

DERECHO DE LA VIVIENDA

LEGISLACIÓN
ARRENDAMIENTOS URBANOS

Real Decreto-ley 29/2026
(en vigor desde el 8 de octubre de 2026)
y Real Decreto-ley 28/2026
(entrada en vigor prevista para el 15 de noviembre de 2026
y pendiente de convalidación parlamentaria)

Nuevas medidas sobre el alquiler
de vivienda en España

Actualización normativa: Reales Decretos-ley 28/2026 y 29/2026

Esta edición incorpora las medidas en materia de desahucios y arrendamientos aprobadas por el Consejo de Ministros el 6 de octubre de 2026 y publicadas en el BOE del 7 de octubre. Ambos textos sustituyen, con ajustes, a los RDL 26/2026 y 27/2026, que no fueron convalidados por el Congreso el 2 de octubre.

EN VIGOR DESDE EL 8 DE OCTUBRE DE 2026

RDL 29/2026, de 6 de octubre

- Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional hasta el 31-12-2030 (art. 2).
- Nueva enervación extraordinaria a cargo de la Administración en el desahucio por impago (nuevo art. 22.6 LEC).
- Aplicación a ejecuciones en curso sin lanzamiento practicado (DT 2.º).
- Prórroga extraordinaria de hasta dos años a solicitud del arrendatario (DF 5.º) y reforma del alquiler de temporada y por habitaciones.

ENTRADA EN VIGOR PREVISTA: 15 DE NOVIEMBRE DE 2026

RDL 28/2026, de 6 de octubre

- Prórroga por plazos sucesivos de los contratos de vivienda habitual tras cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica).
- Preaviso del arrendador de seis meses e indemnización mínima de doce mensualidades por no prorrogar, salvo excepciones.
- Afecta al desahucio por expiración del plazo contractual o legal.

PENDIENTES DE CONVALIDACIÓN

Al estar disueltas las Cortes, ambos decretos deben ser convalidados por la Diputación Permanente del Congreso en el plazo de treinta días. Si alguno no se convalida, quedará derogado. Esta guía refleja la situación a 16 de octubre de 2026 y deberá revisarse tras la votación.



Naturaleza del Procedimiento

El desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual o legal se tramita por juicio verbal, pudiendo acumularse, en el caso del desahucio por falta de pago, la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas e impagadas.



Requisitos para Prosperar

Para que prospere el desahucio por impago se exige que la deuda sea líquida, vencida y exigible, y el objeto del proceso es la recuperación de la posesión mediante la resolución por incumplimiento.



Acumulación y Cosa Juzgada

En demandas con acumulación de reclamación de rentas y, en su caso, acciones contra fiador o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia sobre esas acciones acumuladas producen cosa juzgada.

Para la presentación de una demanda de desahucio, ya sea por falta de pago o por expiración del plazo contractual o legal, es imprescindible cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), especialmente en los artículos 249.1.6.º, 250.1.1.º y 440 y siguientes. Esta normativa regula el procedimiento verbal para estos supuestos y señala la documentación y los extremos que deben figurar en la demanda, garantizando su correcta admisión y tramitación ante el órgano judicial. El proceso exige precisión y claridad, pues afecta a la posesión y derechos sobre un inmueble. Dicha demanda deberá contener cuanto menos:

Identificación de las partes:

Conforme a la LEC, la demanda debe contener los datos completos del arrendador (demandante) y del arrendatario (demandado), así como de cualquier fiador o avalista solidario, acompañando la documentación acreditativa correspondiente (art. 437 LEC).

Fundamentación jurídica y hechos:

En el desahucio por falta de pago, la demanda debe acreditar la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible, especificando cantidades, conceptos reclamados y periodos afectados (art. 250.1.1.º LEC). Para el desahucio por finalización del plazo, debe justificarse documentalmente la expiración contractual o legal, así como las comunicaciones previas sobre la no renovación (art. 440 LEC), teniendo en cuenta las prórrogas extraordinarias y el nuevo régimen de preaviso de los RDL 29/2026 y 28/2026 (véase la página dedicada a la expiración del plazo).

