Nexia Laudis
Passeig de Gràcia 101, 5è
08008 Barcelona
Spain
T: +34 932 387 387
F: +34 932 387 388
nexialaudis.es

CIRCULAR INFORMATIVA

DEROGACIÓ REIAL DECRET-LLEY 8/2026 DE MESURES EXTRAORDINÈRIES EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS

El passat **28 d'abril de 2026**, el Ple del Congrés dels Diputats va rebutjar la convalidació del Reial decret-llei 8/2026, de 20 de març (d'ara endavant, el "RDL"), que va ser aprovat pel Govern i la seva entrada en vigor es va produir el 22 de març de 2026.

Aquest RDL es va aprovar amb caràcter extraordinari i urgent per introduir mesures en el mercat del lloguer com a resposta a les conseqüències econòmiques i socials derivades de la Guerra de l'Iran. Establia **dues mesures excepcionals per als arrendaments d'habitatge habitual aplicables fins al 31 de desembre de 2027**: una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per als contractes que vencessin abans d'aquesta data i un límit del 2% en l'actualització anual de la renda.

Conseqüències jurídiques i pràctiques de la derogació del RDL

1. El Reial decret llei **deixa de tenir efecte de manera immediata**, retornant al marc normatiu de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU). S'eliminen tant la pròrroga forçosa de dos anys com el límit del 2% en l'actualització de rendes.

2. **Pròrrogues segons el moment de sol·licitud:**

   a) **Les pròrrogues sol·licitades i tramitades mentre el RDL va estar vigent:** per a contractes que van vèncer durant aquest període, són vàlides i plenament eficaces.

   b) **Per a sol·licituds de pròrroga respecte de contractes amb venciment posterior a la derogació i abans del 31 de desembre de 2027:** existeix incertesa jurídica. Algunes interpretacions consideren que s'haurien de respectar, mentre que d'altres opinen que no són exigibles si el venciment és posterior a la vigència del RDL.

Per tant, en absència d'una regulació clara sobre els efectes dels actes realitzats sota un reial decret llei no convalidat, poden sorgir diferents interpretacions, de manera que cada cas s'haurà d'analitzar individualment i seran els tribunals qui resolguin qualsevol controvèrsia.

Restem a la seva disposició per a qualsevol aclariment i ampliació del contingut d'aquesta circular.

Cordialment,
Departament Jurídic

NEXIA LAUDIS, SLP
Barcelona, 2 de juny de 2026

El contingut d'aquesta nota informativa és merament informatiu i no constitueix un assessorament suficient per a la presa de decisions sobre les matèries tractades.

© 2026 Nexia Laudis, SLP. Tots els drets reservats.
Nexia Laudis, amb NIF B61590733, inscrita en el Registre Mercantil, volum 30515, foli 19, full B-172689, inscripció 1ª i domiciliada a Passeig de Gràcia 101, 5è, 08008 Barcelona, actua com a Responsable de Tractament. Les marques NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA i el logotip NEXIA son propietat de Nexia International Limited.