REAL DECRETO-LEI 29/2026

O NOVO DECRETO DE VIVENDA, EXPLICADO

GUÍA DA ASEMBLEA DA PAH DE PONTEVEDRA

DESAFIUZAMENTOS · ALUGUEIRO · PRÓRROGAS · O QUE NON TE PODEN COBRAR

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Índice

Presentación 5
1. Antes de nada: está en vigor? 7
2. Que protección teño? Depende de quen te demanda 9
3. Demandáronme por non poder pagar o alugueiro 11
4. Xa teño data de lanzamento 13
5. Remata o meu contrato e o caseiro quere que marche 15
6. Contratos «de tempada» e alugueiro de cuartos 17
7. Outros casos 19
8. O que o caseiro xa non pode cobrarche 21
9. Ollo cos bulos 24
10. Palabras que vas oír 26
11. Impostos e outras medidas, en poucas palabras 28
12. Datas clave 30
Anexo. Para a avogada ou o avogado 32
Créditos e licenza 36

01
PRESENTACIÓN

Presentación

Esta guía explica, con palabras sinxelas, que trae o novo decreto de vivenda para quen ten un desafiuzamento enriba, un contrato que se acaba ou un caseiro que cobra o que non debe.

Está pensada para lela en grupo, na asemblea, e para levala á avogada ou ao avogado. Ao final hai un anexo cos artigos exactos e tres esqueletos de escritos para quen leve o caso.

O MÁIS IMPORTANTE, EN TRES FRASES

1. *Se te demandan por non poder pagar o alugueiro e es vulnerable, a Administración ten 2 meses para darche outra vivenda ou pagar a débeda. Se non fai ningunha das dúas cousas, non hai desafiuzamento.*

2. *Se xa tes data de lanzamento e aínda non te botaron, isto tamén che serve. Hai que pedilo por escrito no xulgado canto antes.*

3. *O decreto pode caer. Ten que votalo a Deputación Permanente do Congreso. Se non o aproba, deixa de valer. Por iso: non esperes.*

Información para orientarte. Para o teu caso concreto, fala coa túa avogada ou co teu avogado, e ven á asemblea.

02

1. ANTES DE NADA: ESTÁ EN VIGOR?

1. Antes de nada: está en vigor?

- Publicouse no BOE o 7 de outubro de 2026 e está en vigor desde o 8 de outubro.
- É un real decreto-lei: o Goberno apróbao primeiro e despois ten que votalo o Congreso. Como as Cortes están disoltas polas eleccións do 29 de novembro, vótao a Deputación Permanente.
- Hai prazo para votalo: 30 días hábiles, que rematan a mediados de novembro. Se sae que non, o decreto deixa de valer desde ese día.
- Xa pasou unha vez: os decretos anteriores (o 26 e o 27 de 2026) duraron só uns días. O Congreso tombounos o 2 de outubro. Este é o segundo intento.

Que significa isto para ti

O que se pida no xulgado mentres o decreto estea en vigor ten máis posibilidades de manterse, aínda que despois caia. Se estás nun desafiuzamento, pídelle á túa avogada que presente o escrito xa, non dentro dun mes.

OLLO: HAI OUTRO DECRETO DO MESMO DÍA

O 28/2026 é o que fala de que o caseiro avise con 6 meses e pague unha indemnización se non renova o contrato. Empezaría a valer o 15 de novembro, se se aproba. Esta guía non o explica a fondo, porque non é o texto que estudamos.

03

2. QUE PROTECCIÓN TEÑO? DEPENDE DE QUEN TE DEMANDA

2. Que protección teño? Depende de quen te demanda

É a pregunta clave na asemblea: **quen é o teu caseiro ou quen é o dono?** O decreto protexe de forma distinta segundo quen sexa quen quere botarte.

Quen te demanda	Que podes pedir	Ata cando
Un **fondo voitre**: empresa que compra pisos ou débedas baratas aos bancos para facer negocio	Que o xuíz pare o desafiuzamento, se es vulnerable e non tes outra vivenda. Serve aínda que xa haxa sentenza ou data de lanzamento.	31 de decembro de 2030
Calquera caseiro, se o xuízo é por non pagar o alugueiro	Que a Administración pague a débeda ou che dea outra vivenda en 2 meses. Mentres tanto, todo parado. Se non fai nada, non hai desafiuzamento.	Mentres siga a túa situación de vulnerabilidade
Calquera outro dono (empresas, grandes tenedores, particulares con 3 ou máis vivendas), noutros xuízos: fin de contrato, precario, ocupación...	Que o xuíz lle pida á Administración unha vivenda para ti. Se non a dá, párase o desafiuzamento, con revisión cada ano.	Máximo 3 anos (e non máis alá de 2030)
Particular con 2 vivendas ou menos, en xuízos que non son por impagamento	Esta protección nova non che serve. Quedan as de sempre: servizos sociais e o artigo 441 da lei de xuízos.	—
O banco ou quen comprou a túa hipoteca	Máis defensas fronte a quen comprou a túa débeda, e paralización se quedou coa vivenda moi barata.	Ver o capítulo 7

QUE É UN GRAN TENEDOR?

Quen ten máis de 10 vivendas, ou máis de 1.500 m² de vivenda. En zonas tensionadas, a comunidade autónoma pode baixalo a 5 ou máis. Novidade: se alguén ten un edificio enteiro sen dividir en pisos no Rexistro, cada piso conta como unha vivenda. Acabouse o truco de «só teño un edificio». Demóstrase cun certificado do Rexistro da Propiedade, que pode pedir a túa avogada.

04

3. DEMANDÁRONME POR NON PODER PAGAR O ALUGUEIRO

3. Demandáronme por non poder pagar o alugueiro

É a medida máis forte do decreto. Se o xuízo é por impagamento e estás en situación de vulnerabilidade (dino os servizos sociais ou vese polos teus ingresos), pasa isto:

1. A túa avogada presenta no xulgado os papeis que demostran a túa situación.
2. O xulgado avisa de inmediato á Administración. En Galicia, á Xunta.
3. A Administración ten **2 meses**. Nese tempo, o xuízo e o lanzamento quedan parados.
4. Neses 2 meses ten que facer unha de dúas cousas: **darche unha vivenda axeitada ou pagar a débeda** (e as custas do xuízo).
5. Se paga, acaba o xuízo e segues na túa casa co teu contrato.
6. Se non fai nada, a Administración pasa a ser quen debe o diñeiro no teu lugar, e **non hai desafiuzamento**. O contrato segue mentres sigas en situación de vulnerabilidade.

Cousas que convén saber

- Serve sexa quen sexa o caseiro, tamén se é un particular cun só piso.
- Serve aínda que o caseiro xa che mandase un burofax reclamando o pagamento.
- Non gasta o teu dereito a pagar ti a débeda para paralo (a «enervación» de sempre). Son cousas distintas.
- A débeda non desaparece. O que cambia é quen paga, se a Administración non dá unha solución.
- Se a Administración che ofrece unha vivenda, pódese discutir se é «axeitada»: lonxe, pequena, sen colexio para os nenos... Leva claras as túas necesidades.

E se parte da débeda xa está perdoada?

Se pasaches por un concurso de acredores e che perdoaron débedas (a «exoneración» ou «segunda oportunidade»), díllo á túa avogada. A Administración non debería pagar con diñeiro público unha débeda que xa non existe. Hai que revisar a cantidade antes.

05

4. XA TEÑO DATA DE LANZAMENTO

4. Xa teño data de lanzamento

Aínda se pode facer algo, **sempre que non te botasen**. O decreto aplícase tamén aos desafiuzamentos que xa estaban en marcha o 8 de outubro, se o lanzamento non se fixo aínda. Dá igual que xa haxa sentenza ou que antes se pedise e se gastase outra suspensión.

Situación	Que se pide	Que pasa ao pedilo
Xuízo por non pagar o alugueiro	Que se avise á Administración e corran os 2 meses (capítulo 3)	Párase o lanzamento durante eses 2 meses
O demandante é un fondo, ou é outro tipo de xuízo	Que se aplique a suspensión do decreto	A persoa do xulgado que leva o caso (o LAJ) suspende o lanzamento de forma provisional ata que decida o xuíz

Lista para levar á avogada XA

- Informe dos servizos sociais recente, deste ano.
- Papeis de ingresos: nóminas, paro, IMV, RISGA ou outras axudas, declaración da renda.
- Quen vive na casa: libro de familia, empadroamento, certificado de discapacidade ou dependencia se o hai.
- Proba de que non tes outra vivenda: solicitudes de vivenda pública, bono de alugueiro, respostas ou silencio da Administración.
- Todo o que teñas do xuízo: demanda, sentenza, papel coa data de lanzamento.
- Se sabes cantos pisos ten o caseiro, apúntao. Se é un fondo, calquera dato de cando e como comprou.

PRAZOS

Se che acaban de notificar a data de lanzamento, ás veces hai só 5 días hábiles para recorrer esa notificación. Iso vai á parte do decreto. Non deixes pasar os días.

06

5. REMATA O MEU CONTRATO E O CASEIRO QUERE QUE MARCHE

5. Remata o meu contrato e o caseiro quere que marche

Antes de marchar, comproba se tes dereito a quedar máis tempo. Moitos desafiuzamentos «por fin de contrato» pódense evitar porque o contrato non se acabara: tiña unha prórroga. Estas son as principais:

Prórroga	Quen pode pedila	Canto dura
Automática	Ninguén ten que pedila. Tras 5 anos (7 se o caseiro é unha empresa), se o caseiro non avisou con 4 meses, o contrato segue.	Por anos, ata 3 anos máis
Por vulnerabilidade	Ti, cun informe dos servizos sociais de menos dun ano. Obrigatoria se o caseiro é gran tenedor.	Ata 1 ano
Zona tensionada	Ti, se o teu piso está nunha zona declarada tensionada. O caseiro só pode negarse en casos tasados.	Por anos, ata 3 anos
Extraordinaria do decreto	Ti, se o teu contrato remata antes de finais de 2028 e estás ao día no pagamento (e o estiveches cada mes nos últimos 8 meses).	Por anos, ata 2 anos

Coidado coa prórroga extraordinaria

- Hai que pedila **por escrito (mellor burofax) e antes de que remate o contrato**.
- Se fallaches algún mes nos últimos 8 meses, non vale.
- O caseiro pode negarse se necesita o piso para el ou para a súa familia directa, aínda que non se puxese no contrato. Pero ten que demostralo de verdade.
- Se xa pediches prórroga co decreto de marzo (o 8/2026), esa petición segue valendo.

07

6. CONTRATOS «DE TEMPADA» E ALUGUEIRO DE CUARTOS

6. Contratos «de tempada» e alugueiro de cuartos

Contratos de tempada

Un contrato de tempada só é legal se vés de fóra por un motivo concreto (traballo, estudos, tratamento médico...) e tes a túa casa de verdade noutro sitio.

- O contrato ten que dicir o motivo. **Se non o di, convértese nun alugueiro normal** de vivenda (5 anos, prórrogas e límites de prezo) desde o primeiro día.
- É o caseiro quen ten que demostrar que o motivo é real, non ti.
- Máximo 12 meses, como regra. Se se pasa diso sen motivo, ou che encadean máis de dous contratos seguidos, o primeiro conta como alugueiro normal.
- Se che renovan outro contrato de tempada, a renda non pode subir máis que o índice oficial (o IRAV).
- Fianza extra: como moito, un mes. Podes marchar tras o primeiro mes, avisando con 10 días, sen pagar penalización.

SE ASINACHES ANTES DO 8 DE OUTUBRO

Os contratos de tempada asinados antes seguen coas regras vellas ata que rematen. Pero se en realidade era a túa casa de sempre e o «motivo» era inventado, pódese seguir defendendo no xulgado que nunca foi de tempada.

Alugueiro de cuartos

- Alugar un cuarto para vivir é un alugueiro de vivenda, coas súas proteccións.
- O que se paga entre todos os cuartos non pode superar o que custaría alugar o piso enteiro.
- En zona tensionada, ademais, aplícanse os límites de prezo da zona.

08

7. OUTROS CASOS

7. Outros casos

Vivo sen contrato ou en precario

- O de que a Administración pague a débeda (capítulo 3) non se aplica, porque non hai alugueiro impagado.
- Si se pode pedir que se pare o desafiuzamento co capítulo 2 se es vulnerable e non tes alternativa. Contra os fondos é máis doado.
- O decreto non di nada expreso sobre como se entrou na vivenda. Os donos intentarán usar normas anteriores para excluír estes casos: é terreo de discusión no xulgado.

Teño hipoteca e o banco vendeu a miña débeda

- Podes defenderte fronte a quen comprou a túa débeda igual que fronte ao banco.
- Se estabas acollido ao Código de Boas Prácticas (RDL 6/2012), está prohibido vender o teu préstamo.
- Se venden a túa débeda, teñen que avisarte de que podes acollerte a esas medidas. Se demostras que cumpres os requisitos nos 6 meses seguintes, o banco ten que recomprar o teu préstamo e ofrecerche as medidas.
- Na demanda de execución, o banco ou o fondo ten que dicir se é a túa vivenda habitual e se é gran tenedor, con certificado do Rexistro.
- Se un fondo queda coa túa vivenda habitual por menos do 70 % do que vale e es vulnerable, o lanzamento párase ata 2030.

Venden o meu piso (ou o edificio enteiro)

- Tes dereito a compralo antes ca ninguén, ao mesmo prezo. Se venden o edificio enteiro, teñen que dicirche que prezo corresponde ao teu piso.
- Se non te avisaron ben, podes reclamar quedar co piso por ese prezo despois da venda (o «retracto»).
- Xa non vale a cláusula do contrato na que renunciabas a este dereito.

09

8. O QUE O CASEIRO XA NON PODE COBRARCHE

8. O que o caseiro xa non pode cobrarche

Repasa o teu contrato e os teus recibos.

Concepto	Que di agora a lei
Gastos de axencia ou de facer o contrato	Non chos poden cobrar, nin directa nin indirectamente.
IBI e outros impostos do piso	Non chos poden pasar.
Gastos de comunidade	Se o edificio non está dividido en pisos (sen propiedade horizontal), non chos poden cobrar.
Seguro de impagamento	Non te poden obrigar a contratalo.
Fianza extra (ademais da legal)	Máximo 2 meses de renda. En tempada, 1 mes.
Suba anual da renda	Se o contrato non di nada, non hai suba. Se di algo, como moito o índice oficial (IRAV). Ata finais de 2027: 0 % se a túa renda xa está por riba do índice de referencia, e 2 % como máximo se non hai acordo novo.
Servizos extra	Só se os pediches por escrito sabendo o que custaban.

O que pagaches de máis pódese reclamar, e tamén restar do que o caseiro diga que lle debes nun xuízo por impagamento.

Reparacións que o caseiro non fai

Se hai algo que afecta á habitabilidade, á seguridade ou á salubridade (humidades, instalación eléctrica, caldeira...):

1. Pídelle a reparación ao caseiro por escrito, cun orzamento razoable.
2. O caseiro ten 15 días para aceptalo, propoñer outra reparación ou facela el. En tempada, 5 días hábiles.
3. Se non contesta ou se nega sen motivo, podes facer a obra e descontala do alugueiro. Garda facturas e fotos.

O descontado así non é un impagamento. É un argumento de defensa se despois te demandan.

Ao marchar do piso

Asinade un documento co estado da vivenda ao entregala. Se non se asina, ou non apunta danos, enténdese que a deixaches ben. Iso axuda a recuperar a fianza.

10

9. OLLO COS BULOS

9. Ollo cos bulos

O que se di por aí e non está neste decreto.

Escóitase…	O que hai de verdade
«O caseiro ten que avisar con 6 meses e pagarche se non renova»	Iso está no outro decreto, o 28/2026, que empezaría o 15 de novembro se se aproba. Este decreto di 4 meses.
«Os desafiuzamentos están parados ata 2030»	Só nalgúns casos, se es vulnerable e non tes alternativa. Fronte a un particular con 2 pisos ou menos, nun xuízo que non sexa por impagamento, esa protección non serve.
«Xa non hai que pagar o alugueiro»	Falso. A débeda segue. O decreto cambia quen paga se a Administración non dá unha solución, pero non borra a obriga.
«Só protexe fronte aos fondos»	Non: a medida da Administración pagando serve fronte a calquera caseiro se o xuízo é por impagamento.
«Cambia a Lei de Propiedade Horizontal»	Non. Este decreto non a toca.
«Xa está aprobado de todo»	Está en vigor, pero falta a votación. Pode caer.

11

10. PALABRAS QUE VAS OÍR

10. Palabras que vas oír

Palabra	Que significa
Lanzamento	O día en que a comisión xudicial vai sacarte da vivenda.
Enervar	Parar o desafiuzamento por impagamento pagando toda a débeda. Agora tamén pode facelo a Administración.
Vulnerabilidade	Situación de falta de recursos que acreditan os servizos sociais ou os teus ingresos, segundo criterios legais.
Alternativa habitacional	Outra vivenda axeitada para ti e para a túa familia.
Gran tenedor	Dono de máis de 10 vivendas (ou 5 nalgunhas zonas tensionadas).
Zona tensionada	Zona declarada oficialmente con alugueiros moi caros. Ten límites de prezo e máis proteccións.
IRAV	Índice oficial que marca canto pode subir como máximo o alugueiro cada ano.
LAJ	Letrado ou letrada da Administración de Xustiza: quen xestiona o procedemento no xulgado.
Subrogarse	Poñerse no lugar doutro. Aquí, a Administración pasa a ser quen debe o diñeiro.
Real decreto-lei	Norma do Goberno que vale desde que sae no BOE, pero que o Congreso ten que votar en 30 días hábiles.

12

11. IMPOSTOS E OUTRAS MEDIDAS, EN POUCAS PALABRAS

11. Impostos e outras medidas, en poucas palabras

- **Dedución por alugueiro:** se os teus ingresos (base impoñible) son menores de 33.007 € ao ano, podes desgravar o 10 % do que pagas de alugueiro na renda, con límites.
- **Caseiros que baixan o alugueiro:** pagan menos impostos canto máis baixan a renda, ou se alugan a mozos de 18 a 35 anos. Se soben, a vantaxe é pequena.
- **Pisos turísticos:** pagarán IVE (10 %) desde o 1 de decembro de 2026. Os concellos poderán subirlles o IBI ata un 150 % en zonas tensionadas.
- **Pisos baleiros máis de 2 anos sen motivo:** os concellos poderán cobrar máis IBI a quen teña varios.
- **SOCIMI** (grandes sociedades de alugueiro): pagarán un 25 % polos beneficios que non repartan, agás se alugan barato.
- **Vivenda accesible:** a lei di que é a que custa, gastos incluídos, como moito o 30 % do que gaña unha familia normal do concello. Útil para discutir se unha vivenda que che ofrecen é «axeitada».

13

12. DATAS CLAVE

12. Datas clave

Data	Que pasa
2 de outubro de 2026	O Congreso tomba os decretos anteriores (26 e 27/2026).
8 de outubro de 2026	Entra en vigor este decreto (29/2026).
Mediados de novembro de 2026	Remata o prazo para que a Deputación Permanente o vote.
15 de novembro de 2026	Empezaría o outro decreto (28/2026), se se aproba.
29 de novembro de 2026	Eleccións xerais.
1 de decembro de 2026	Cambios do IVE nos pisos turísticos.
31 de decembro de 2027	Fin do límite especial de suba do alugueiro (0 % ou 2 %).
31 de decembro de 2028	Data límite de fin de contrato para pedir a prórroga extraordinaria.
31 de decembro de 2030	Fin das paralizacións de desafiuzamentos do decreto.

14
ANEXO. PARA A AVOGADA OU O AVOGADO

Anexo. Para a avogada ou o avogado

Referencias exactas ao texto do BOE e esqueletos de escritos. Os escritos pódense presentar en galego ou en castelán.

Tema	Precepto	Clave
Suspensión fronte a demandantes «especulativos»	Art. 2.1 RDL	Entidades que adquiren inmobles ou carteiras de impagados a prezo claramente inferior á taxación. Vulnerabilidade (servizos sociais ou art. 441.7 LEC) e falta de alternativa. Mesmo con sentenza ou lanzamento acordado non executado. Ata o 31-XII-2030.
Suspensión fronte ao resto de demandantes	Art. 2.2 RDL	Subsidiaria da enervación do art. 22.6 LEC. Requirimento de informe á Administración; suspensión revisable cada 12 meses, máximo 3 anos; compensación ao demandante persoa física ou entidade de alugueiro accesible (renda, subministracións e custas). Non procede fronte a persoa física con dúas vivendas ou menos («vulnerabilidade económica»).
Enervación extraordinaria pola Administración	Art. 22.6 LEC (art. 5.Dous RDL)	Desafiuzamento por falta de pagamento (250.1.1.º). Comunicación inmediata; 2 meses improrrogables; suspensión do proceso e do lanzamento; pagamento ou consignación do reclamado, do debengado e das custas; subrogación automática se non actúa. Independente da enervación do 22.4; cabe malia o requirimento previo.
Procedementos en curso	DT 2.ª	Procedementos do art. 441.5 LEC sen lanzamento practicado. Art. 2: aínda que se resolvese o trámite ou se esgotase a suspensión do 441.6; suspensión provisional polo LAJ ata o auto. Art. 5.Dous: enervación extraordinaria antes de continuar, en calquera fase.
Gran tenedor	Art. 3.k Lei 12/2023 (art. 4.Un RDL)	Máis de 10 inmobles residenciais ou máis de 1.500 m²; 5 ou máis en zona tensionada se así se motiva. Certificación rexistral. Cada unidade residencial conta aínda que non haxa división horizontal.
Execución hipotecaria	Art. 685.2 LEC; art. 1.5 RDL; art. 25 bis Lei 5/2019 (DF 1.ª)	Declaración de vivenda habitual e de gran tenedor con certificación rexistral. Suspensión ata 2030 en adxudicacións por baixo do 70 %. Defensas oponibles ao cesionario; prohibición de ceder préstamos acollidos ao RDL 6/2012; recompra en 6 meses.

Tema	Precepto	Clave
Tempada	Arts. 2.3, 7.2, 9 bis, 17.8, 36.5 LAU; DT 8.ª LAU	Causa expresa, real e acreditable; carga do arrendador; recualificación retroactiva; máis de 12 meses ou máis de dous contratos sucesivos. Réxime transitorio para contratos anteriores ao 8-X-2026.
Cuartos	Arts. 2.1 e 17.9 LAU	Suma de rendas igual ou inferior á renda unitaria; en zona tensionada, límites do 17.6 ao 17.8.
Prórrogas	Arts. 10.1, 10.2 e 10.3 LAU; DF 5.ª; DT 1.ª	Tácita (preaviso de 4 meses; ata 3 anos); vulnerabilidade (1 ano, obrigatoria para gran tenedor); zona tensionada (3 anos); extraordinaria (2 anos, ao corrente os 8 meses previos; necesidade do 9.3 aínda que non pactada; incompatible coa do 10.3).
Rendas e gastos	Arts. 17.6, 17.7, 18.1, 20, 36.5 LAU; DF 6.ª	Sen pacto, sen actualización; tope IRAV; tributos e xestión non repercutibles; garantía adicional limitada; prohibido esixir seguro de impagamento; 0 % ou 2 % ata o 31-XII-2027.
Reparacións	Arts. 21.5 e 21 bis LAU	Requirimento con orzamento; 15 días naturais (5 hábiles en tempada); execución e desconto na renda.
Tanteo e retracto	Art. 25 LAU	Venda conxunta: prezo imputado e criterios; ineficacia de asignacións obstativas; irrenunciable.

PUNTOS DE DISCUSIÓN PREVISIBLES

Elemento intencional do art. 2.1; alcance da exclusión do pequeno propietario («vulnerabilidade económica» fronte a habitacional); ocupacións sen título (o art. 2 non recolle exclusións expresas); contrato xa resolto por sentenza fronte ao mantemento do contrato do art. 22.6; concorrencia co art. 10 LAU na redacción do RDL 28/2026; convalidación e posibles recursos de inconstitucionalidade.

ESQUELETO A. ENERVACIÓN EXTRAORDINARIA E SUSPENSIÓN DO LANZAMENTO (DT 2.ª)

AO XULGADO DE PRIMEIRA INSTANCIA N.º __ DE _____ · Procedemento ___ / Execución ___ **PRIMEIRO.** *Desafiuzamento por falta de pagamento (art. 250.1.1.º LEC) con lanzamento sinalado para o ___, non practicado.* **SEGUNDO.** *A DT 2.ª do RDL 29/2026 fai aplicable ás execucións en curso o novo art. 22.6 LEC e esixe, «antes de continuar el proceso, independientemente de la fase en la que se encuentre», cumprir a obriga de enervación extraordinaria.* **TERCEIRO.** *Vulnerabilidade económica e falta de alternativa habitacional acreditadas (docs. 1 a __).* **CUARTO.** *Procede a comunicación inmediata á Administración competente, con suspensión do procedemento e do lanzamento durante dous meses e, no seu defecto, subrogación automática sen lanzamento.* **QUINTO (subsidiario).** *Aplicación do art. 2 do RDL e suspensión provisional polo LAJ (DT 2.ª).* **SOLICITO:** *suspensión provisional do lanzamento; comunicación inmediata á Administración autonómica, con constancia da data de notificación; auto de suspensión durante o prazo legal e os seus efectos; subsidiariamente, aplicación do art. 2.*

ESQUELETO B. RECUALIFICACIÓN DUN CONTRATO «DE TEMPADA»

Fundamentos: *arts. 2.1, 2.3, 7.2 e 9 bis LAU (redacción do RDL 29/2026); arts. 6.4 e 1281 CC; arts. 7.2 LAU e 217 LEC (carga da proba do arrendador).* **Proba:** *ausencia doutro domicilio habitual (padrón, traballo, escolarización); causa inexistente ou xenérica; duración superior a 12 meses ou máis de dous contratos.* **Pedimento:** *declaración de arrendamento de vivenda habitual desde a formalización, non expirado; subsidiariamente, DF 5.ª ou art. 10.3 LAU.*

ESQUELETO C. SUSPENSIÓN POLO ART. 2.2 (PROCESOS DISTINTOS DO IMPAGAMENTO)

Feitos: *proceso do art. 441.5 LEC; vulnerabilidade e falta de alternativa; ausencia de oferta administrativa; demandante non excluído (certificación rexistral).* **Pedimento:** *requirimento de informe e oferta de recursos á Administración; suspensión con revisión anual; compensación a cargo da Administración se procede.*

Fontes

Real Decreto-lei 29/2026, do 6 de outubro. BOE núm. 249, do 7-X-2026. BOE-A-2026-20823. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2026-20823

Fiscal-Impuestos: derrogación do RDL 26/2026. fiscal-impuestos.com/node/41914

Derecho Local: RDL 28/2026. derecholocal.es/?p=18070

Maldita.es: votación na Deputación Permanente. maldita.es/desinfo/20261007/diputacion-permanente-congreso-diputados-decretos-vivienda/

Guía feita a partir do texto íntegro do BOE. O relativo á convalidación e ao RDL 28/2026 procede de fontes de prensa. Comprobade o estado do decreto antes de cada asemblea.

Créditos e licenza

Guía da asemblea da PAH de Pontevedra feita a partir do texto íntegro do Real Decreto-lei 29/2026 publicado no BOE e da Guía para asembleas da PAH, e reescrita para que se entenda sen ser xurista.

O decreto está pendente de convalidación: se cae, parte do que se conta aquí deixa de valer. Antes de presentar nada, compróbao coa túa avogada ou na asemblea. Esta guía é orientativa e non substitúe o asesoramento dunha avogada no teu caso concreto.

Licenza Creative Commons BY-NC-SA 4.0: pódese copiar, compartir e adaptar citando a PAH Pontevedra, sen fins comerciais e coa mesma licenza.

PAH Pontevedra
A. VV. El Mirador de Monteporreiro, Rúa de Alemaña, 52, 36162 Pontevedra
pahdepontevedra@gmail.com · WhatsApp 623 17 27 37 · pahpontevedra.com