

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

6545 *Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, de mesures en el lloguer en resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra de l'Iran.*

I

El nostre país es troba immers en una crisi d'habitatge que es podria agreujar substancialment com a conseqüència de la guerra de l'Iran. El Banc Central Europeu preveu que la guerra tingui un impacte important en la inflació a curt termini a causa de l'encariment dels preus de l'energia. Les seves implicacions a mitjà termini depenen tant de la intensitat i la durada del conflicte com de la manera en què els preus de l'energia afectin els preus de consum i l'economia. Igual que en el context de l'impacte de la guerra a Ucraïna, cal activar mesures preventives que aportin estabilitat i seguretat econòmica a les famílies des d'estadis inicials. En concret, el 2026, es produeix la finalització de la vigència de milers de contractes signats durant els últims anys. A això s'afegeix l'augment acumulat, en el conjunt de l'Estat, del preu ofert del lloguer.

A més, aquesta situació s'agreuja per la negativa de moltes comunitats autònomes a declarar zones de mercat residencial tensat i amb això a aplicar les mesures de control de preus i de pròrroga de contractes que preveu la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En aquest context, és necessari prendre mesures extraordinàries i urgents per evitar que la càrrega mitjana del cost del lloguer en el pressupost personal, més les despeses i els subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

En aquest context, aquest Reial decret llei articula una pròrroga extraordinària per un màxim de dos anys per als contractes d'arrendament d'habitatge habitual vigents en la data de la seva entrada en vigor i la finalització dels quals estigui prevista per a abans del 31 de desembre de 2027 i en preserva els termes i les condicions essencials, sense perjudici dels supòsits previstos legalment de recuperació per necessitat.

D'altra banda, en vista de l'impacte sobre l'evolució dels preus dels lloguers en un context de preus tensats, es fa necessari adoptar mesures per evitar, en el marc d'un mateix contracte, un impacte excessiu en les persones i llars arrendatàries d'habitatge, per la qual cosa es considera necessari establir una limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, que regula l'article 18 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, des de l'entrada en vigor de la norma fins al 31 de desembre de 2027, de manera que, en defecte d'acord entre les parts, l'actualització de la renda no pugui superar el 2 %, cosa que ofereix una evolució subjecta a més estabilitat en el context actual. En el cas particular que l'arrendador de l'habitatge sigui un gran tenidor, el límit del 2 % a l'actualització s'ha d'aplicar en tot cas, hi hagi acord o no entre les parts.

Aquesta modificació respon a raons d'urgència i necessitat en un context d'inestabilitat derivat de la guerra de l'Iran que pot alterar conjunturalment l'adequació dels índexs o les referències aplicables a l'actualització anual de la renda en els contractes d'arrendament d'habitatge.

II

Aquest Reial decret llei s'estructura en dos articles i dues disposicions finals.

L'article 1 disposa la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.

L'article 2 regula una limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge.

Finalment, les disposicions finals primera i segona recullen el títol competencial en virtut del qual es dicten la norma i el seu règim d'entrada en vigor, respectivament.

III

Concorren en les mesures i les actuacions que integren aquest Reial decret llei, per la seva naturalesa i finalitat, les circumstàncies d'una necessitat extraordinària i urgent que exigeix l'article 86 de la Constitució espanyola com a pressupòsit habilitador per a l'aprovació d'aquest tipus de normes.

L'article 86 de la Constitució espanyola permet al Govern dictar decrets llei en cas d'una necessitat urgent i extraordinària, sempre que no afectin l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans que regula el títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general.

En aquest sentit, el Tribunal Constitucional ha declarat que aquesta situació de necessitat extraordinària i urgent es pot deduir «d'una pluralitat d'elements», entre els quals, «els que queden reflectits a l'exposició de motius de la norma» (STC 6/1983, de 4 de febrer). Per la seva banda, entre la situació de necessitat extraordinària i urgent que habilita la utilització del reial decret llei i les mesures que s'hi contenen hi ha d'haver una «relació directa o de congruència».

La necessitat extraordinària i urgent d'aprovar aquest Reial decret llei s'inscriu en el judici polític o d'oportunitat que correspon al Govern (STC 61/2018, de 7 de juny, FJ 4, i 142/2014, d'11 de setembre, FJ 3) i aquesta decisió es tradueix en una ordenació de prioritats polítiques d'actuació. Els motius d'oportunitat que s'acaben d'exposar demostren que en cap cas aquest Reial decret llei no constitueix un supòsit d'ús abusiu o arbitrari d'aquest instrument constitucional (STC 61/2018, de 7 de juny, FJ 4; 100/2012, de 8 de maig, FJ 8; 237/2012, de 13 de desembre, FJ 4, i 39/2013, de 14 de febrer, FJ 5). Al contrari, totes les raons exposades justifiquen àmpliament i raonadament l'adopció d'aquesta norma (STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 111/1983, de 2 de desembre, FJ 5, i 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3).

