

El nuevo decreto de vivienda, explicado

Qué cambia en los desahucios y en el alquiler

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre · BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026

Esta guía explica, con palabras sencillas, qué trae el nuevo decreto de vivienda para quien tiene un desahucio encima, un contrato que se acaba o un casero que cobra lo que no debe.

Está pensada para leerla en grupo, en la asamblea, y para llevarla a la abogada o al abogado. Al final hay un anexo con los artículos exactos para quien lleve el caso.

Lo más importante, en tres frases

- **Si te demandan por no poder pagar el alquiler** y eres vulnerable, ahora la Administración tiene 2 meses para darte otra vivienda o pagar la deuda. Si no hace ninguna de las dos cosas, no hay desahucio.
- **Si ya tienes fecha de lanzamiento** y todavía no te han echado, esto también te sirve. Hay que pedirlo por escrito en el juzgado **cuanto antes**.
- **El decreto puede caer**. Tiene que votarlo la Diputación Permanente del Congreso. Si no lo aprueba, deja de valer. Por eso: no esperes.

Índice

1. Antes de nada: ¿está en vigor?	3
2. ¿Qué protección tengo? Depende de quién te demanda	3
3. Me han demandado por no poder pagar el alquiler	5
¿Y si parte de la deuda ya está perdonada?	5
4. Ya tengo fecha de lanzamiento	5
5. Se acaba mi contrato y el casero quiere que me vaya	7
6. Contratos «de temporada» y alquiler de habitaciones	7
Contratos de temporada	7
Alquiler de habitaciones	8
7. Otros casos	9
Vivo sin contrato o en precario	9
Tengo hipoteca y el banco vendió mi deuda	9
Venden mi piso (o el edificio entero)	9
8. Lo que el casero ya no puede cobrarte	9
Reparaciones que el casero no hace	10
Al irte del piso	10
9. Ojo con los bulos	11
10. Palabras que vas a oír	11
11. Impuestos y otras medidas (en pocas palabras)	12
12. Fechas clave	12
Anexo. Para la abogada o el abogado	13
Esqueleto A · Enervación extraordinaria y suspensión del lanzamiento (DT 2. ^ª)	14
Esqueleto B · Recalificación de contrato «de temporada»	15
Esqueleto C · Suspensión por art. 2.2 (procesos distintos del impago)	15
Fuentes	15

1. Antes de nada: ¿está en vigor?

Lo que hay que saber sobre el propio decreto

- Se publicó en el BOE el **7 de octubre de 2026** y está en vigor desde el **8 de octubre**.
- Es un **real decreto-ley**: el Gobierno lo aprueba primero y luego tiene que votarlo el Congreso. Como las Cortes están disueltas por las elecciones del 29 de noviembre, lo vota la **Diputación Permanente**.
- Hay plazo para votarlo: 30 días hábiles. Si sale que no, el decreto **deja de valer desde ese día**.
- Ya pasó una vez: los decretos anteriores (el 26 y el 27 de 2026) duraron solo unos días. El Congreso los tumbó el 2 de octubre. Este es el segundo intento.

Qué significa esto para ti

Lo que se pida en el juzgado mientras el decreto esté en vigor tiene más posibilidades de mantenerse, aunque luego caiga. **Si estás en un desahucio, pide a tu abogada que presente el escrito ya**, no dentro de un mes.

Ojo, hay otro decreto del mismo día: el 28/2026. Ese es el que habla de que el casero avise con 6 meses y de que pague una indemnización si no renueva el contrato. Empezaría a valer el 15 de noviembre, si se aprueba. Esta guía **no** lo explica a fondo, porque no es el texto que hemos estudiado.

2. ¿Qué protección tengo? Depende de quién te demanda

La pregunta clave en la asamblea: ¿quién es tu casero o quién es el dueño?