Petición expresa y clara:

La demanda debe solicitar explícitamente la recuperación de la posesión, así como la reclamación de las cantidades adeudadas, permitiendo la acumulación conforme al art. 438.3 LEC. Esto facilita una resolución conjunta de los conflictos derivados del arrendamiento.

Determinación de la cuantía:

Es esencial fijar con exactitud el importe reclamado, detallando conceptos, periodos y el cálculo que fundamenta la reclamación económica (arts. 253 y 254 LEC).

Otros extremos relevantes:

Debe indicarse el domicilio del demandado a efectos de notificaciones judiciales (arts. 155 y 437 LEC) y, si se estima oportuno, el interés en el lanzamiento para levantar acta del estado del inmueble en el momento de la recuperación (art. 440.3 LEC).

Vivienda habitual y condición de gran tenedor **REVISADO**

Cuando el inmueble sea la vivienda habitual del arrendatario, la demanda debe indicar si concurre esa circunstancia y si el demandante tiene o no la condición de gran tenedor (art. 439.6 LEC, introducido por la Ley 12/2023). Si es gran tenedor y el demandado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, debe acreditarse además haber acudido previamente al procedimiento de conciliación o intermediación de las Administraciones competentes (art. 439.7 LEC). El RDL 29/2026 refuerza la acreditación de la condición de gran tenedor mediante certificación registral.

Medios adecuados de solución de controversias **REVISAR**

Debe valorarse en cada caso la exigencia del requisito de procedibilidad del art. 5 de la LO 1/2025, de eficiencia del Servicio Público de Justicia, y acompañar, cuando proceda, la documentación acreditativa del intento previo de negociación.

Previsión de la vulnerabilidad del arrendatario **NUEVO**

Si existen indicios de vulnerabilidad económica del arrendatario, el arrendador debe contar desde la demanda con la posible suspensión del art. 2 del RDL 29/2026 y con la enervación extraordinaria a cargo de la Administración del nuevo art. 22.6 LEC, que pueden alterar sustancialmente los plazos del procedimiento.

Documentación Acreditativa Imprescindible (Parte 1)

- 1** Contrato de arrendamiento actual o copia fiel, verificando condiciones y plazo (art. 437.2 LEC).
- 2** Recibos de renta impagada, extractos bancarios u otros documentos que reflejen la deuda (art. 439 LEC).
- 3** Requerimientos fehacientes de pago dirigidos al arrendatario, necesarios para acreditar las gestiones previas y relevantes a efectos de la enervación (art. 22.4 LEC). **Atención:** no impiden la enervación extraordinaria del art. 22.6 LEC.
- 4** Comunicaciones relativas a la finalización o negativa a renovar el arrendamiento, con constancia fehaciente de su fecha de recepción (relevante para el régimen transitorio del RDL 28/2026).
- 5** Nota simple registral del inmueble, acreditando la titularidad (art. 437.2 LEC).

- 6 Documentos identificativos de las partes (DNI, NIE, CIF o escritura de constitución).
- 7 Documentación de los fiadores o avalistas, en caso de reclamación contra ellos (art. 438 LEC).
- 8 Justificante del pago de tasa judicial, si corresponde según el procedimiento.
- 9 Solicitud de asistencia jurídica gratuita, si se requiere (Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita).
- 10 Certificación registral acreditativa de la condición de gran tenedor o de no ostentarla, y documentación sobre el carácter de vivienda habitual (art. 439.6 LEC).

La aportación de toda la documentación referida y la correcta redacción de la demanda conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil optimiza su admisión y agiliza la tramitación judicial, permitiendo que el juzgado adopte las decisiones oportunas atendiendo a la conducta del demandado y a la prueba aportada. Este rigor garantiza seguridad jurídica y transparencia en el procedimiento de desahucio.

