Guía práctica gratuita · Actualizado: noviembre 2026

¿Tu alquiler es abusivo?

Cómo comprobar si tu renta o tu subida anual superan los límites legales en España, y qué hacer si es así.



Zonas tensionadas · Índice de referencia · IRAV · Fianza · Honorarios · Prórrogas · Modelo de carta

Información general orientativa; no es asesoramiento fiscal ni legal personalizado. Basada en el texto consolidado del BOE y en datos del INE y del Ministerio de Vivienda consultados el 8 de noviembre de 2026.

ANTES DE EMPEZAR

Las cinco preguntas que deciden tu caso

La ley española no prohíbe los alquileres «caros»: limita la renta solo en supuestos concretos. Para saber si el tuyo está dentro, responde a estas preguntas en orden. Cada una tiene su capítulo.

#	Pregunta	Por qué importa	Pág.
1	¿Está la vivienda en una zona de mercado residencial tensionado vigente?	Sin zona tensionada, la renta inicial es libre.	3
2	¿Cuándo se firmó el contrato?	Los topes de renta inicial solo se aplican desde el 26-05-2023, y cada periodo tiene su regla de subida.	4–6
3	¿El arrendador es gran tenedor? ¿Estuvo alquilada en los 5 años anteriores?	Decide si el tope es la renta anterior o el índice de referencia.	4
4	¿Qué dice la cláusula de actualización?	Sin cláusula no hay subida; con cláusula, hay un máximo legal.	5–6
5	¿Qué pagaste al firmar: fianza, garantías, honorarios?	Es el dinero más fácil de recuperar.	7

Atajo: el comprobador gratuito «¿Tu alquiler es abusivo?» hace estas preguntas en cinco pasos y calcula el exceso por mes y por año. Funciona en tu navegador y no envía tus datos.

Qué necesitas tener a mano

- El contrato de alquiler (fecha de firma, renta, duración, cláusula de actualización).
- La carta, el email o el recibo donde te comunican la subida.
- La superficie y el año de construcción (están en el catastro).
- Si puedes, la renta del inquilino anterior. Se la puedes pedir al arrendador; en Cataluña también figura en el depósito de la fianza del Incasòl.

Cómo leer esta guía

Citamos siempre el artículo exacto. Cuando una regla depende de un decreto-ley pendiente de convalidación, lo indicamos con la marca **pendiente**. Los ejemplos usan cifras inventadas para ilustrar el cálculo.

CAPÍTULO 1

Zonas de mercado residencial tensionado

Las declaran las comunidades autónomas conforme al artículo 18 de la Ley 12/2023, con una memoria que justifique que el alquiler o la hipoteca, más los suministros, superan el 30 % de la renta media de los hogares, o que los precios han crecido al menos tres puntos más que el IPC autonómico en cinco años. La declaración dura **tres años**, prorrogables, y el Ministerio de Vivienda publica cada trimestre en el BOE la relación de zonas declaradas.

Relación oficial a 8 de noviembre de 2026

Comunidad	Ámbito	Vigencia
Cataluña	140 municipios (Barcelona, L'Hospitalet, Badalona, Sabadell, Terrassa, Girona, Lleida, Tarragona, Sant Fost de Campsentelles…)	16-03-2024 a 16-03-2027
Cataluña	131 municipios más (Calafell, Cunit, Roses, Piera, Vacarisses…)	10-10-2024 a 10-10-2027
Navarra	21 municipios (Pamplona/Iruña, Tudela, Burlada…)	30-07-2025 a 30-07-2028
País Vasco	Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Barakaldo, Irun, Donostia, Galdakao (distrito 2), Astigarraga, Bilbao, Usurbil, Vitoria-Gasteiz (trama urbana), Hernani, Lezo, Tolosa, Pasaia, Zestoa, Arrasate, Basauri, Sopela, Urduliz, Bergara	Desde 2025-2026, 3 años cada una
Galicia	A Coruña; Santiago de Compostela	Desde 30-07-2025; desde 30-07-2026
Asturias	Núcleos o barrios de Llanes, Cabrales, Gijón, Avilés y Gozón (Luanco)	30-07-2026 a 30-07-2029

Pendiente **Cataluña:** las resoluciones TER/3739/2026 (prórroga en 118 municipios) y TER/3740/2026 (53 municipios nuevos) se publicaron en el DOGC el 19-10-2026, pero aún no figuran en la relación del Ministerio. Comprueba su estado antes de contar con ellas.

Cómo comprobarlo tú

1. Consulta la relación en la web del Ministerio de Vivienda (sección «Consultar zonas de mercado residencial tensionado»).
2. Si la zona es parcial (un barrio, un núcleo), introduce la dirección en la aplicación SERPAVI, que indica si la vivienda está dentro.
3. Verifica que tu contrato se firmó **dentro del periodo de vigencia**: los topes se aplican a los contratos firmados mientras la zona está vigente.

Fuente: MIVAU, relación de zonas; Ley 12/2023, art. 18

CAPÍTULO 2

El tope de la renta al firmar

Para contratos de vivienda firmados en zona tensionada desde el 26-05-2023, el artículo 17 de la LAU establece:

Regla 1 · Renta anterior (art. 17.6)

La nueva renta no puede superar la **última renta** de un contrato de vivienda vigente en los **últimos 5 años** en esa misma vivienda, una vez aplicada su actualización anual.

Puede sumar hasta un **10 %** de esa renta si se acredita: (a) rehabilitación del art. 41.1 RIRPF terminada en los 2 años anteriores; (b) mejora con un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %; (c) mejora de accesibilidad; o (d) contrato de 10 años o más, o prórroga voluntaria de 10 años.

Regla 2 · Índice (art. 17.7)

Si el arrendador es **gran tenedor**, la renta no puede superar el **valor superior del rango** del índice estatal (SERPAVI) para esa vivienda.

El mismo tope se aplica a viviendas **no alquiladas en los últimos 5 años** si la resolución de la zona lo prevé. Las dos resoluciones catalanas lo prevén.

¿Quién es gran tenedor?

Según el art. 3.k de la Ley 12/2023, quien es titular de **más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial** o de **más de 1.500 m²** de uso residencial, sin contar garajes ni trasteros. La declaración de zona puede rebajarlo a **5 o más inmuebles en la zona**, como en Cataluña. Desde el RDL 29/2026, se acredita con certificación del Registro de la Propiedad y cada vivienda de un edificio cuenta por separado.

Ejemplo (cifras inventadas)

Renta del inquilino anterior: 1.000 €, con una actualización pendiente del 2,5 % → tope 1.025 €.

Nuevo contrato a 1.100 € → **75 €/mes** de exceso (900 €/año). Si además el arrendador fuera gran tenedor y el índice diera un máximo de 1.010 €, se aplicaría el menor de los dos topes: 1.010 €.

Fuera de zona tensionada la renta inicial es libre (art. 17.1 LAU). **Obra nueva:** la ley estatal no prevé una exención general de estos topes. No pueden repercutirte gastos nuevos que no estuvieran en el contrato anterior.

Fuente: LAU arts. 17.6 y 17.7; Ley 12/2023 art. 3.k

CAPÍTULO 3

La subida anual: qué regla te toca

La renta solo se actualiza en el **aniversario** del contrato y solo si existe un pacto expreso; sin él, **no hay actualización** (art. 18.1 LAU). La nueva renta se puede exigir desde el mes siguiente a la notificación por escrito con el porcentaje aplicado (art. 18.2). El tope depende de la **fecha de la actualización**:

Actualización	Regla	Fuente
31-03-2022 a 31-12-2023	Sin nuevo pacto: tope de la variación del Índice de Garantía de Competitividad. Gran tenedor: ese tope aunque haya pacto.	RDL 6/2022, art. 46.1
01-01-2024 a 31-12-2024	Sin nuevo pacto: 3 %. Gran tenedor: 3 % en todo caso.	RDL 6/2022, art. 46.2
2025 a 07-10-2026	Contratos desde el 26-05-2023: IRAV. Contratos 2019-2023: lo pactado, con el IPC como tope.	LAU DA 11.ª y art. 18.1
22-03-2026 a 29-04-2026	Sin nuevo pacto: 2 %; gran tenedor: 2 % siempre. Decreto derogado el 28-04-2026.	RDL 8/2026, art. 2
Desde 08-10-2026 **pendiente**	IRAV para **todos** los contratos. Hasta el 31-12-2027: 0 % si tu renta supera el valor máximo del índice; si no, 2 % sin nuevo pacto.	RDL 29/2026: art. 18.1, DT 4.ª Ley 12/2023, DF 6.ª

El IRAV del INE (variación anual, %)

Mes	IRAV	Mes	IRAV	Mes	IRAV
nov-2024	2,20	jul-2025	2,15	mar-2026	2,47
dic-2024	2,28	ago-2025	2,19	abr-2026	2,40
ene-2025	2,19	sep-2025	2,22	may-2026	2,48
feb-2025	2,08	oct-2025	2,25	jun-2026	2,44
mar-2025	1,98	nov-2025	2,29	jul-2026	2,49
abr-2025	2,09	dic-2025	2,32	ago-2026	2,47
may-2025	1,99	ene-2026	2,14	sep-2026	**2,54**
jun-2025	2,10	feb-2026	2,16		

Fuente: INE, tabla 72975, consultada el 08-11-2026. Se aplica el último dato publicado en la fecha de actualización. El INE calcula el IRAV como el menor valor entre la variación del IPC, la de la inflación subyacente y una tasa media ajustada.

CAPÍTULO 4

Calcular tu subida en 4 pasos

1. **Fecha:** localiza el aniversario del contrato y mira en la tabla de la página 5 qué regla rige ese día.
2. **Contrato:** lee la cláusula. ¿Usa el IPC, el IRAV, un porcentaje fijo, o no dice índice? (Si no dice índice: IGC hasta el 07-10-2026 e IRAV desde el 08-10-2026.)
3. **Máximo:** el porcentaje permitido es el *menor* entre lo que dice el contrato y el tope legal.
4. **Comparación:** renta máxima = renta actual × (1 + porcentaje). Exceso = renta que te piden − renta máxima.

Caso A · Contrato de 2024, subida en julio de 2025

Renta 1.000 €. Cláusula: IPC (2,3 %). Contrato posterior al 26-05-2023 → tope IRAV (1,99 %, mayo de 2025). Máximo: 1.019,90 €. Si piden 1.023 € → **3,10 €/mes de más** (37,20 €/año).

Caso B · Contrato de 2020, subida en noviembre de 2026 pendiente

Renta 1.000 €. Cláusula: IPC (3,1 %). Desde el 08-10-2026, tope IRAV (2,54 %) y, sin nuevo pacto, 2 % hasta finales de 2027. Máximo: 1.020 €. Si piden 1.031 € → **11 €/mes de más** (132 €/año). Si el Congreso no convalida el RDL 29/2026, volvería a regir el IPC como tope (1.031 €).

Caso C · Sin cláusula

Si el contrato no contiene un pacto de actualización, cualquier subida durante el contrato es indebida: el máximo es 0 %.

Caso D · 2024 con gran tenedor

Cláusula del 5 % fijo y nuevo acuerdo firmado: con gran tenedor el tope del 3 % se aplica igualmente. Con 1.000 € de renta, máximo 1.030 €.

Información general orientativa; no es asesoramiento fiscal ni legal personalizado. Los casos usan cifras ilustrativas.

CAPÍTULO 5

Fianza, garantías, seguros y honorarios

Fianza (art. 36.1 LAU)

En el alquiler de vivienda es obligatoria una fianza en metálico de **una mensualidad** de renta. No se actualiza durante los primeros 5 años (7 si el arrendador es persona jurídica). Al terminar, si no te la devuelven en un mes desde la entrega de llaves, devenga el interés legal. En muchas comunidades el arrendador debe depositarla en un organismo público; en Cataluña, en el Incasòl.

Garantía adicional (art. 36.5 LAU)

Se puede pactar una garantía adicional (depósito, aval), pero en contratos de hasta 5 años (o 7 con persona jurídica) **no puede superar dos mensualidades**. Ejemplo: con 1.100 € de renta, máximo 2.200 €. Si te pidieron 3.300 €, hay 1.100 € de exceso.

pendiente Desde el 08-10-2026 (RDL 29/2026) no puede exigirse al inquilino un seguro de impago ni coberturas parecidas, y en los arrendamientos temporales la garantía adicional no puede superar una mensualidad.

Honorarios de agencia (art. 20 LAU)

Firma del contrato	¿Quién paga la gestión y formalización?
Desde el 26-05-2023	**Siempre el arrendador** (Ley 12/2023). Desde el RDL 29/2026 se aclara: ni directa ni indirectamente, bajo ningún concepto.
06-03-2019 a 25-05-2023	El arrendador, si es persona jurídica (RDL 7/2019).
Antes	Sin regla legal específica.

Gastos de comunidad e impuestos

Solo se te pueden repercutir si se pactó por escrito y con el importe anual. En zona tensionada, el nuevo contrato no puede añadir gastos que no estaban en el anterior (art. 17.6).

CAPÍTULO 6

Hasta cuándo puedes quedarte

Firma	Prórroga obligatoria (art. 9.1)	Prórroga tácita (art. 10.1)
Desde 06-03-2019	Hasta 5 años (7 si el arrendador es persona jurídica)	Hasta 3 años más, por años, si nadie avisa a tiempo (arrendador 4 meses antes, inquilino 2 meses)
06-06-2013 a 05-03-2019	Hasta 3 años	1 año más

Prórrogas extraordinarias

- **Zona tensionada (art. 10.3):** al acabar la prórroga obligatoria o la tácita, puedes pedir hasta **3 años**, año a año, con las mismas condiciones. El arrendador debe aceptarla salvo nuevo contrato con los topes de renta, otros términos pactados o necesidad de la vivienda comunicada conforme al art. 9.3.
- **Vulnerabilidad (art. 10.2):** 1 año, acreditando la situación con informe de servicios sociales; el gran tenedor debe aceptarla.
- pendiente **RDL 29/2026, DF 5.ª:** si tu prórroga obligatoria o tácita termina antes del 31-12-2028 y estás al día del pago (8 meses), hasta 2 años más. Es incompatible con la del art. 10.3, que se aplica con preferencia.
- pendiente **RDL 28/2026:** prevé, desde el 15-11-2026, prórrogas sucesivas de 5 o 7 años e indemnización si el arrendador no renueva. Pendiente de convalidación.

Ejemplo

Contrato firmado el 15-01-2024 con persona física en zona tensionada: obligatoria hasta el 15-01-2029; tácita hasta el 15-01-2032; extraordinaria en zona tensionada hasta el 15-01-2035 como máximo.

CAPÍTULO 7

Lista de comprobación y modelo de carta

☐ Mi municipio (o mi barrio) está en la relación oficial y la zona estaba vigente al firmar.

☐ Tengo el informe SERPAVI en PDF con el rango de mi vivienda.

☐ Sé si el arrendador es gran tenedor (puedo pedir la certificación registral).

☐ Conozco la renta del contrato anterior (últimos 5 años).

☐ He identificado la cláusula de actualización y la fecha del aniversario.

☐ He comprobado el índice publicado en esa fecha (IRAV o IPC del INE).

☐ He revisado la fianza (1 mes), la garantía (máx. 2) y los honorarios.

☐ He calculado el exceso por mes y desde cuándo.

Modelo de carta (adáptalo)

```
[Nombre y apellidos] · [DNI/NIE] · [Dirección de la vivienda]
A la atención de [arrendador] · [dirección]
[Lugar], a [fecha]

Asunto: Revisión de la renta del contrato de arrendamiento de [fecha]

Estimado/a [nombre]:
Como arrendatario/a de la vivienda indicada, le solicito la revisión de:
1. Renta inicial: la vivienda está en zona de mercado residencial
   tensionado y, según el art. 17.[6/7] LAU, la renta no podía exceder
   de [importe] €/mes. Solicito su ajuste y la devolución de lo
   abonado en exceso.
2. Actualización: el incremento comunicado ([x] %) supera el máximo
   legal aplicable ([y] %). La renta no puede superar [importe] €.
3. [Garantía adicional / honorarios]: solicito la devolución de [importe] €.
Le ruego respuesta por escrito en [15] días.
Atentamente, [firma]
```

Envíala por un medio fehaciente (burofax con certificación de texto). Guarda copia.

CAPÍTULO 8

Errores frecuentes y fuentes

- **Comparar con anuncios de portales:** el tope legal es la renta anterior o el índice oficial, no lo que piden otros.
- **Usar el IPC en contratos de 2023 en adelante:** el tope es el IRAV.
- **Aplicar la subida sin notificación escrita:** solo se exige desde el mes siguiente a la notificación.
- **Olvidar la vigencia de la zona:** cuenta la fecha de firma.
- **Dar por hecho un decreto-ley:** los RDL deben convalidarse en 30 días hábiles; el RDL 8/2026 se derogó.
- **Confiar en un valor de índice sin informe:** descarga siempre el PDF oficial de SERPAVI.

Fuentes (consultadas el 08-11-2026)

- Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado (BOE-A-1994-26003): boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003
- Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (BOE-A-2023-12203)
- Real Decreto-ley 6/2022, art. 46 (BOE-A-2022-4972)
- Real Decreto-ley 8/2026 (BOE-A-2026-6545) y su derogación (BOE-A-2026-9359)
- Real Decreto-ley 29/2026 (BOE-A-2026-20823), en vigor desde el 08-10-2026, pendiente de convalidación
- Real Decreto-ley 28/2026 (BOE-A-2026-20822)
- Resolución de 14-03-2024, sistema de índices de referencia (BOE-A-2024-5213)
- Resoluciones MIVAU de zonas tensionadas: BOE-A-2024-5214, BOE-A-2024-20576 … BOE-A-2026-23088
- INE, IRAV, tabla 72975: ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=72975
- MIVAU, SERPAVI: serpavi.mivau.gob.es/indice-alquiler/
- Generalitat de Catalunya, normativa de zonas tensionadas: habitatge.gencat.cat

Actualizado: noviembre 2026.

Información general orientativa; no es asesoramiento fiscal ni legal personalizado. Las normas cambian a menudo: comprueba la versión vigente en el BOE y, para tu caso concreto, consulta a un profesional o a los servicios públicos de vivienda.

Responsable: [PENDIENTE: titular / empresa] · Contacto: info@alquilerabusivo.es.