Per això, el reial decret llei constitueix un instrument lícit constitucionalment, sempre que el fi que justifica la legislació d'urgència sigui, tal com reiteradament ha exigint el Tribunal Constitucional (STC 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5; 11/2002, de 17 de gener, FJ 4; 137/2003, de 3 de juliol, FJ 3, i 189/2005, de 7 juliol, FJ 3), subvenir a una situació concreta, dins dels objectius governamentals, que per raons difícils de preveure requereix una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis, més quan la determinació del dit procediment no depèn del Govern.

Perquè es doni el pressupòsit de la necessitat extraordinària i urgent, la jurisprudència de l'alt tribunal exigeix, d'una banda, «la presentació explícita i raonada dels motius que el Govern ha tingut en compte per aprovar-la», és a dir, el que s'ha anat anomenant com la situació d'urgència, i, de l'altra, «l'existència d'una connexió necessària entre la situació d'urgència definida i la mesura concreta adoptada per subvenir-hi» (STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3; 137/2003, de 3 de juliol, FJ 4, i 61/2018, de 7 de juny, FJ 4).

Així, el pressupòsit habilitador troba la seva legitimitat en la necessitat d'abordar sense dilació una resposta al greu impacte econòmic que està originant el conflicte al golf Pèrsic, amb totes les implicacions que això comporta. Es tracta d'una conjuntura per a la qual no s'espera una sortida a curt termini, cosa que comportarà l'afectació prolongada de llars i, en particular, dels arrendataris, si no s'adopten mesures que aportin seguretat a les famílies i, amb relació a la limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, el fet que els índexs o les referències aplicables a l'actualització es veuran sotmesos a les turbulències derivades

de l'increment dels preus energètics que ha produït la guerra de l'Iran, singularment en el cas de l'índex de preus de consum, de manera que, com ja va passar en el cas de la guerra d'Ucraïna, aquestes referències deixaran de ser, de manera conjuntural, adequades per a l'aplicació de les actualitzacions anuals dels contractes d'arrendament d'habitatge, cosa que exigeix adoptar mesures amb caràcter urgent.

IV

Concorren en aquest Reial decret llei, a més, els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència que exigeix l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Es dona compliment degut als principis de necessitat i eficàcia, atès l'interès general en què es fonamenten les mesures que s'hi estableixen, i el real decret llei és l'instrument més immediat per garantir-ne la consecució i els objectius. La norma, a més, és concorde amb el principi de proporcionalitat, ja que conté la regulació imprescindible i mínima per aconseguir els objectius descrits. Igualment, s'ajusta al principi de seguretat jurídica, perquè és coherent i s'insereix dins del sistema de fonts i amb la resta de l'ordenament jurídic.

Quant al principi de transparència, si bé la tramitació d'una norma com és el real decret llei està exempta dels tràmits de consulta pública, audiència i informació pública, tal com autoritza l'article 26.11 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, se'n defineixen clarament els objectius, reflectits tant a la part expositiva com a la memòria que s'adjunta.

Finalment, en relació amb el principi d'eficiència, en aquest Reial decret llei s'ha procurat que la norma generi les mínimes càrregues administratives per a la ciutadania.

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que estableix la regla 8a de l'article 149.1 de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta del ministre de Drets Socials, Consum i Agenda 2030, de la ministra de Treball i Economia Social, de la ministra d'Habitatge i Agenda Urbana i del ministre de la Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 20 de març de 2026,

DISPOSO:

Article 1. *Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.*

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, vigents en la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, en els quals el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1 finalitzi abans del 31 de desembre de 2027, o finalitzi el període de pròrroga tàcita que preveuen els articles 10.1 i 10.2, s'ha d'aplicar, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària per terminis anuals i fins a un màxim de dos anys addicionals. Durant aquesta pròrroga s'han de mantenir els termes i les condicions del contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària l'ha d'acceptar obligatòriament l'arrendador, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament o l'arrendador hagi comunicat, en els terminis i les condicions de l'article 9.3, la necessitat d'ocupar l'habitatge. La pròrroga extraordinària que regula aquest article és incompatible amb la que preveu l'article 10.3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la qual, si escau, s'ha d'aplicar amb caràcter preferent.

2. El que disposa l'apartat anterior no és aplicable quan l'arrendador i l'arrendatari acordin la renovació del contracte d'arrendament, o la formalització d'un de nou, amb una renda inferior a la que preveu el contracte vigent.

Article 2. *Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge.*

La persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge subjecte a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la renda de la qual s'hagi d'actualitzar perquè es compleixi l'annualitat de vigència corresponent dins del període comprès entre l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i el 31 de desembre de 2027, pot negociar amb l'arrendador l'increment que s'ha d'aplicar en aquesta actualització anual de la renda, amb subjecció a les condicions següents:

a) En cas que l'arrendador sigui un gran tenidor en els termes que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts, sense que la variació anual de la renda pugui excedir el dos per cent. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda queda subjecte a aquesta mateixa limitació.

b) En cas que l'arrendador no sigui un gran tenidor, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda a aplicar no pot ser superior al dos per cent.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

20 de març de 2026.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN