 de marzo de 2026.

## **Artículo 1. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.**

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, vigentes en la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2027, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, **se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales.**

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, la necesidad de ocupar la vivienda.

La prórroga extraordinaria regulada en este artículo es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que, en su caso, se aplicará con carácter preferente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior 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 a la prevista en el contrato vigente.

## **Artículo 2. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.**

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2027, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del dos por ciento.

En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, 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 dos por ciento.

## CONCLUSIONES

1. Se establece una prórroga extraordinaria por un máximo de dos años para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes en la fecha de su entrada en vigor y cuya finalización esté prevista para antes del 31 de diciembre de 2027.
2. Dicha prórroga podrá ser solicitada por el arrendatario, debiendo ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo en los supuestos legalmente previstos (acuerdo entre las partes, celebración de un nuevo contrato o necesidad de ocupación de la vivienda en los términos del artículo 9.3 LAU).
3. Se establece una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta desde la entrada en vigor de la norma hasta el 31 de diciembre de 2027, de forma que, en defecto de acuerdo entre las partes, la actualización de la renta no pueda superar el 2%.
4. Estas medidas serán aplicables exclusivamente a los arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, quedando excluidos los arrendamientos para uso distinto de vivienda y los contratos sujetos a regímenes anteriores.
5. Este RDL deberá ser convalidado por el Congreso de los Diputados en el plazo de 30 días; no obstante, mientras se encuentre vigente, despliega plenos efectos jurídicos.

Si finalmente no se convalida, dejará de aplicarse hacia el futuro, pero se mantendrán todas las prórrogas y actualizaciones de renta realizadas durante su vigencia.

## RECOMENDACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la LAU, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendador deberá notificar al arrendatario su voluntad de no renovarlo con una antelación mínima de cuatro meses.

No obstante, debe tenerse en cuenta que el derecho del arrendatario a solicitar la prórroga extraordinaria no depende exclusivamente de dicha notificación, sino de que el contrato se encuentre dentro del ámbito temporal de aplicación de la norma.

Por ello, resulta recomendable analizar cada caso concreto antes de adoptar decisiones estratégicas en relación con la finalización del contrato, a fin de evitar efectos no deseados como la aplicación de prórrogas legales o la consolidación de situaciones contractuales no previstas.



## Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones  
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