⚡ **Admisión de la Demanda y Requerimiento**

Admitida la demanda de desahucio, el letrado de la Administración de Justicia requiere al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje, pague, enerve pagando íntegramente lo debido o comparezca y se opongá alegando sucintamente las razones. En el mismo requerimiento se hace constar el día y la hora de la eventual vista, para el caso de oposición, y se fija también el día y la hora del lanzamiento, advirtiéndose que si no se realiza ninguna de las actuaciones requeridas se procederá al lanzamiento sin necesidad de notificación posterior. Además, se indica que si solicita asistencia jurídica gratuita debe hacerlo dentro de los tres días siguientes al requerimiento y que la falta de oposición implica consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento. En todo señalamiento de lanzamiento debe figurar día y hora exactos.

⚠ **Falta de Actuación del Demandado**

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago ni comparece para oponerse o allanarse, se dicta decreto dando por terminado el juicio y se practica el lanzamiento en la fecha fijada, imponiéndose costas e incluyéndose rentas devengadas desde la demanda hasta la entrega efectiva, calculándose las futuras sobre la última mensualidad reclamada.

NOVEDAD RDL 29/2026

Si el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad, la fecha de lanzamiento puede quedar en suspenso por la enervación extraordinaria a cargo de la Administración (art. 22.6 LEC) o por la suspensión extraordinaria del art. 2 del RDL 29/2026, también en procedimientos ya iniciados.

☑ La Enervación Ordinaria del Desahucio (art. 22.4 LEC)

Si el demandado enerva, esto es, finaliza el procedimiento pagando o poniendo a disposición del actor en el tribunal o notarialmente la totalidad reclamada y lo debido al tiempo del pago, el proceso termina por decreto, salvo oposición del demandante por falta de requisitos, en cuyo caso se celebra vista y el juez decide por sentencia si hay enervación o desahucio.

EXCEPCIONES IMPORTANTES

La enervación ordinaria no procede si ya se enervó una vez con anterioridad, salvo falta de cobro imputable al arrendador, ni si hubo requerimiento fehaciente de pago del arrendador con al menos treinta días de antelación a la demanda sin pago al tiempo de interponerla.

Novedad: estas limitaciones no se aplican a la enervación extraordinaria a cargo de la Administración del nuevo art. 22.6 LEC, que no computa como enervación anterior y puede producirse aunque exista requerimiento fehaciente de pago.

Enervación extraordinaria a cargo de la Administración (art. 22.6 LEC)

NUEVO

Introducida por el art. 5.Dos del RDL 29/2026 con carácter estructural, sin fecha de caducidad. Se aplica en los desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas (art. 250.1.1.º LEC) cuando se acredite la vulnerabilidad económica del arrendatario, salvo que el demandante sea una de las entidades del art. 2.1 del RDL 29/2026, a las que se aplica la suspensión.

Notificación

Se notifica a la Administración pública competente en materia de vivienda.

2 meses

Plazo máximo e improrrogable. Quedan suspendidos el procedimiento y, en su caso, el lanzamiento.

Respuesta

La Administración ofrece alternativa habitacional adecuada o paga o consigna lo debido.

PAGO O CONSIGNACIÓN ÍNTEGROS

Cubre lo reclamado, lo devengado hasta ese momento y las costas del demandante. Se declara enervada la acción, termina el procedimiento y el contrato continúa vigente.

ALTERNATIVA HABITACIONAL

Primera opción que la ley impone a la Administración: ofrecer al arrendatario una alternativa habitacional adecuada. La norma no detalla cómo continúa en ese caso el procedimiento.

SIN RESPUESTA EN PLAZO

La Administración queda subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario. No procede el lanzamiento y el contrato se mantiene hasta su expiración mientras persista la vulnerabilidad.

- Es independiente de la enervación ordinaria: no computa a efectos del art. 22.4 LEC y opera aunque haya existido requerimiento fehaciente de pago.
- El retraso de la Administración en el pago devenga intereses. El Estado compensa a las comunidades autónomas el coste, salvo esos intereses de demora.
- El RDL no concreta cómo se financiarán las rentas futuras tras la subrogación; previsiblemente requerirá desarrollo normativo.

Desalojo sin pagar ni oponerse

Cuando el demandado atiende al desalojo sin pagar ni oponerse, se dicta decreto terminando el procedimiento y se deja sin efecto el lanzamiento, salvo interés del actor en mantenerlo para levantar acta del estado de la finca, y puede instarse el despacho de ejecución mediante mera solicitud.

