¿Tu alquiler en Barcelona vence en 2028? Guía para entender la LAU y los decretos de vivienda

Núria Martínez Rulduà · Agente de la Propiedad Inmobiliaria · 18 de noviembre de 2026

Abre el contrato y busca dos fechas: **cuándo empezó** y **cuándo termina el periodo de alquiler en el que estás ahora**. Con esas fechas podrás saber qué prórroga puede corresponder y cuándo conviene revisar la renta.

> **La respuesta rápida.** El Congreso mantuvo el decreto 29/2026 y derogó el 28/2026 antes de que entrara en vigor. Si tu alquiler de vivienda habitual vence en 2028, puede haber una prórroga, según el tipo de vencimiento, la ubicación y los requisitos de cada vía.

Busca tu duda

Qué se aprobó · Qué pasa en 2028 · Ejemplos con fechas · Cuánto puede subir · Contrato nuevo y temporada · Preguntas frecuentes · Esquema visual

Qué se aprobó en noviembre de 2026

La **LAU** es la Ley de Arrendamientos Urbanos. Regula cuestiones como la duración del alquiler, los avisos y las prórrogas. El Gobierno publicó dos decretos el 7 de octubre. El Congreso los votó por separado el 12 de noviembre y el BOE publicó el resultado el día 13.

Decreto	Resultado	Qué significa para tu alquiler
29/2026	**Convalidado.** En vigor con carácter general desde el 8 de octubre.	Prevé hasta dos años adicionales para determinados contratos, limita ciertas subidas anuales hasta finales de 2027 y regula los alquileres temporales y por habitaciones, entre otras medidas.
28/2026	**Derogado.** Su entrada en vigor estaba prevista para el 15 de noviembre.	Quedaron descartados los nuevos ciclos sucesivos de 5 o 7 años, el aviso de 6 meses que proponía para la propiedad y su indemnización específica por no renovar.

> **Ejemplo.** Si leíste que el propietario tendría que avisar con seis meses, ese plazo pertenecía al 28/2026. En la regla general vigente del artículo 10.1, la propiedad avisa con al menos cuatro meses al vencimiento correspondiente.

En septiembre también se publicó el RDL 26/2026, derogado el 2 de octubre. Si encuentras referencias a ese decreto, consulta la redacción vigente del 29/2026. Acuerdo de derogación en el BOE.

Mi contrato pone 2028. ¿Qué tengo que mirar?

1. Identifica qué termina en 2028

En el régimen habitual de los contratos firmados desde el 6 de marzo de 2019, si se pactó un plazo inferior, la persona inquilina puede continuar por anualidades hasta **5 años si la propiedad es una persona física** o **7 si es una persona jurídica**. Es la prórroga obligatoria del artículo 9.1. Un plazo pactado más largo y los contratos de otras fechas requieren revisar el régimen aplicable.

> **Ejemplo.** Un contrato de un año que empezó el 1 de junio de 2023 con una propietaria particular alcanza los cinco años el 1 de junio de 2028. Si la arrendadora es una sociedad y se aplica el régimen general, alcanza los siete años el 1 de junio de 2030.

2. Mira si alguien avisó con tiempo

Al vencimiento al que se aplica el artículo 10.1 de la LAU, el preaviso mínimo para evitar la prórroga tácita es de **4 meses para la propiedad y 2 para la persona inquilina**. Si ninguna parte avisa válidamente en plazo, el contrato se prorroga por anualidades hasta un máximo de **3 años**. Durante esa etapa, la persona inquilina puede avisar con al menos un mes antes del final de cada anualidad si quiere dejar el alquiler.

> **Ejemplo.** Si el contrato vence el 30 de junio de 2028 y la propiedad comunica su decisión en mayo, ese aviso llega tarde para el plazo general de cuatro meses. Si la persona inquilina tampoco ha dado un aviso válido, opera la prórroga tácita cuando corresponde el artículo 10.1. Guarda el justificante de recepción de cualquier aviso.

3. Comprueba qué prórroga se puede solicitar

Vía	Cuándo puede corresponder
Zona tensionada **Hasta 3 años**	Artículo 10.3 de la LAU. Debe terminar la prórroga obligatoria o la tácita del artículo 10.1 mientras esté vigente la declaración de zona tensionada. La pide la persona inquilina y se concede por anualidades si se cumplen los requisitos. Se mantienen las condiciones del contrato. Hay excepciones, como otro acuerdo, un nuevo contrato ajustado a los límites aplicables o una necesidad comunicada conforme al artículo 9.3.
Decreto 29/2026 **Hasta 2 años**	Vivienda habitual con contrato vigente el **8 de octubre de 2026**. La persona inquilina debe pedirla, estar al corriente y haber pagado cada mes durante los **8 meses anteriores**. Se aplica por anualidades y mantiene las condiciones del contrato. Tiene excepciones y solo opera en los supuestos de vencimiento que indica la disposición final quinta.
Vulnerabilidad **Hasta 1 año**	Artículo 10.2 de la LAU. Al terminar la prórroga obligatoria o tácita, la persona inquilina puede pedirla acreditando vulnerabilidad con un informe o certificado de servicios sociales emitido durante el último año. La aceptación es obligatoria para un gran tenedor si se cumplen los requisitos, salvo nuevo contrato.

> **Si pueden encajar los 3 años de zona tensionada y los 2 del decreto, tiene prioridad la vía de zona tensionada.** Ambas son incompatibles.

Immollar.com Serveis Immobiliaris

Tres casos para comprobar el vencimiento

En Barcelona se cumplen cinco años en junio de 2028

Laura vive en el piso desde junio de 2023 y la propietaria es una particular. Si la propietaria ha avisado válidamente y Barcelona sigue declarada zona tensionada en ese vencimiento, Laura puede pedir la prórroga del artículo 10.3 si reúne sus requisitos. Podría continuar hasta tres anualidades adicionales. Si nadie ha avisado en plazo y procede el artículo 10.1, primero hay que tener en cuenta la prórroga tácita.

Fuera de zona tensionada se cumplen cinco años en septiembre de 2028

Jordi firmó en septiembre de 2023 y su contrato seguía vigente el 8 de octubre de 2026. Si se agota la prórroga obligatoria en septiembre de 2028, va al día, ha pagado mes a mes durante los ocho meses anteriores y solicita la extensión, puede corresponderle la prórroga del decreto de hasta dos años, si se cumplen las demás condiciones.

El mínimo legal termina justo el 31 de diciembre de 2028

En la vía estatal, el texto exige que la prórroga obligatoria del artículo 9.1 termine **antes del 31 de diciembre de 2028**. Si termina justo ese día, ese supuesto concreto queda fuera. La disposición menciona también el final de determinados periodos de prórroga y de la tácita reconducción, que es la continuación tras finalizar el alquiler y que puede depender de la conducta de las partes. Si ese es tu caso, comprueba qué figura se aplica y las fechas exactas.

> **Cuándo puede quedar fuera la vía de dos años.** Entre las excepciones están otro acuerdo entre las partes, un nuevo contrato y la necesidad real y acreditada de ocupar la vivienda, comunicada en los plazos y condiciones legales. Para esta excepción concreta, el decreto permite acreditar la necesidad aunque la facultad de recuperación anticipada no conste expresamente en el contrato. También excluye expresamente la renovación o nuevo contrato que ambas partes acuerden con una renta al menos un 5 % inferior. Con una renta de 1.000 €, una renta nueva de 950 € cumple esa reducción.

Cuánto puede subir la renta de un contrato vigente

Busca la cláusula de actualización y la fecha de la anualidad. **Sin pacto expreso, no procede la actualización anual.** Cuando hay pacto, comprueba el cálculo y el IRAV publicado por el INE, que limita el incremento según el régimen vigente. La renta actualizada se puede exigir desde el mes siguiente a la notificación escrita conforme al artículo 18.

Para una anualidad que se cumpla **entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027**, el 29/2026 añade estas reglas:

- Si la renta ya supera el máximo que resulte aplicable según el sistema estatal de precios de referencia, **la subida es de 0 €**.
- En los demás casos, si hay un nuevo pacto, se aplica lo acordado dentro de los límites legales. Sin ese pacto, **el incremento no puede superar el 2 %**. Si el cálculo aplicable es menor, se usa el menor.

> **Ejemplos.** Si pagas 1.000 € y la subida aplicable es del 1,5 %, la renta pasa a 1.015 €. Si el cálculo permite el 2 % y no hay nuevo pacto, pasa como máximo a 1.020 €. Si pagas 1.250 € y el máximo estatal aplicable a ese piso es 1.200 €, la actualización extraordinaria deja la renta en 1.250 €.

Para una anualidad de 2028, comprueba la normativa vigente en esa fecha. La medida temporal descrita llega hasta finales de 2027.

Si vas a firmar un contrato nuevo

Barcelona está declarada zona tensionada. La Generalitat publicó en octubre de 2026 una resolución que prorroga la declaración para 118 municipios, entre ellos Barcelona. Para un vencimiento futuro o una nueva firma, comprueba la vigencia de la declaración y su publicación estatal aplicable al municipio.

Calcula el precio inicial de una vivienda habitual

- Si hubo un alquiler de vivienda habitual en los últimos cinco años, parte de la **última renta**, actualizada si procede. El incremento excepcional de hasta un 10 % solo opera en los supuestos tasados por la LAU, como determinadas rehabilitaciones, mejoras energéticas o de accesibilidad acreditadas, o compromisos de duración o prórroga de al menos diez años.
- Si la propiedad es gran tenedora y concurren ambas referencias, respeta la **más baja** entre el límite que resulte de la renta anterior y el máximo del índice estatal.
- Si no hubo un contrato de vivienda habitual en los últimos cinco años, en Barcelona se aplica el **máximo del índice estatal** según la declaración aplicable.

> **Ejemplo.** Si la última renta actualizada es 1.050 € y el máximo estatal es 1.000 €, una propiedad gran tenedora parte de 1.000 € como máximo si ambas referencias son aplicables. Una pintura general, por sí sola, no justifica la excepción del 10 %.

Temporada y habitaciones

Un contrato temporal residencial exige una causa temporal real y acreditada, reflejada en el contrato. En Cataluña, se deposita la acreditación junto con la fianza conforme a su normativa. En zona tensionada, la suma de las rentas de las habitaciones alquiladas simultáneamente debe respetar el límite aplicable al piso completo.

> **Ejemplos.** Un traslado laboral de seis meses con certificado de empresa puede justificar la temporada. Una familia que establece allí su residencia permanente necesita el régimen de vivienda habitual aunque el papel diga «11 meses». Si el límite aplicable al piso completo es de 1.200 €, tres habitaciones a 450 € sumarían 1.350 € y lo superarían en 150 €.

Los temporales anteriores al 8 de octubre de 2026 siguen su régimen anterior hasta que termina el plazo pactado. La disposición transitoria octava de la LAU prevé que se extingan al llegar ese día, sin prórroga.

Immollar.com
Serveis Immobiliaris

Preguntas frecuentes

¿Un burofax garantiza que el piso se devolverá en la fecha indicada?

El burofax acredita la comunicación si se tramita correctamente. Revisa el vencimiento, el preaviso, la recepción y las posibles prórrogas solicitadas antes de dar por cerrado el contrato.

¿Puedo actualizar la renta durante una prórroga?

La prórroga mantiene las condiciones del contrato. Si existe una cláusula de actualización y se cumple la anualidad, se puede aplicar la actualización que permita la normativa de esa fecha.

¿Tengo que firmar otro contrato para solicitar una prórroga legal?

La solicitud se refiere al contrato que ya tienes. Si quieres seguir, deja constancia por escrito antes del vencimiento y guarda el acuse. Indica qué prórroga pides y adjunta la documentación que corresponda.

¿Quién paga los honorarios de agencia?

En el alquiler de vivienda sujeto a la regla vigente del artículo 20.2, la propiedad asume los gastos de gestión inmobiliaria y formalización. Cambiar el nombre del cargo mantiene esa obligación.

Qué tener a mano antes de decidir

- El contrato firmado y todos los anexos, con fecha de inicio y vencimiento.
- El nombre de la propiedad y si figura una persona física o una empresa.
- La dirección del piso y la declaración de zona tensionada aplicable.
- Los recibos recientes, la última renta y la cláusula de actualización.
- Los avisos y solicitudes con su fecha de envío y su justificante de recepción.

> **Revisión individual con Immollar.** Si necesitas calcular la fecha exacta de salida, responder a un aviso o saber qué renta puedes aplicar, puedes pedir presupuesto para revisar tu contrato y las comunicaciones. Contactar con Immollar.

Guía general sobre alquiler residencial. Las fechas de los ejemplos son orientativas. Si el vencimiento es en 2028, revisa la legislación y la declaración territorial que estén vigentes en ese momento.

Fuentes oficiales y herramientas

- LAU, texto consolidado · arts. 9, 10, 17, 18 y 20.
- RDL 29/2026 · arts. 3 y 4, disposición transitoria primera y disposiciones finales quinta y sexta.
- Convalidación del 29/2026 · BOE del 13 de noviembre.
- Derogación del 28/2026 · BOE del 13 de noviembre.
- Ley catalana 11/2025 · temporada y habitaciones.
- Zonas tensionadas en Cataluña · normativa y resoluciones.
- Sistema estatal de precios de referencia · tope en euros cuando proceda.
- INE · IRAV · índice porcentual para actualizaciones anuales.

Casos que conviene revisar con la documentación

Contratos anteriores al 26 de mayo de 2023. El 29/2026 abre la posibilidad de aplicarles las prórrogas del artículo 10 y somete su actualización al límite aplicable del IRAV según el régimen vigente. Los demás aspectos conservan, por regla general, el régimen de su fecha de firma.

Prórroga solicitada durante la vigencia del decreto 8/2026 de marzo. El 29/2026 da por válidamente formuladas esas comunicaciones y solicitudes. Para una nueva petición tras el periodo solicitado, se aplica el régimen del decreto 29/2026.

Procedimiento judicial por impago o vencimiento. El 29/2026 también prevé medidas procesales para determinados casos de vulnerabilidad. La posible suspensión se tramita ante el juzgado y es distinta de las prórrogas del alquiler.

Immollar.com
Serveis Immobiliaris

¿Vendes tu vivienda?
Tu confianza tiene un hogar.
Trato exclusivo · Transparencia · Honorarios competitivos
Inmobiliaria familiar e independiente · Más de 20 años de experiencia
Hablemos de tu vivienda →
678 396 059


Núria Martínez
API colegiada

El alquiler de 2028 de un vistazo



Resumen de la guía. Para calcular tu vencimiento o tu renta, consulta los requisitos y los ejemplos del artículo.

