

Cambios en la ley de alquileres a partir del 1 de marzo de 2026:

Guía para inquilinos



¿Qué cambia a partir del 1 de marzo de 2026?

El nuevo reglamento de alquiler a partir del 1 de marzo de 2026:

- Incorpora garantías más sólidas para los inquilinos.
- Modifica los criterios que un propietario puede usar para rescindir un contrato de alquiler.
- Presenta un sistema nacional de control de alquileres.

Dichos cambios solo se aplican a los contratos de alquiler acordados a partir del 1 de marzo de 2026. No modifican el reglamento para los alquileres en vigencia.

Bajo el reglamento nuevo, ¿por cuánto tiempo puedo residir en el inmueble que alquilé?

El derecho de permanencia garantiza que pueda permanecer en el inmueble que alquiló. Se le otorga cuando:

- vivió en la propiedad por seis meses consecutivos; y
- el propietario no notificó un aviso de rescisión válido durante ese periodo.

Todos los propietarios pueden rescindir, a su discreción, un contrato de alquiler en los primeros seis meses. Tras seis meses, el propietario solo puede rescindirlos por razones legales puntuales. Estas dependen de los siguientes factores:

- cuándo comience a alquilar, y
- cuántos inmuebles alquile el propietario (a partir del 1 de marzo de 2026).

Alquiler pactado a partir del 1 de marzo de 2026

Accederá a un ciclo mínimo de alquiler de 6 años (denominado “alquiler de duración mínima”). Sin embargo, el propietario podrá rescindir el alquiler a su discreción si se cumple lo siguiente:

- Usted infringe sus obligaciones.
- La propiedad ya no cubre sus necesidades.

Si el propietario alquila 4 o más inmuebles (o si es una empresa), las 2 razones anteriores son las únicas que justifican que se rescinda su contrato de alquiler.

Si el propietario alquila entre 1 y 3 inmuebles, existen algunas razones más por las que puede rescindir un alquiler:

- **Durante un ciclo de alquiler de 6 años:**
 - Si el propietario tiene que vender el inmueble por motivos de adversidad económica o de otro tipo.
 - Si el propietario o un familiar suyo necesita habitar el inmueble.
- **Al final del ciclo de alquiler de 6 años:**
 - Si el propietario o un familiar suyo necesita habitar el inmueble.
 - Para vender la propiedad.
 - Para renovarla o remodelarla en buena medida.
 - Para cambiar el uso de la propiedad.

Alquiler pactado antes del 1 de marzo de 2026

El propietario puede rescindir su contrato de alquiler en cualquier momento por 6 razones:

- Si usted infringe sus obligaciones.
- Si la propiedad ya no cubre sus necesidades.
- Si el propietario o un familiar suyo necesita habitar el inmueble.
- Para vender la propiedad.
- Para renovarla o remodelarla en buena medida.
- Para cambiar el uso de la propiedad.

No se discrimina según la cantidad de inmuebles que alquile el propietario.

Alquiler pactado antes del 11 de junio de 2022

Al término de un periodo de alquiler de tipo Parte 4 o posterior a la Parte 4, el propietario también puede rescindir el alquiler a su discreción. No es necesario que apele a alguna de las 6 razones específicas para alquileres acordados antes del 1 de marzo de 2026.

¿Cuál es el nuevo reglamento sobre los aumentos en el alquiler?

A partir del 1 de marzo de 2026, entra en vigencia un nuevo sistema nacional de control de alquileres para todas las residencias exclusivas para estudiantes (SSA, Student Specific Accommodation) y los alquileres de inmueble privado. Bajo este sistema:

- El alquiler solo se puede aumentar una vez al año según la inflación, con un tope máximo del 2 %. La tasa de inflación se mide usando el índice de precios al consumidor (IPC).
- **Para alquileres de inmueble privado pactados después del 1 de marzo de 2026:** En ciertos casos, se permite ajustar al valor de mercado. Dichos casos son:
 - Al inicio de un nuevo alquiler (pero solo si el alquiler anterior terminó debido a que el inquilino se mudó, a que infringió sus obligaciones, o a que la propiedad ya no cubre sus necesidades).
 - Al final del ciclo de alquiler de 6 años (alquiler de duración mínima).
- **Para alquileres vigentes pactados antes del 1 de marzo de 2026:** No se permite ajustar al valor de mercado.

Excepciones:

- **Para los departamentos y las SSA nuevos cuya construcción haya iniciado a partir del 10 de junio de 2025,** los aumentos anuales pueden registrarse por el IPC y sin el tope del 2 %.
- **Ajuste al valor de mercado para las SSA:** Solo se permitirá una vez cada 3 años a partir del 1 de marzo de 2029.
- **Proveedores aprobados de vivienda asequible (AHB, Approved Housing Body) y alquileres asequibles para sueldos medios:** No se aplican las reglas del sistema nacional de control de alquileres.

Tipo de alquiler	Aumento anual permitido	Ajuste al valor de mercado
Alquiler de inmueble privado pactado <u>antes del 1 de marzo de 2026</u>	➤ Según la inflación (IPC) con un tope del 2 % anual	➤ No se permite.
Alquiler de inmueble privado pactado <u>después del 1 de marzo de 2026</u>	➤ Según la inflación (IPC) con un tope del 2 % anual	➤ Se permite al iniciar un alquiler nuevo, salvo si el alquiler anterior se “rescindió sin causa”. ➤ Se permite al final del ciclo de alquiler de 6 años.
Departamento privado nuevo (construcción iniciada después del 10 de junio de 2025)	➤ Según la inflación (IPC). No se aplica el tope del 2 % .	➤ Se permite al iniciar un alquiler nuevo, salvo si el alquiler anterior se “rescindió sin causa”. ➤ Se permite al final del ciclo de alquiler de 6 años.
Residencia exclusiva para estudiantes (SSA)	➤ Según la inflación (IPC) con un tope del 2 % anual	➤ Se permitirá una vez cada 3 años a partir del 1 de marzo de 2029.
SSA nueva (construcción iniciada después del 10 de junio de 2025)	➤ Según la inflación (IPC). No se aplica el tope del 2 % .	➤ Se permitirá una vez cada 3 años a partir del 1 de marzo de 2029.

¿Necesita más ayuda?

La Residential Tenancies Board (RTB) es una junta que regula los alquileres de Irlanda. Si su propietario infringió la ley de alquileres, puede comunicarse con la RTB para solicitar que medie en la disputa o que investigue a su propietario.

Entre a [rtb.ie](https://www.rtb.ie) para obtener más información.

