

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

6545 *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.*

I

Nuestro país se encuentra inmerso en una crisis de vivienda que podría agravarse sustancialmente como consecuencia de la guerra de Irán. El Banco Central Europeo prevé que la guerra tendrá un impacto importante en la inflación a corto plazo debido al encarecimiento de los precios de la energía. Sus implicaciones a medio plazo dependerán tanto de la intensidad y la duración del conflicto, como del modo en que los precios de la energía afecten a los precios de consumo y a la economía. Al igual que en el contexto del impacto de la guerra en Ucrania, es necesario activar medidas preventivas que aporten estabilidad y seguridad económica a las familias desde estadios iniciales. En concreto, en 2026, se producirá la finalización de la vigencia de miles de contratos firmados durante los últimos años. A ello se añade el aumento acumulado, en el conjunto del Estado, del precio ofertado del alquiler.

Además, esta situación se agrava por la negativa de muchas comunidades autónomas a declarar Zonas de Mercado Residencial Tensionado y con ello a aplicar las medidas de control de precios y de prórroga de contratos previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En ese contexto, resulta necesario tomar medidas extraordinarias y urgentes para evitar que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

En ese contexto, el presente real decreto-ley articula 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, preservando sus términos y condiciones esenciales, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de recuperación por necesidad.

Por otra parte, ante el impacto sobre la evolución de los precios de los alquileres en un contexto de precios tensionados, se hace preciso adoptar medidas para evitar, en el marco de un mismo contrato, un excesivo impacto en las personas y hogares arrendatarios de vivienda, por lo que se considera necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, regulada en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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%, lo que ofrece una evolución sujeta a una mayor estabilidad, en el contexto actual. En el caso particular de que el arrendador de la vivienda sea un gran tenedor, el límite del 2% a la actualización aplicará en todo caso, exista o no acuerdo entre las partes.

Esta modificación responde a razones de urgencia y necesidad en un contexto de inestabilidad derivado de la guerra de Irán, que puede alterar coyunturalmente la adecuación de los índices o referencias aplicables a la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

II

El presente real decreto-ley se estructura en dos artículos y dos disposiciones finales.

El artículo 1 dispone la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

El artículo 2 regula una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Por último, las disposiciones finales primera y segunda recogen el título competencial en virtud del que se dicta la norma y el régimen de entrada en vigor de la misma, respectivamente.

III

Concurren en las medidas y actuaciones que integran este real decreto-ley, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para la aprobación de este tipo de normas.

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar decretos-leyes en caso de urgente y extraordinaria necesidad, siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

En este sentido, el Tribunal Constitucional ha declarado que esa situación de extraordinaria y urgente necesidad puede deducirse «de una pluralidad de elementos», entre ellos, «los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma» (STC 6/1983, de 4 de febrero). Por su parte, entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita el empleo del real decreto-ley y las medidas contenidas en él debe existir una «relación directa o de congruencia».

La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión se traduce en una ordenación de prioridades políticas de actuación. Los motivos de oportunidad que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Por ello, el real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3 y 189/2005, de 7 julio, FJ 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Para la concurrencia del presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad, la jurisprudencia del Alto Tribunal exige, por un lado, «la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno para su aprobación», es decir, lo que ha venido a denominarse la situación de urgencia; y, por otro, «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella» (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4, 61/2018, de 7 de junio, FJ 4).

Así, el presupuesto habilitante encuentra su legitimidad en la necesidad de abordar sin dilación una respuesta al grave impacto económico que está originando el conflicto en el Golfo Pérsico, con todas las implicaciones que ello supone. Se trata de una coyuntura para la cual no se espera una salida a corto plazo, lo que conllevará la afectación prolongada de hogares y, en particular, de las y los arrendatarios, si no se adoptan medidas que aporten

seguridad a las familias y, en relación a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, del hecho de que los índices o referencias aplicables a dicha actualización se verán sometidos a las turbulencias derivadas del incremento de los precios energéticos que ha producido la guerra de Irán, singularmente en el caso del Índice de Precios al Consumo, de forma que, como ya ocurrió en el caso de la guerra de Ucrania, tales referencias dejarán de ser, de manera coyuntural, adecuadas para la aplicación de las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento de vivienda, y ello exige adoptar medidas con carácter urgente.

IV

Concurren en este real decreto-ley, además, los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se da debido cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, dado el interés general en el que se fundamenta las medidas que se establecen, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución y objetivos. La norma además resulta acorde con el principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible y mínima para lograr los objetivos descritos. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, por cuanto es coherente y se inserta dentro del sistema de fuentes y con el resto del ordenamiento jurídico.

En cuanto al principio de transparencia, si bien la tramitación de una norma como es el real decreto-ley está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, se definen claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la memoria que lo acompaña.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para la ciudadanía.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo establecido en la regla 8.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, de la Ministra de Trabajo y Economía Social, de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana y del Ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de marzo de 2026,

DISPONGO:

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.

Disposición final primera. *Título competencial.*

El presente real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado el 20 de marzo de 2026.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN