

Medidas de emergencia habitacional en el contexto de la guerra de Irán

Las **medidas de emergencia habitacional** aprobadas por el Real Decreto-ley 8/2026 introdujeron cambios urgentes en materia de alquiler de vivienda habitual. Entre ellas, se incluía una prórroga extraordinaria de hasta dos años para determinados contratos y una limitación del 2 % en la actualización anual de la renta.

Sin embargo, la norma fue posteriormente derogada por el Congreso de los Diputados, por lo que sus medidas ya no están vigentes con carácter general.

Si quieres saber qué consecuencias tuvo esta derogación, consúltalas aquí.

El Real Decreto-ley 8/2026 fue publicado en el BOE el 21 de marzo de 2026, entró en vigor el 22 de marzo de 2026 y fue derogado por Resolución del Congreso de los Diputados de 28 de abril de 2026, publicada en el BOE el 30 de abril de 2026. Por tanto, actualmente no puede invocarse este decreto para solicitar una nueva prórroga extraordinaria ni para aplicar el límite del 2 % a actualizaciones posteriores a su derogación.

Este artículo debe leerse con carácter histórico e informativo. Su utilidad se centra, sobre todo, en los casos en que la prórroga, la solicitud o la actualización de renta se hubieran producido durante el periodo en que el decreto estuvo vigente. Las situaciones nacidas durante esa vigencia deben analizarse caso por caso.

¿ QUÉ FUERON LAS MEDIDAS DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL RDL 8/2026?

El Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de 20 de marzo, fue una norma de urgencia aprobada por el Consejo de Ministros en respuesta a la crisis habitacional y al incremento de costes asociado a la guerra de Irán.

Según la exposición de motivos del decreto, el conflicto había provocado un encarecimiento significativo de la energía y podía tener un impacto relevante sobre la inflación a corto plazo. En ese contexto, el Gobierno pretendía evitar que el IPC u otros índices de referencia provocaran subidas excesivas en los contratos de alquiler, tal y como ya había ocurrido durante la guerra de Ucrania en 2022.

A este factor se sumaba que en 2026 vencían numerosos contratos firmados en años anteriores y que el precio del alquiler había seguido aumentando de forma acumulada en buena parte del territorio. El decreto buscaba evitar que el coste del alquiler, junto con los gastos y suministros básicos, superara el 30 % de los ingresos medios de los hogares.

No obstante, al no ser convalidado por el Congreso de los Diputados, el decreto quedó derogado y dejó de formar parte del régimen vigente de los arrendamientos urbanos.

ARTÍCULO 1: Prórroga extraordinaria dentro de las medidas de emergencia habitacional

La primera medida que introdujo el decreto fue una prórroga extraordinaria de hasta dos años para determinados contratos de alquiler de vivienda habitual.

¿Qué contratos quedaban cubiertos durante la vigencia del decreto?

Para poder acogerse a esta prórroga extraordinaria, el contrato debía cumplir las siguientes condiciones:

Requisito	Detalle
Tipo de contrato	Arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la LAU (Ley 29/1994)
Vigencia	El contrato debía estar vigente el 22 de marzo de 2026, fecha de entrada en vigor del decreto.
Fecha de finalización	El periodo de prórroga obligatoria del artículo 9.1 LAU o el periodo de prórroga tácita de los artículos 10.1 y 10.2 LAU debía finalizar antes del 31 de diciembre de 2027. o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2 de la LAU.

¿Cómo funcionaba esta prórroga? ¿Quién la solicitaba?

La prórroga no era automática. Debía solicitarla el inquilino al propietario. Si se cumplían los requisitos previstos en el decreto, el arrendador estaba obligado a aceptarla. El contrato se prorrogaba por plazos anuales, con un máximo de dos años adicionales, y se mantenían las mismas condiciones del contrato original.

Tras la derogación, esta prórroga extraordinaria ya no puede solicitarse con base en el Real Decreto-ley 8/2026. La cuestión relevante queda limitada a los casos en que la solicitud o la aceptación se hubieran producido durante el periodo en que la norma estuvo vigente.

¿Podía el arrendador rechazarla?

Durante la vigencia del decreto, el arrendador solo podía rechazar la prórroga en los siguientes supuestos:

- Las partes habían acordado condiciones distintas o habían suscrito un nuevo contrato.
- El propietario había comunicado, en los plazos del artículo 9.3 de la LAU, su necesidad de recuperar la vivienda para uso propio o familiar.
- Arrendador y arrendatario acordaban renovar o celebrar un nuevo contrato con una renta inferior a la prevista en el contrato vigente.

Además, la prórroga extraordinaria prevista en el decreto era incompatible con la prórroga de tres años del artículo 10.3 de la LAU. En caso de que ambas pudieran aplicarse, tenía carácter preferente la del artículo 10.3 de la LAU.