El decreto protege de forma distinta según quién sea el que quiere echarlo. Mira esta tabla:

Quién te demanda	Qué puedes pedir	Hasta cuándo
Un «fondo buitres»: empresa que compra pisos o deudas baratas a los bancos para hacer negocio	Que el juez pare el desahucio , si eres vulnerable y no tienes otra vivienda. Sirve aunque ya haya sentencia o fecha de lanzamiento.	31 de diciembre de 2030
Cualquier casero, si el juicio es por no pagar el alquiler	Que la Administración pague la deuda o te dé otra vivienda en 2 meses. Mientras tanto, todo parado. Si no hace nada, no hay desahucio.	Mientras siga tu situación de vulnerabilidad

Quién te demanda	Qué puedes pedir	Hasta cuándo
Cualquier otro dueño (empresas, grandes tenedores, particulares con 3 o más viviendas), en otros juicios: fin de contrato, precario, ocupación...	Que el juez pida a la Administración una vivienda para ti. Si no la da, se para el desahucio , con revisión cada año.	Máximo 3 años de parón (y no más allá de 2030)
Particular con 2 viviendas o menos, en juicios que no son por impago	Esta protección nueva no te sirve . Quedan las de siempre (servicios sociales, artículo 441 de la ley de juicios).	—
Banco o quien compró tu hipoteca	Más defensas frente a quien compró tu deuda, y paralización si el comprador se quedó la vivienda muy barata.	Ver capítulo 7

¿Qué es un «gran tenedor»?

Quien tiene **más de 10 viviendas** (o más de 1.500 m² de viviendas). En zonas tensionadas, la comunidad autónoma puede bajarlo a **5 o más**.

Novedad: si alguien tiene un edificio entero sin dividir en pisos en el Registro, **cada piso cuenta como una vivienda**. Se acabó el truco de «solo tengo un edificio».

Se demuestra con un certificado del Registro de la Propiedad. Tu abogada puede pedirlo.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

3. Me han demandado por no poder pagar el alquiler

La medida más fuerte del decreto

Si el juicio es por impago y estás en situación de vulnerabilidad (lo dicen los servicios sociales o se ve por tus ingresos), pasa esto:

1. Tu abogada presenta en el juzgado los papeles que demuestran tu situación.
2. El juzgado **avisa de inmediato a la Administración** (en Galicia, la Xunta).
3. La Administración tiene **2 meses**. En ese tiempo, **el juicio y el lanzamiento quedan parados**.
4. En esos 2 meses tiene que hacer una de dos cosas: **darte una vivienda adecuada o pagar la deuda** (y las costas del juicio).
5. Si paga: se acaba el juicio y **sigues en tu casa con tu contrato**.
6. Si no hace nada: la Administración **pasa a ser la que debe el dinero** en tu lugar, y **no hay desahucio**. El contrato sigue mientras sigas en situación de vulnerabilidad.

Cosas que conviene saber

- Sirve **sea quien sea el casero**, también si es un particular con un solo piso.
- Sirve **aunque el casero ya te haya mandado un burofax** reclamando el pago.
- No gasta tu derecho a pagar tú la deuda para pararlo (la «enervación» normal). Son cosas distintas.
- **La deuda no desaparece**. Lo que cambia es quién paga, si la Administración no da una solución.
- Si la Administración te ofrece una vivienda, puede discutirse si es «adecuada» (lejos, pequeña, sin colegio para los niños...). Lleva claras tus necesidades.

¿Y si parte de la deuda ya está perdonada?

Si pasaste por un concurso de acreedores y te perdonaron deudas (lo que se llama «exoneración» o «segunda oportunidad»), díselo a tu abogada. La Administración no debería pagar con dinero público una deuda que ya no existe. Hay que revisar la cantidad antes.

4. Ya tengo fecha de lanzamiento

Todavía se puede hacer algo, siempre que no te hayan echado

El decreto se aplica también a los desahucios que ya estaban en marcha el 8 de octubre, **si el lanzamiento no se ha hecho todavía**. Da igual que ya haya sentencia o que ya se pidiera antes una suspensión y se gastara.

Situación	Qué se pide	Qué pasa al pedirlo
Juicio por no pagar el alquiler	Que se cumpla el aviso a la Administración y los 2 meses (capítulo 3)	Se para el lanzamiento durante esos 2 meses
El demandante es un fondo o hay otro tipo de juicio	Que se aplique la suspensión del decreto	La persona del juzgado que lleva el caso (el LAJ) suspende el lanzamiento de forma provisional hasta que decida el juez

Lista para llevar a la abogada YA

- ☐ Informe de **servicios sociales** reciente (de este año).
- ☐ Papeles de **ingresos**: nóminas, paro, IMV, RISGA u otras ayudas, declaración de la renta.
- ☐ Quién vive en casa: libro de familia, empadronamiento, certificado de discapacidad o dependencia si lo hay.
- ☐ Prueba de que **no tienes otra vivienda**: solicitudes de vivienda pública, bono de alquiler, respuestas o silencio de la Administración.
- ☐ Todo lo que tengas del juicio: demanda, sentencia, papel con la fecha de lanzamiento.
- ☐ Si sabes cuántos pisos tiene el casero, apúntalo. Si es un fondo, cualquier dato de cuándo y cómo compró.

Plazos: si te acaban de notificar la fecha de lanzamiento, a veces hay solo **5 días hábiles** para recurrir esa notificación. Eso es aparte de lo del decreto. No dejes pasar los días.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

5. Se acaba mi contrato y el casero quiere que me vaya

Antes de irte, comprueba si tienes derecho a quedarte más tiempo

Muchos desahucios «por fin de contrato» se pueden evitar porque el contrato **no se había acabado**: tenía una prórroga. Estas son las principales:

Prórroga	Quién puede pedirla	Cuánto dura
Automática	Nadie tiene que pedirla. Tras 5 años (7 si el casero es una empresa), si el casero no avisó con 4 meses, el contrato sigue.	Por años, hasta 3 años más
Por vulnerabilidad	Tú, con un informe de servicios sociales de menos de un año. Obligatoria si el casero es gran tenedor.	Hasta 1 año
Zona tensionada	Tú, si tu piso está en una zona declarada tensionada. El casero solo puede negarse en casos tasados.	Por años, hasta 3 años
Extraordinaria del decreto	Tú, si tu contrato termina antes de finales de 2028 y estás al día de pago (y lo estuviste cada mes los últimos 8 meses).	Por años, hasta 2 años

Cuidado con la prórroga extraordinaria

- Hay que **pedirla por escrito** (mejor burofax) y **antes** de que se acabe el contrato.
- Si has fallado algún mes en los últimos 8 meses, no vale.
- El casero puede negarse si necesita el piso para él o para su familia directa, aunque no se pusiera en el contrato. Pero tiene que **demostrarlo de verdad**.
- Si ya pediste prórroga con el decreto de marzo (el 8/2026), esa petición sigue valiendo.

6. Contratos «de temporada» y alquiler de habitaciones

El truco del contrato temporal se complica para el casero

Contratos de temporada

Un contrato de temporada solo es legal si vienes de fuera **por un motivo concreto** (trabajo, estudios, tratamiento médico...) y tienes tu casa de verdad en otro sitio.

- El contrato tiene que **decir el motivo**. Si no lo dice, se convierte en un **alquiler normal de vivienda** (5 años, prórrogas y límites de precio) **desde el primer día**.
- Es el **casero** quien tiene que demostrar que el motivo es real, no tú.

- Máximo 12 meses, como regla. Si se pasa de ahí sin motivo, o te encadenan **más de dos contratos seguidos**, el primero cuenta como alquiler normal.
- Si te renuevan otro contrato de temporada, la renta no puede subir más que el índice oficial (el IRAV).
- Fianza extra: como mucho, un mes. Te puedes ir tras el primer mes, avisando con 10 días, sin pagar penalización.

