

EFECTOS DE LA DEROGACIÓN DEL RDL 8/2026 LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA



El 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, que entró en vigor el día 22 de marzo de 2026, no ha sido convalidado por el Congreso de los Diputados.

Ello ha encendido el debate sobre los efectos de la no convalidación, en relación con la vinculación contractual de las prórrogas solicitadas a su amparo, y el alcance de estas, suscitando un panorama de incertidumbre e inseguridad jurídica.

Las posiciones en relación con la vigencia de la prórroga solicitada por los arrendatarios al amparo del RDL, se agrupan en dos interpretaciones.

La más restrictiva, sostiene la vigencia de las prórrogas comunicadas y recibidas fehacientemente por los arrendadores, si la prórroga de dos años concedida por el RDL no convalidado, se ha hecho efectiva con anterioridad a la derogación del RDL, al ser efectiva la prórroga del arriendo desde el vínculo contractual; decayendo la prórroga, sostienen, si ésta debía hacerse efectiva a partir del día de su derogación (28 de abril de 2026) al implicar ultraactividad del RDL que no cabe, sostienen, desde la Constitución Española.

Con dicha posición, la STC 108/1986, de 29 de julio, que establece que la ultraactividad de las normas derogadas:

«no viene exigida por el artículo 9.3 de la Constitución, (...) sino tan sólo la exclusión de la acción retroactiva de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales».

Una segunda posición, de mayor laxitud interpretativa, sostiene que el efecto contractual se produce con la aceptación del arrendador (a la que obligaba el decaído RDL) desde la recepción fehaciente de la solicitud de prórroga, con independencia de que esta se haga efectiva a partir del día 28 de abril de 2026. Partiendo, dicha posición, de que el momento de la recepción de la solicitud de prórroga por el arrendador produce su obligatoria aceptación, y con ella, los efectos contractuales propios de una obligación, sometida a término, pero ya efectiva y obligatoria para las partes firmantes del contrato de arrendamiento.

Posición que cabe, exclusivamente, a aquellos arrendamientos cuyo período mínimo de duración (artículo 9.1) o prórroga tácita (artículo 10.1 y 10.2) previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, finalice con anterioridad al 31 de diciembre de 2027.

No siendo invocable el RDL derogado, y por ende su posible prórroga, por los contratos de arrendamiento que tuvieran prevista su extinción por razón de plazo, cuando ésta haya de producirse con posterioridad al 31 de diciembre de 2027.

Frente a ello, se conforman posiciones de defensa de los arrendadores, que se articulan como envés de la posición de los arrendatarios, esto es, rechazar las prórrogas que se vayan a hacer efectivas a partir del día 28 de abril de 2026, así como las solicitadas por arrendatarios titulares de contratos cuya vigencia o prórrogas se produzca con posterioridad al 31 de diciembre de 2026. Si bien, cabe a los arrendadores un fundamento añadido, sin duda de compleja articulación, por su fundamento constitucional.



Los arrendadores cuentan con el asidero argumental que ofrece la Sentencia 29/1982, de 31 de mayo, entre otras, al definir el alcance del control parlamentario del Congreso sobre la figura de los Decretos-Leyes que circunscribe a dos aspectos diferenciados: de una parte, la oportunidad política de la nueva norma (control parlamentario excluido de revisión constitucional) y, de otra, la solvencia jurídico-constitucional del uso de la figura del Decreto-Ley, esto es, si ha sido dictada o no, en atención a una situación de extraordinaria y urgente necesidad, que como supuesto de hecho habilitante previsto en el artículo 86 de la Constitución Española, legitima constitucionalmente al Ejecutivo para que, excepcional y provisionalmente, ejerza la iniciativa legislativa. Lo que indudablemente puede ser revisado por el Tribunal Constitucional.

La más que previsible derogación del Real Decreto Ley desde su dictado, ofrece un argumento para sostener que el Real Decreto-Ley derogado presentaba vicio de inconstitucionalidad de origen, al ser notoriamente conocedor el Ejecutivo de que no existía más necesidad ni urgencia, que la exigida por la propia coyuntura táctica consistente en que uno de los dos Decretos Leyes aprobados para paliar los efectos de la “Crisis de Oriente Medio”, obtuviera el pláacet de convalidación en el Congreso de los Diputados. Esto es, el RDL 8/2026 nació para ser sacrificado, en pos de la pervivencia de su gemelo, el Real Decreto Ley 7/2026, de 20 de marzo.

Todo ello aboca a la solicitud de cuestiones de inconstitucionalidad en el cursado de los previsibles litigios de finalización de contrato y/o

impago de renta por disparidad en la actualización de su importe, bien mediante el 2% que imponía el derogado Real Decreto Ley, bien mediante el índice de actualización contractual, según se sostenga una u otra posición.

La previsión es un escenario litigioso complejo entre las partes contractuales, que recibirán las nuevas Secciones de lo Civil, de unos Tribunales de Instancia ya saturados por la implantación de los MASC's, en los que puede tener protagonismo relevante el Tribunal Constitucional.

La incertidumbre, una vez más, está servida. Y será, una vez más, la castigada planta judicial, la encargada de dar un mínimo de coherencia al convulso mercado del alquiler.

Para más información contactar con:



José Manuel Ramírez Mora | Counsel
Inmobiliario, Construcción y Litigación
jmanuel.ramirez@es.Andersen.com