



Nuevas medidas urgentes en vivienda: prórrogas y límites a la renta hasta 2027

El Real Decreto ley 8/2026, dictado por el Gobierno de España en respuesta a las consecuencias de la Guerra de Irán y que entró en vigor el 22 de marzo de 2026, introduce novedades importantes en relación con la vivienda.

De un lado, se establece una **prórroga extraordinaria de hasta dos años para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen antes del 31 de diciembre de 2027**. Esta prórroga debe concederse de manera obligatoria si el inquilino la solicita, y durante este periodo se mantienen íntegramente los términos del contrato. El propietario solo puede negarse si existe un nuevo acuerdo, si se firma un nuevo contrato, o si ha comunicado la necesidad de ocupar la vivienda conforme al art. 9.3 de la LAU.

Por otro lado, se fija un **límite excepcional a la actualización anual de la renta del 2%** hasta el 31 de diciembre de 2027. Para los grandes tenedores, este tope es obligatorio, exista o no acuerdo con el arrendatario. En cambio, los pequeños propietarios pueden pactar incrementos superiores si el inquilino los acepta expresamente y solo cuando no hay acuerdo se aplica automáticamente el límite del 2%. Este mecanismo busca evitar subidas desproporcionadas en un contexto de elevada inflación.

Hay que tener en cuenta que en Catalunya la regulación estatal convive con la autonómica, la cual dice que en las actualizaciones de renta deben aplicarse el IPC o el IRAV. Así, si el IPC o el IRAV son inferiores al 2%, se aplicarán preferentemente. En cambio, si son superiores, prevalece el límite absoluto del 2%.

Finalmente, hay que destacar que este Real Decreto ley **debe ser convalidado por el Congreso de los Diputados en un plazo máximo de 30 días** desde su promulgación. Si en la votación parlamentaria no obtiene mayoría suficiente, esta normativa decaerá y dejará de producir efectos jurídicos.

En este contexto, y teniendo en cuenta que una eventual no convalidación implicaría la caída total del decreto ley y la desaparición de todas sus medidas, resulta imprescindible **contar con un buen**

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

asesoramiento jurídico para interpretar adecuadamente los posibles escenarios, valorar los riesgos para arrendadores y arrendatarios, y adaptarse con seguridad a los cambios normativos que puedan producirse en las próximas semanas. En Bufete Escura contamos con profesionales que os podrán guiar en este proceso.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.