Si firmaste antes del 8 de octubre

Los contratos de temporada firmados antes siguen con las reglas viejas hasta que terminen. Pero si en realidad era tu casa de siempre y el «motivo» era inventado, se puede seguir defendiendo en el juzgado que nunca fue de temporada.

Alquiler de habitaciones

- Alquilar una habitación para vivir es un **alquiler de vivienda**, con sus protecciones.
- Lo que pagan entre todas las habitaciones **no puede superar** lo que costaría alquilar el piso entero.
- En zona tensionada, además, se aplican los límites de precio de la zona.

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

7. Otros casos

Precario, ocupación, hipotecas y ventas a fondos

Vivo sin contrato o en precario

- Lo de que la Administración pague la deuda (capítulo 3) **no** se aplica, porque no hay alquiler impagado.
- Sí se puede pedir que se pare el desahucio con el capítulo 2 si eres vulnerable y no tienes alternativa. Contra los fondos es más fácil.
- El decreto no dice nada expreso sobre cómo se entró en la vivienda. Los dueños intentarán usar normas anteriores para excluir estos casos: es terreno de discusión en el juzgado.

Tengo hipoteca y el banco vendió mi deuda

- Puedes defenderte frente al que compró tu deuda **igual que frente al banco**.
- Si estabas acogido al Código de Buenas Prácticas (RDL 6/2012), **está prohibido vender tu préstamo**.
- Si venden tu deuda, tienen que avisarte de que puedes acogerte a esas medidas. Si demuestras que cumples los requisitos en los 6 meses siguientes, **el banco tiene que recomprar tu préstamo** y ofrecerte las medidas.
- En la demanda de ejecución, el banco o el fondo tiene que decir si es tu vivienda habitual y si es gran tenedor, con certificado del Registro.
- Si un fondo se queda tu vivienda habitual por menos del 70 % de lo que vale y eres vulnerable, el lanzamiento se para hasta 2030.

Venden mi piso (o el edificio entero)

- Tienes derecho a comprarlo antes que nadie, **al mismo precio**. Si venden el edificio entero, tienen que decirte qué precio corresponde a tu piso.
- Si no te avisaron bien, puedes reclamar quedarte el piso por ese precio después de la venta (el «retracto»).
- Ya **no vale** la cláusula del contrato en la que renunciabas a este derecho.

8. Lo que el casero ya no puede cobrarte

Repasa tu contrato y tus recibos

Concepto	Qué dice ahora la ley
Gastos de agencia o de hacer el contrato	No te los pueden cobrar, ni directa ni indirectamente.
IBI y otros impuestos del piso	No te los pueden pasar.

Concepto	Qué dice ahora la ley
Gastos de comunidad	Si el edificio no está dividido en pisos (sin propiedad horizontal), no te los pueden cobrar.
Seguro de impago	No te pueden obligar a contratarlo.
Fianza extra (además de la legal)	Máximo 2 meses de renta. En temporada, 1 mes.
Subida anual de la renta	Si el contrato no dice nada, no hay subida . Si dice algo, como mucho el índice oficial (IRAV). Hasta finales de 2027: 0 % si tu renta ya está por encima del índice de referencia, y 2 % como máximo si no hay acuerdo nuevo.
Servicios extra	Solo si tú los pediste por escrito sabiendo lo que costaban.

Lo que pague de más se puede reclamar, y también restar de lo que el casero diga que le debes en un juicio por impago.

Reparaciones que el casero no hace

Si hay algo que afecta a la habitabilidad, la seguridad o la salubridad (humedades, instalación eléctrica, caldera...):

1. Pide la reparación al casero **por escrito**, con un presupuesto razonable.
2. El casero tiene **15 días** para aceptarlo, proponer otra reparación o hacerla él. En temporada, 5 días hábiles.
3. Si no contesta o se niega sin motivo, **puedes hacer la obra y descontarla del alquiler**. Guarda facturas y fotos.

Lo descontado así **no es un impago**. Es un argumento de defensa si después te demandan.

Al irte del piso

Firmad un documento con el estado de la vivienda al entregarla. **Si no se firma, o no apunta daños, se entiende que la dejaste bien**. Eso ayuda a recuperar la fianza.

9. Ojo con los bulos

Lo que se dice por ahí y no está en este decreto

Se oye...	Lo que hay de verdad
«El casero tiene que avisar con 6 meses y pagarte si no renueva»	Eso está en el otro decreto, el 28/2026, que empezaría el 15 de noviembre si se aprueba. Este decreto dice 4 meses .
«Los desahucios están parados hasta 2030»	Solo en algunos casos y si eres vulnerable y no tienes alternativa. Frente a un particular con 2 pisos o menos, en un juicio que no sea por impago, esa protección no sirve.
«Ya no hay que pagar el alquiler»	Falso . La deuda sigue. El decreto cambia quién paga si la Administración no da una solución, pero no borra la obligación.
«Solo protege frente a los fondos»	No: la medida de la Administración pagando sirve frente a cualquier casero si el juicio es por impago.
«Cambia la Ley de Propiedad Horizontal»	No. Este decreto no la toca.
«Ya está aprobado del todo»	Está en vigor, pero falta la votación . Puede caer.

10. Palabras que vas a oír

Palabra	Qué significa
Lanzamiento	El día en que la comisión judicial va a sacarte de la vivienda.
Enervar	Parar el desahucio por impago pagando toda la deuda. Ahora también puede hacerlo la Administración.
Vulnerabilidad	Situación de falta de recursos que acreditan servicios sociales o tus ingresos, según criterios legales.
Alternativa habitacional	Otra vivienda adecuada para ti y tu familia.
Gran tenedor	Dueño de más de 10 viviendas (o 5 en algunas zonas tensionadas).
Zona tensionada	Zona declarada oficialmente con alquileres muy caros. Tiene límites de precio y más protecciones.
IRAV	Índice oficial que marca cuánto puede subir como máximo el alquiler cada año.
LAJ	Letrado o letrada de la Administración de Justicia: quien gestiona el procedimiento en el juzgado.
Subrogarse	Ponerse en el lugar de otro. Aquí, la Administración pasa a ser quien debe el dinero.
Real decreto-ley	Norma del Gobierno que vale desde que sale en el BOE, pero tiene que votarla el Congreso en 30 días hábiles.

11. Impuestos y otras medidas (en pocas palabras)

- **Deducción por alquiler:** si tus ingresos (base imponible) son menores de 33.007 € al año, puedes desgravarte el 10 % de lo que pagas de alquiler en la renta, con límites.
- **Caseros que bajan el alquiler:** pagan menos impuestos cuanto más bajan la renta o si alquilan a jóvenes de 18 a 35 años. Si suben, la ventaja es pequeña.
- **Pisos turísticos:** pagarán IVA (10 %) desde el 1 de diciembre de 2026. Los ayuntamientos podrán subirles el IBI hasta un 150 % en zonas tensionadas.
- **Pisos vacíos** más de 2 años sin motivo: los ayuntamientos podrán cobrar más IBI a quien tenga varios.
- **SOCIMIs** (grandes sociedades de alquiler): pagarán un 25 % por los beneficios que no repartan, salvo si alquilan barato.
- **Vivienda asequible:** la ley dice que es la que cuesta, gastos incluidos, como mucho el 30 % de lo que gana una familia normal del municipio. Útil para discutir si una vivienda que te ofrecen es «adecuada».

12. Fechas clave

Fecha	Qué pasa
2 oct 2026	El Congreso tumba los decretos anteriores (26 y 27/2026).
8 oct 2026	Entra en vigor este decreto (29/2026).
Noviembre 2026	Termina el plazo para que la Diputación Permanente lo vote.
15 nov 2026	Empezaría el otro decreto (28/2026), si se aprueba.
29 nov 2026	Elecciones generales.
1 dic 2026	Cambios de IVA en pisos turísticos.
31 dic 2027	Fin del límite especial de subida del alquiler (0 % o 2 %).
31 dic 2028	Fecha límite de fin de contrato para pedir la prórroga extraordinaria.
31 dic 2030	Fin de las paralizaciones de desahucios del decreto.

Anexo. Para la abogada o el abogado

Referencias exactas al texto del BOE y esqueletos de escritos

Tema	Precepto	Clave
Suspensión frente a demandantes «especulativos»	Art. 2.1 RDL	Entidades que adquieren inmuebles o carteras de impagados a precio claramente inferior a tasación. Vulnerabilidad (servicios sociales o art. 441.7 LEC) y falta de alternativa. Incluso con sentencia o lanzamiento acordado no ejecutado. Hasta 31-XII-2030.
Suspensión frente al resto de demandantes	Art. 2.2 RDL	Subsidiaria de la enervación del art. 22.6 LEC. Requerimiento de informe a la Administración; suspensión revisable cada 12 meses, máximo 3 años; compensación al demandante persona física o entidad de alquiler asequible (renta, suministros y costas). No procede frente a persona física con dos o menos viviendas («vulnerabilidad económica»).
Enervación extraordinaria por la Administración	Art. 22.6 LEC (art. 5.Dos RDL)	Desahucio por falta de pago (250.1.1.º). Comunicación inmediata; 2 meses improrrogables; suspensión del proceso y del lanzamiento; pago o consignación de lo reclamado, lo devengado y las costas; subrogación automática si no actúa. Independiente de la enervación del 22.4; cabe pese al requerimiento previo.
Procedimientos en curso	DT 2.ª	Procedimientos del art. 441.5 LEC sin lanzamiento practicado. Art. 2: aunque se hubiera resuelto el trámite o agotado la suspensión del 441.6; suspensión provisional por el LAJ hasta el auto. Art. 5.Dos: enervación extraordinaria antes de continuar, en cualquier fase.
Gran tenedor	Art. 3.k Ley 12/2023 (art. 4.Uno RDL)	Más de 10 inmuebles residenciales o más de 1.500 m²; 5 o más en zona tensionada si así se motiva. Certificación registral. Cada unidad residencial cuenta aunque no haya división horizontal.
Ejecución hipotecaria	Art. 685.2 LEC; art. 1.5 RDL; art. 25 bis Ley 5/2019 (DF 1.ª)	Declaración de vivienda habitual y de gran tenedor con certificación registral. Suspensión hasta 2030 en adjudicaciones por debajo del 70 %. Defensas oponibles al cesionario; prohibición de ceder préstamos acogidos al RDL 6/2012; recompra en 6 meses.
Temporada	Arts. 2.3, 7.2, 9 bis, 17.8, 36.5 LAU; DT 8.ª LAU	Causa expresa, real y acreditable; carga del arrendador; recalificación retroactiva; más de 12 meses o más de dos contratos sucesivos. Régimen transitorio para contratos anteriores al 8-X-2026.
Habitaciones	Arts. 2.1 y 17.9 LAU	Suma de rentas igual o inferior a la renta unitaria; en zona tensionada, límites del 17.6 a 17.8.

Tema	Precepto	Clave
Prórrogas	Arts. 10.1, 10.2 y 10.3 LAU; DF 5. ^a ; DT 1. ^a	Tácita (preaviso de 4 meses; hasta 3 años); vulnerabilidad (1 año, obligatoria para gran tenedor); zona tensionada (3 años); extraordinaria (2 años, al corriente los 8 meses previos; necesidad del 9.3 aunque no pactada; incompatible con la del 10.3).
Rentas y gastos	Arts. 17.6, 17.7, 18.1, 20, 36.5 LAU; DF 6. ^a	Sin pacto, sin actualización; tope IRAV; tributos y gestión no repercutibles; garantía adicional limitada; prohibido exigir seguro de impago; 0 % o 2 % hasta 31-XII-2027.
Reparaciones	Arts. 21.5 y 21 bis LAU	Requerimiento con presupuesto; 15 días naturales (5 hábiles en temporal); ejecución y descuento en renta.
Tanteo y retracto	Art. 25 LAU	Venta conjunta: precio imputado y criterios; ineficacia de asignaciones obstativas; irrenunciable.

Puntos de discusión previsibles: elemento intencional del art. 2.1; alcance de la exclusión del pequeño propietario («vulnerabilidad económica» frente a habitacional); ocupaciones sin título (el art. 2 no recoge exclusiones expresas); contrato ya resuelto por sentencia frente al mantenimiento del contrato del art. 22.6; concurrencia con el art. 10 LAU en la redacción del RDL 28/2026; convalidación y posibles recursos de inconstitucionalidad.

Esqueleto A · Enervación extraordinaria y suspensión del lanzamiento (DT 2.^a)

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º __ DE ____ · Procedimiento __ / Ejecución __

PRIMERO. Desahucio por falta de pago (art. 250.1.1.º LEC) con lanzamiento señalado para el __, no practicado.

SEGUNDO. La DT 2.^a del RDL 29/2026 hace aplicable a las ejecuciones en curso el nuevo art. 22.6 LEC y exige, «antes de continuar el proceso, independientemente de la fase en la que se encuentre», cumplir la obligación de enervación extraordinaria.

TERCERO. Vulnerabilidad económica y falta de alternativa habitacional acreditadas (docs. 1 a __).

CUARTO. Procede la comunicación inmediata a la Administración competente, con suspensión del procedimiento y del lanzamiento durante dos meses y, en su defecto, subrogación automática sin lanzamiento.

QUINTO (subsidiario). Aplicación del art. 2 del RDL y suspensión provisional por el LAJ (DT 2.^a).

SOLICITO: suspensión provisional del lanzamiento; comunicación inmediata a la Administración autonómica, con constancia de la fecha de notificación; auto de suspensión durante el plazo legal y sus efectos; subsidiariamente, aplicación del art. 2.

Esqueleto B · Recalificación de contrato «de temporada»

Fundamentos y pedimento

Arts. 2.1, 2.3, 7.2 y 9 bis LAU (redacción RDL 29/2026); arts. 6.4 y 1281 CC; arts. 7.2 LAU y 217 LEC (carga de la prueba del arrendador).

Prueba: ausencia de otro domicilio habitual (padrón, trabajo, escolarización); causa inexistente o genérica; duración superior a 12 meses o más de dos contratos.

Pedimento: declaración de arrendamiento de vivienda habitual desde la formalización, no expirado; subsidiariamente, DF 5.^a o art. 10.3 LAU.

Esqueleto C · Suspensión por art. 2.2 (procesos distintos del impago)

Hechos y pedimento

Proceso del art. 441.5 LEC; vulnerabilidad y falta de alternativa; ausencia de oferta administrativa; demandante no excluido (certificación registral).

Pedimento: requerimiento de informe y oferta de recursos a la Administración; suspensión con revisión anual; compensación a cargo de la Administración si procede.

Fuentes

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre. BOE núm. 249, de 7-X-2026. cve BOE-A-2026-20823.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20823-consolidado.pdf>

Fiscal-Impuestos: derogación del RDL 26/2026. <https://www.fiscal-impuestos.com/node/41914>

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

Maldita.es: votación en la Diputación Permanente.

<https://maldita.es/desinfo/20261007/diputacion-permanente-congreso-diputados-decretos-vivienda/>

Selectra: suspensión de desalojos 2026.

<https://selectra.es/alarmas/noticias/desalojos-2026-suspension-judicial-duracion>

Guía elaborada a partir del texto íntegro del BOE. Lo relativo a la convalidación y al RDL 28/2026 procede de fuentes de prensa. Comprobad el estado del decreto antes de cada asamblea.