ARTÍCULO 2: Medidas de emergencia habitacional y límite del 2 % en la renta

La segunda medida afectaba a los contratos de alquiler de vivienda habitual cuya renta debía actualizarse durante el periodo de vigencia del decreto. La redacción original preveía que el régimen extraordinario se extendiera hasta el 31 de diciembre de 2027, pero la derogación posterior impidió que la medida continuara desplegando efectos con carácter general hasta esa fecha.

Por ello, actualmente no puede afirmarse que exista un límite general del 2 % derivado de este decreto. Ese límite solo debe analizarse en relación con actualizaciones o situaciones producidas mientras el Real Decreto-ley 8/2026 estuvo vigente.

¿Cómo se aplicaba este límite? ¿Había diferencias según el tipo de propietario?

El decreto distinguía dos situaciones en función de si el propietario era o no gran tenedor, en los términos de la normativa aplicable:

Tipo de arrendador	¿Pueden pactar un incremento?	Límite máximo
Gran tenedor	Sí, pero el límite del 2 % se aplicaba en todo caso, hubiera o no acuerdo entre las partes.	2 % siempre, mientras el decreto estuvo vigente.
Propietario particular (no gran tenedor)	Sí, podían negociar y acordar un incremento distinto.	2 % solo si no había acuerdo entre las partes, mientras el decreto estuvo vigente.

IMPLICACIONES PRÁCTICAS PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

PARA EL INQUILINO

- Puede solicitar hasta dos años más de contrato en las mismas condiciones
- La subida de la renta no puede superar el 2 % hasta finales de 2027, excepción hecha que el arrendador no sea gran tenedor y exista un acuerdo entre las partes, en cuyo caso podría ser superior al 2%.
- La solicitud de prórroga vincula al propietario salvo excepciones tasadas
- La medida aplica tanto si el propietario es persona física como jurídica

PARA EL PROPIETARIO

- Está obligado a aceptar la prórroga si el inquilino la solicita
- Si es gran tenedor, el límite del 2 % aplica incluso con acuerdo entre las partes
- Puede recuperar la vivienda si acredita necesidad propia o familiar (art. 9.3 LAU)
- Si negocia un nuevo contrato con renta inferior, la prórroga no es exigible

EL CONTEXTO: ¿POR QUÉ SE APROBÓ Y EN QUÉ SE PARECÍA A LA MEDIDA DE LA GUERRA DE UCRANIA?

No es la primera vez que el Gobierno recurre a un decreto-ley para limitar las subidas del alquiler ante un contexto de inflación energética. En 2022, como respuesta a la guerra de Ucrania, se aprobó una medida equivalente que también fijó un límite del 2 % a la actualización de las rentas.

La lógica del Real Decreto-ley 8/2026 era similar: en periodos en los que el IPC se dispara por causas externas, como la energía, las materias primas o las cadenas de suministro, los índices habituales de referencia pueden dejar de reflejar adecuadamente la realidad del mercado residencial. El decreto pretendía desconectar temporalmente los contratos de arrendamiento de esa volatilidad.

Asimismo, la exposición de motivos hacía referencia a la negativa de diversas comunidades autónomas a declarar zonas de mercado residencial tensionado, lo que, según el Gobierno, había impedido aplicar determinados controles de precios previstos en la Ley de Vivienda de 2023. El decreto pretendía suplir temporalmente esa situación con una medida de alcance estatal, pero finalmente no superó el trámite parlamentario de convalidación.

CONCLUSIONES

1. El Real Decreto-ley 8/2026 entró en vigor el 22 de marzo de 2026, pero fue derogado por Resolución del Congreso de los Diputados de 28 de abril de 2026, publicada en el BOE el 30 de abril de 2026.
2. Sus medidas ya no están vigentes con carácter general y no pueden utilizarse actualmente para solicitar nuevas prórrogas extraordinarias ni para aplicar el límite del 2 % a actualizaciones posteriores a la derogación.
3. Durante su vigencia, el decreto permitió solicitar una prórroga extraordinaria de hasta dos años para determinados contratos de vivienda habitual que cumplieran los requisitos previstos.
4. Durante su vigencia, también limitó al 2 % determinadas actualizaciones de renta, especialmente en el caso de grandes tenedores.
5. En el caso de arrendadores que no fueran grandes tenedores, las partes podían pactar un incremento distinto; si no había acuerdo, operaba el límite del 2 % mientras el decreto estuvo vigente.
6. Las situaciones solicitadas, aceptadas o aplicadas durante el periodo de vigencia del decreto deben analizarse caso por caso, atendiendo a las fechas y a la documentación existente.
7. Tras la derogación, los contratos vuelven a regirse por la LAU, por lo pactado en el contrato y por la normativa vigente aplicable en cada momento.