

# RADAR VIVIENDA EXPRESS

ACTUALIDAD, ANÁLISIS Y ACCIÓN SINDICAL SOBRE VIVIENDA

  ¡Siguenos en [ugt\\_vivienda](#) para enterarte de todo!

## 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

El 21 de marzo de 2026 se publicó Real Decreto-Ley 8/2026, de 20 de marzo, entrando en vigor el 22 de marzo. Introduce una **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (artículo 1)**, así como una **limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta (artículo 2)**. Esta medida está motivada por una situación de urgencia provocada por la guerra ilegal de EE.UU. e Israel contra 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”, aunque el texto comienza expresando que nuestro país “se encuentra inmerso en una crisis de vivienda”, diciendo que “podría agravarse sustancialmente como consecuencia de la guerra”.

### ¿Qué se ha aprobado en el RDL 8/2026 sobre medidas en el alquiler a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Irán?

**Proteger a las personas arrendatarias o inquilinas** en un contexto de probable alta **inflación y presión sobre los precios de la vivienda**, por el “hecho de que los índices o referencias aplicables a la actualización [de la renta] se verán sometidos a las turbulencias derivadas del incremento de los precios energéticos que ha producido la guerra”.

### ¿CUÁLES SON LAS MEDIDAS APROBADAS?

La medida fundamental es una **prórroga obligatoria de dos años, si tu contrato de alquiler finaliza entre el periodo comprendido entre el 22 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2027.**

### ¿Cuál es su vigencia?

Desde su aprobación el 22 de marzo de 2026, como norma con fuerza de ley. Luego pueden pasar dos cosas básicamente:

1. **Que se convalide** por mayoría en el Congreso y pase a tener rango total de Ley.
2. **Que se derogue**, decayendo su vigor.

En este último caso, **las solicitudes presentadas durante su vigencia tendrán validez**, ya que **la aceptación por la persona arrendadora es obligatoria**. Sin embargo, si se derogara, no sería aplicable desde la fecha de la derogación, salvo para aquellos alquileres que venciesen entre la fecha de entrada en vigor (22 de marzo de 2026), y la fecha en que se derogue por el Congreso. **Y AQUÍ PODRÍAN INICIARSE COMPLEJOS PROCESOS JUDICIALES.**



**Las personas propietarias van a pelear para que las prórrogas no sean válidas** correspondiéndoles iniciar el proceso de desahucio por vencimiento del contrato ante la jurisdicción civil. Lo que posiblemente supondrá una alta conflictividad judicial pudiendo encontrarnos con sentencias diferentes.

### ¿Qué paso debo iniciar para acogerme a la prórroga?

Es necesario **manifestar la voluntad y necesidad de acogerse a la prórroga**. En Espacio de Vivienda Digna UGT recomendamos que sea **mediante burofax, con certificación de copia y acuse de recibo, lo antes posible**, comunicando que te acoges a esta norma.

Con este texto es suficiente:

Estimada arrendadora,

Por medio de la presente comunicación te expreso mi necesidad y deseo de acogerme a la prórroga extraordinaria de la duración del contrato de arrendamiento de fecha \_\_/\_\_/\_\_, cuyo vencimiento sería en \_\_/\_\_/\_\_ (entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027), lo que comunico a los efectos oportunos, no requiriendo la norma la aceptación de contrario, y siendo obligatoria para la parte arrendadora.

**Esta parte arrendataria se encuentra dispuesta en todo caso a entablar conversaciones conducentes a negociar los términos contractuales, para beneficio de ambas partes, y sin que ello suponga renuncia alguna al ejercicio de derechos y/o acciones que legalmente procedan, ni tampoco renuncia alguna a las medidas excepcionales aprobadas por la dicha norma.**

Es conveniente incluir en esta comunicación, que estás dispuesta a establecer una negociación que beneficie a las dos partes, aunque el Real Decreto Ley establece como tope un incremento de hasta un 2% del precio del alquiler por lo que es posible negociar un nuevo contrato que cubra los cinco años que establece actualmente la LAU, lo que es conveniente, dado el cada vez más complicado acceso a la vivienda. **Por eso, puedes añadir en la carta**

### ¿Por qué tengo que enviar un burofax con certificación de copia y acuse de recibo?

A través de este sistema, se **certifica que se ha intentado la notificación, y el contenido de esta, aunque la destinataria no quiera recogerla**. Se certifican también los avisos de entrega, y si se recoge la notificación, la fecha en que se ha recogido. Además, el burofax, es **una prueba ante terceros por lo que tiene carácter probatorio ante los Tribunales**. Algo que muy posiblemente haga falta en caso de que la propiedad no acepte la prórroga e interponga demanda de desahucio.

## ¿Qué puede pasar si la propiedad no quiere la prórroga?

Muchas propiedades no van a aceptar de buen grado esta prórroga, y argumentarán diferentes motivos para no aplicar esta norma; y entre otros, que no se ha convalidado por el Congreso, si finalmente eso sucede.



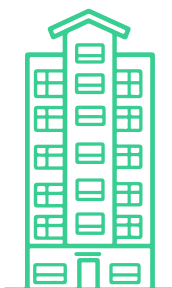
Pero deben ser ellos los que inicien un proceso ante el juzgado por desahucio. Por eso, es **muy importante que envíes el burofax antes de que se derogue el Real Decreto Ley 8/2026, y guardes toda la documentación para oponerte a una posible demanda por parte del propietario y demostrar de forma clara que has comunicado tu voluntad de acogerte al Real Decreto-Ley 8/2026, así como tu voluntad de negociar un nuevo contrato, con su duración obligatoria de cinco años.**

## ¿La norma diferencia entre pequeños propietarios o grandes tenedores?

**No, este Real decreto-Ley no diferencia los tipos de propietarios, es igual para todos, en lo que se refiere a la prórroga.** Lo que no será igual es la reacción de la propiedad. Habrá personas serán comprensivas con la situación; otras intentarán presionar con amenazas veladas, o no tan veladas, exigiendo que abandonemos la vivienda, previa demanda de desahucio; el pago de las costas del proceso o similares. Lo que es importante es que en todas las situaciones las personas inquilinas cuenten con asesoramiento jurídico sobre su caso particular.

## ÚLTIMA RECOMENDACIÓN

Para que este Real Decreto-Ley pueda cumplir con su finalidad protectora de las personas que viven de alquiler, **la única forma de cumplir con la prórroga de dos años de contrato es ejercitando el derecho y comunicando que te acoges al contenido de la norma cuanto antes**, y desde luego, antes de que se someta a la consideración del Congreso, pues parece probable que allí se derogará. UGT va a hacer todo lo posible para que no decaiga este Real Decreto-Ley, promoverá y se unirá a todas las movilizaciones que defiendan el mantenimiento de esta norma. **Además, en las Oficinas de Vivienda del Espacio de Vivienda Digna os podemos acompañar en el proceso y en el asesoramiento legal. Si eres afiliado/a de UGT, envía un correo a [vivienda@cec.ugt.org](mailto:vivienda@cec.ugt.org) y te podremos ayudar a que ejercites tus derechos.**



ESCANEA EL QR Y  
ACCEDE A LA  
ENCUESTA **PARA**  
**MENORES DE 35**  
**AÑOS**