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

CIRCULAR INFORMATIVA

DEROGACIÓN REAL DECRETO-LEY 8/2026 DE MEDIDAS EXTRAORDINARIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

El pasado **28 de abril de 2026**, el Pleno del Congreso de los Diputados rechazó la convalidación del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo (en adelante, el "RDL"), que fue aprobado por el Gobierno y cuya entrada en vigor se produjo el 22 de marzo de 2026.

Este RDL se aprobó con carácter extraordinario y urgente para introducir medidas en el mercado del alquiler como respuesta a las consecuencias económicas y sociales derivadas de la Guerra de Irán. Establecía **dos medidas excepcionales para los arrendamientos de vivienda habitual aplicables hasta el 31 de diciembre de 2027**: una prórroga extraordinaria de hasta dos años para contratos que vencieran antes de esa fecha y un límite del 2% en la actualización anual de la renta.

Consecuencias jurídicas y prácticas tiene la derogación del RDL

1. El Real Decreto-ley deja de tener efecto de manera inmediata, retornando al marco normativo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Se eliminan tanto la prórroga forzosa de dos años como el límite del 2% en la actualización de rentas.

2. **Prórrogas según el momento de solicitud:**

   a) **Las prórrogas solicitadas y tramitadas mientras el RDL estuvo vigente**, para contratos que vencieron durante ese periodo, son válidas y plenamente eficaces.

   b) **Para solicitudes de prórroga respecto a contratos que vencen tras la derogación y antes del 31 de diciembre de 2027**, existe incertidumbre jurídica: algunas interpretaciones consideran que deberían respetarse, mientras que otras opinan que no resultan exigibles si el vencimiento es posterior a la vigencia del RDL.

Por tanto, en ausencia de una regulación clara sobre los efectos de los actos realizados bajo un real decreto-ley no convalidado, pueden surgir diferentes interpretaciones, por lo que cada caso deberá analizarse individualmente y serán los tribunales quienes resuelvan cualquier controversia.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración y ampliación del contenido de esta circular.

Cordialmente,
Departamento Jurídico

NEXIA LAUDIS, SLP
Barcelona, 2 de junio de 2026

El contenido de esta nota informativa es meramente informativo y no constituye un asesoramiento suficiente para la toma de decisiones sobre las materias tratadas.

© 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.