Condonación de la deuda

Si el arrendador ofrece en la demanda condonar todo o parte de deuda y costas, indicando cantidad concreta y condicionándolo al desalojo voluntario en plazo no inferior a quince días desde la notificación, la aceptación equivale a allanamiento y, si no se cumple el plazo de desalojo pactado en la transacción, queda sin efecto y se procede al lanzamiento sin más trámite y sin notificación, en día y hora fijados.

Notificación edictal

En caso de imposibilidad de comunicación al arrendatario en domicilios designados sin nuevo domicilio fehaciente posterior, la comunicación se realiza en el tablón edictal judicial único con plenos efectos, y la rebeldía con apercibimiento permite acordar el desahucio.

Vivienda habitual y vulnerabilidad: régimen general (art. 441.5 LEC)

En vivienda habitual con posible vulnerabilidad, se informa de la posibilidad de acudir a las Administraciones, se les comunica de oficio el procedimiento y, si se confirma la vulnerabilidad, puede acordarse la suspensión para la adopción de medidas por un máximo de dos meses si el actor es persona física o cuatro meses si es persona jurídica, alzándose automáticamente tras las medidas o el transcurso del plazo.

Hasta el 31-12-2030 este régimen se complementa con la suspensión extraordinaria del art. 2 del RDL 29/2026 y la enervación extraordinaria del art. 22.6 LEC, que se desarrollan en las páginas siguientes. Sobre este particular recomendamos también la lectura de la guía publicada en nuestra web.

Especialidades por territorio

Castilla y León:

con efectos 15-5-2024, se establece un procedimiento de mediación previo a la admisión de determinadas demandas de grandes tenedores de vivienda.

Castilla-La Mancha:

desde 14-5-2024, se establece la competencia y el procedimiento de conciliación previa a procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica.

🕒 Suspensión extraordinaria hasta el 31-12-2030 (art. 2 RDL 29/2026)

NUEVO

ART. 2.1 · DEMANDANTES ESPECÍFICOS

Fondos y adquirentes de carteras

Entidades dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio inferior a su valor de mercado.

- Requisitos: ocupante vulnerable y sin alternativa habitacional.
- El tribunal suspende por auto, aunque exista sentencia, si no se ha practicado el lanzamiento y con independencia de suspensiones previas.
- Sin compensación a favor del demandante.

ART. 2.2 · RESTO DE DEMANDANTES

Cuando no proceda la enervación extraordinaria

- Requisitos: inquilino vulnerable, sin alternativa habitacional y sin vivienda alternativa facilitada por la Administración, a la que el tribunal requiere.
- Revisión judicial cada doce meses.
- Se alza si cesa la vulnerabilidad, se facilita una alternativa adecuada o se rechaza injustificadamente, o al cumplirse tres años desde que se acordó.

Compensación al propietario (art. 2.2)

A cargo de la Administración competente cuando el demandante sea persona física o persona jurídica dedicada al alquiler habitual asequible o social. Comprende, como máximo, la renta dejada de percibir, los suministros impagados y las costas procesales.

Excepción: pequeño propietario

No procede la suspensión si el propietario acredita su propia vulnerabilidad y es titular de dos o menos viviendas. La redacción admite distintas interpretaciones, que deberán aclarar los tribunales.

Aplicación a procedimientos ya iniciados (DT 2.º RDL 29/2026) NUEVO

- La suspensión del art. 2 y la enervación extraordinaria del art. 22.6 LEC se aplican a las ejecuciones en curso de los procedimientos del art. 441.5 LEC, siempre que no se haya practicado el lanzamiento.
- El ejecutado puede pedir la suspensión del art. 2 aunque el trámite de vulnerabilidad ya se hubiera resuelto o se hubiera agotado la suspensión anterior.
- Presentada la solicitud con la documentación justificativa, el letrado de la Administración de Justicia suspende provisionalmente el lanzamiento hasta que el tribunal resuelva por auto.
- Respecto del art. 22.6 LEC, debe darse cumplimiento a la enervación extraordinaria antes de continuar el proceso, cualquiera que sea su fase.

