NOTA INFORMATIVA

REAL DECRETO-LEY 29/2026: PERSONAS JURÍDICAS GRANDES TENEDORAS

El BOE del pasado viernes 13 de noviembre publicó la convalidación del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, cuyas medidas afectan a la compra, el alquiler, la venta y la recuperación de viviendas. La norma entró en vigor, con carácter general, el 8 de octubre; debe distinguirse de la derogación del RDL 28/2026, también publicada el viernes 13 de noviembre y referida a otras medidas de estabilidad contractual (BOE-A-2026-23755 y BOE-A-2026-23754). Para las personas jurídicas grandes tenedoras, sus principales consecuencias pueden resumirse en los siguientes puntos, teniendo en cuenta que algunas reglas son específicas de esa condición y otras afectan a los arrendadores en general.

1. **Revisar la condición de gran tenedor.** El primer paso es comprobar si la sociedad reúne los requisitos para ser considerada gran tenedora. El artículo 4 mantiene los umbrales de más de diez inmuebles urbanos residenciales o más de 1.500 m² construidos destinados a ese uso, excluidos garajes y trasteros. En las zonas tensionadas, la declaración puede reducir el umbral a cinco o más inmuebles situados en ese ámbito, siempre que lo justifique. Las novedades son la acreditación mediante certificación registral y el cómputo separado de cada unidad residencial de un edificio, aunque no exista división horizontal inscrita. No basta, por tanto, con contar las fincas registrales.

2. **Comprobar las nuevas adquisiciones.** Hasta el 31 de diciembre de 2030, el artículo 1 limita las adquisiciones gratuitas o por un precio o contraprestación inferior al 70 % de su valor de mercado realizadas por personas jurídicas grandes tenedoras, entidades de su grupo o que actúen por su cuenta. Se exige tasación independiente homologada, y el precio debe examinarse en su conjunto, incluidas las deudas asumidas y las ventajas patrimoniales indirectas vinculadas a la transmisión.

   La limitación admite excepciones para determinados destinos, entre ellos la vivienda habitual asequible o social hasta, al menos, el 31 de diciembre de 2030, la atención sociosanitaria, el alojamiento de colectivos vulnerables por entidades del tercer sector y la protección de víctimas de violencia de género. También prevé excepciones vinculadas al Código de Buenas Prácticas, pero su utilización exige que este haya sido aprobado y esté en vigor y que la entidad acredite su adhesión y cumplimiento efectivo; debe comprobarse su aprobación y desarrollo antes de acogerse a esas excepciones. Además,

algunas adquisiciones acogidas a esas excepciones llevan aparejada la suspensión del lanzamiento hasta 2030 si afectan a la vivienda habitual de una persona vulnerable sin alternativa. Por ello, poder adquirir la vivienda no significa necesariamente que pueda recuperarse de inmediato su posesión.

3. **Revisar las rentas de la cartera.** En zonas tensionadas, el gran tenedor debe respetar tanto el máximo del sistema de referencia como el límite que corresponda según la renta del contrato anterior. Para las actualizaciones hasta el 31 de diciembre de 2027, la disposición final sexta impide incrementar la renta cuando supere el máximo de referencia aplicable; en los demás casos rige el nuevo pacto y, en su ausencia, el incremento no puede exceder del 2 %. También debe respetarse el límite del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV), previsto en el artículo 18.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

4. **Anticipar las posibles prórrogas.** La revisión de rentas debe acompañarse de la de vencimientos. La prórroga de hasta un año por vulnerabilidad acreditada es obligatoria para el gran tenedor, salvo nuevo contrato. Existen también una prórroga de hasta tres años en zona tensionada y otra extraordinaria de hasta dos años, sujetas a sus respectivos requisitos y excepciones. Para solicitar la prórroga de dos años, el contrato debe estar vigente a la entrada en vigor de la norma y encontrarse en alguno de los supuestos de vencimiento previstos. Además, el arrendatario debe solicitarla y estar al corriente del alquiler, tanto en ese momento como en cada uno de los ocho meses anteriores. Uno de esos supuestos es la finalización de la prórroga obligatoria antes del 31 de diciembre de 2028. Es incompatible con la del artículo 10.3 LAU, que tiene preferencia, y no procede si se acuerda renovación o nuevo contrato con renta al menos un 5 % inferior (art. 3 y disposición final quinta).

5. **Adaptar los contratos y la gestión del alquiler.** El artículo 3 exige que la temporalidad responda a una causa expresa, real y acreditable, cuya prueba corresponde al arrendador; si falta, se aplica el régimen de vivienda habitual desde la formalización. La duración temporal debe superar 31 días y, como regla general, no exceder de doce meses, con las salvedades legales. En el alquiler por habitaciones, la suma de rentas simultáneas no puede superar la renta unitaria de la vivienda completa y debe respetar los límites de las zonas tensionadas.

En la práctica cotidiana, estas reglas se completan con limitaciones a los gastos que pueden trasladarse al inquilino: gastos de gestión y formalización, tributos que no le corresponda pagar como obligado tributario y gastos de comunidad en edificios sin propiedad horizontal. Tampoco cabe exigir al arrendatario un seguro de impago. El refuerzo de sus facultades para reparar y descontar rentas ante la falta de atención del arrendador aconseja revisar tanto los modelos contractuales como los protocolos de incidencias. Se trata de obligaciones generales que afectan también a los grandes tenedores, no de cargas reservadas a estos.

6. **Distinguir las reglas para recuperar la vivienda.** Ser gran tenedor no basta para quedar incluido en la suspensión especial del artículo 2.1, que exige la actividad de adquisición y la finalidad allí descritas. Para los restantes demandantes operan, según el caso, la suspensión del artículo 2.2 o la enervación extraordinaria. La suspensión del artículo 2.2 se revisa cada doce meses y puede durar un máximo de tres años desde que se acuerda, aunque puede terminar antes por las causas legales. La compensación prevista para este supuesto no se reconoce a cualquier sociedad: se contempla para las personas jurídicas dedicadas al alquiler habitual asequible o social.

   La enervación extraordinaria permite poner fin al desahucio mediante el pago íntegro previsto en el artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Fuera del supuesto del artículo 2.1, esta regulación da a la Administración dos meses para ofrecer una alternativa habitacional o pagar o consignar íntegramente las cantidades y costas. El pago íntegro pone fin al procedimiento y mantiene el contrato. Si no hay alternativa ni pago íntegro, la Administración pasa a ocupar la posición deudora del arrendatario y no procede el lanzamiento mientras subsista la vulnerabilidad, hasta el vencimiento del contrato. Estas previsiones pueden afectar a procedimientos en curso en los que todavía no se haya ejecutado el lanzamiento. En ejecución hipotecaria debe declararse la condición de gran tenedor y, si se niega, aportarse la certificación registral prevista (art. 5 y disposición transitoria segunda).

7. **Cuidar las ventas y la publicidad.** En las ventas conjuntas se mantienen el tanteo y retracto del arrendatario si la vivienda es jurídicamente individualizable. Deben justificarse el precio asignado a cada vivienda y los criterios objetivos utilizados para fijarlo, realizarse las notificaciones y cumplirse los requisitos de inscripción, sin que quepa pactar la renuncia del inquilino. Al comercializar el alquiler, la publicidad debe

identificar, cuando proceda, la condición de gran tenedor y el índice, límite y parámetros de renta y código de la unidad (arts. 3 y 20).

8. **Valorar el impacto fiscal según la entidad y el activo.** Para las SOCIMI se establece un gravamen especial del 25 % sobre determinados beneficios no distribuidos procedentes del alquiler o cesión de viviendas, con reducciones del 50 % o del 100 % vinculadas a un parque asequible superior al 80 % y, para la reducción total, reinversión en tres años. El porcentaje exigido se reduce a más del 60 % para los períodos impositivos iniciados en 2026 y no concluidos a la entrada en vigor de la norma, y a más del 70 % para los iniciados en 2027. En IBI se habilitan recargos sujetos a ordenanza y requisitos propios, no automáticos por ser gran tenedor; desde el 1 de diciembre cambian también determinados supuestos de IVA y los coeficientes máximos de plusvalía municipal (arts. 7–10).

En conjunto, conviene revisar la cartera de forma coordinada: actualizar el inventario y su acreditación, comprobar las compras previstas y adaptar contratos, rentas, vencimientos y anuncios. En cada litigio deberá identificarse el régimen aplicable antes de estimar la recuperación posesoria o posibles compensaciones. Esta revisión debe completarse con las declaraciones de zonas tensionadas, la normativa autonómica, las ordenanzas municipales y el desarrollo del Código de Buenas Prácticas correspondientes a cada activo.