Recomendaciones prácticas para el arrendador

- Revisar todos los lanzamientos señalados y anticipar posibles solicitudes de suspensión provisional.
- Documentar desde la demanda el número de viviendas del arrendador y, en su caso, su propia vulnerabilidad.
- Reclamar la compensación administrativa cuando proceda y solicitar los intereses por demora de la Administración.
- Seguir la votación de convalidación en la Diputación Permanente.

Desahucio por expiración del plazo: comprobaciones previas NUEVO

EN VIGOR · RDL 29/2026

Prórroga extraordinaria (DF 5.º)

- A solicitud del arrendatario, por anualidades y hasta dos años adicionales, en contratos cuya prórroga obligatoria, prórroga tácita o tácita reconducción finalice antes del 31-12-2028.
- Exige estar al corriente del pago y haberlo estado los ocho meses anteriores. Se mantienen los términos del contrato.
- Excepciones: acuerdo de las partes, nuevo contrato o necesidad real y acreditada de la vivienda para el arrendador o sus familiares.

PENDIENTE · RDL 28/2026 (15-11-2026)

Prórroga por plazos sucesivos

- Tras cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica), el contrato se prorroga por plazos de la misma duración salvo notificación en contrario.
- Preaviso del arrendador: seis meses (arrendatario: dos).
- Indemnización mínima de doce mensualidades de renta de referencia, salvo necesidad del arrendador persona física, no residencia del arrendatario en los seis meses anteriores, otra vivienda disponible en el municipio o nuevo contrato ofrecido.

Alquiler de temporada

El contrato temporal exige causa real y acreditable. Si supera doce meses sin justificación o se encadenan más de dos contratos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, se considera arrendamiento de vivienda habitual desde el primero.

Régimen transitorio

Las comunicaciones de no renovación realizadas válidamente antes del 7 de octubre de 2026 conservan su eficacia y no generan indemnización. Es esencial acreditar la fecha de cada comunicación.

Resumen comparativo del Procedimiento

Fase o cuestión	Actuación o regla principal	Plazos y efectos relevantes
Admisión y requerimiento	Requerimiento al demandado para desalojar, pagar, enervar o formular oposición, con señalamiento de vista y lanzamiento.	Plazo de 10 días para actuar. Solicitud de justicia gratuita en 3 días.
Falta de actuación	Decreto de terminación del desahucio y lanzamiento en la fecha fijada.	Costas al demandado e inclusión de rentas devengadas hasta la entrega.
Enervación ordinaria	Termina por decreto si paga la totalidad; si el actor se opone hay vista y sentencia.	No cabe si ya enervó antes o si hubo requerimiento de 30 días.
Enervación extraordinaria (art. 22.6 LEC)	Arrendatario en vulnerabilidad económica: la Administración ofrece alternativa o paga o consigna deuda y costas.	2 meses de suspensión. Sin pago, subrogación automática y no hay lanzamiento.
Desalojo sin pagar ni oponerse	Decreto de terminación y se anula el lanzamiento, salvo que el actor pida mantenerlo para acta.	Puede instar ejecución por mera solicitud.
Vulnerabilidad (art. 441.5 LEC)	Comunicación a Administraciones y eventual suspensión de vista o lanzamiento.	Suspensión: 2 meses (persona física), 4 meses (persona jurídica).
Suspensión extraordinaria (art. 2 RDL 29/2026)	Ocupante vulnerable sin alternativa habitacional. Régimen distinto según el demandante; aplicable a ejecuciones en curso.	Hasta 31-12-2030. Revisión anual y máximo 3 años (art. 2.2), con compensación.
Notificación edictal	Si no hay domicilio, comunicación por tablón edictal judicial.	Rebeldía permite acordar desahucio.
Condonación condicionada	Si se anuncia condonación condicionada, la aceptación equivale a allanamiento.	Plazo de desalojo mínimo 15 días desde notificación.

Situación normativa a 16 de octubre de 2026. RDL 28/2026 y 29/2026 pendientes de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso.