Legislación consolidada Ayuda

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

[Disposición derogada]

Publicado en: «BOE» núm. 249, de 07/10/2026.
Entrada en vigor: 15/11/2026
Departamento: Jefatura del Estado
Referencia: BOE-A-2026-20822
Permalink ELI: https://www.boe.es/eli/es/rdl/2026/10/06/28/con

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 13/11/2026 PDF ePUB

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico

Completo Solo Texto Índice Análisis Recibir alerta

TEXTO CONSOLIDADO

Ir a: Seleccionar apartado

Norma derogada por Acuerdo del Congreso de los Diputados publicado por Resolución de 12 de noviembre de 2026. Ref. BOE-A-2026-23754

Subir

[Bloque 2: #pr]

I

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. En un mercado en el que el alquiler se ha convertido en la forma de acceso a la vivienda de una parte creciente de la población, y de manera muy especial de los hogares jóvenes y de los de menor renta, ese mandato exige que el contrato de arrendamiento de vivienda ofrezca un marco temporal estable, previsible y equilibrado para ambas partes.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, configuró la duración del arrendamiento de vivienda sobre la base de un plazo mínimo de prórroga obligatoria, que el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, amplió a cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, seguido de una prórroga tácita por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Agotado ese periodo, el contrato se extingue o entra en la tácita reconducción prevista en el Código Civil, de modo que, transcurridos ocho o diez años, la persona arrendataria pierde toda garantía de permanencia y la vivienda vuelve al mercado en las condiciones que este imponga en cada momento.

Este diseño, concebido para un mercado con oferta abundante y precios contenidos, ha dejado de responder a la realidad. En un contexto de fuerte tensión entre oferta y demanda, el vencimiento del contrato se ha convertido en el principal mecanismo de traslación de las subidas de precios a los hogares: la no renovación permite fijar una nueva renta al margen de la evolución de la relación contractual, con independencia del cumplimiento del arrendatario y del arraigo que haya generado en la vivienda y en su entorno. Cada extinción supone, además, costes elevados para el hogar, como la búsqueda de una nueva vivienda, la mudanza, las fianzas y garantías adicionales o el cambio de centro escolar o de entorno laboral, que no son compensados por nadie, y una rotación que tampoco beneficia al conjunto del mercado, pues incrementa los periodos de desocupación y los costes de transacción y alimenta expectativas de revalorización desligadas del uso efectivo de la vivienda.

Los ordenamientos de nuestro entorno han optado, con distintas fórmulas, por dotar de mayor estabilidad al arrendamiento de vivienda. En Alemania el contrato es, por regla general, de duración indefinida y el arrendador solo puede ponerle fin cuando acredite un interés legítimo; en Francia el contrato se renueva tácitamente por periodos de tres años, o de seis si el arrendador es persona jurídica, y la no renovación por el arrendador exige un preaviso de seis meses y una causa tasada; en los Países Bajos, la reforma aprobada en 2024 ha restablecido el contrato de duración indefinida como régimen ordinario. La experiencia comparada muestra que la estabilidad del vínculo arrendaticio no es incompatible con un mercado de alquiler amplio y dinámico, sino una de sus condiciones: reduce la rotación, los periodos de desocupación y los costes de transacción, y permite a las familias planificar su vida sobre una base cierta.

Unido a ello, en el ámbito nacional la situación se ha visto agravada tras la reciente derogación por el Pleno del Congreso de los Diputados el 29 de septiembre de 2026 de los reales decretos leyes con medidas de carácter urgente en materia de vivienda, y en particular del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Como consecuencia de ello, durante el fin de semana del 3 al 4 de octubre, miles de manifestantes se han movilizado en las principales ciudades del país para poner de manifiesto su indignación social acrecentada por este episodio histórico, lo que ha culminado en la celebración de un Consejo de Ministros extraordinario el 5 de octubre siguiente a las manifestaciones, con la finalidad de disolver el Congreso de los Diputados y del Senado y de convocar elecciones. La consideración de las medidas inicialmente diseñadas para responder a esta situación ha permitido, asimismo, introducir determinados ajustes dirigidos a reforzar la objetividad de las reglas aplicables, su previsibilidad para las partes y la seguridad jurídica de su aplicación.

II

Este real decreto-ley da una nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con un doble objetivo: garantizar la continuidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual más allá de su plazo mínimo y asegurar que, cuando el arrendador decida no continuar la relación, el hogar arrendatario disponga de tiempo y de medios suficientes para acceder a otra vivienda. El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, aprobado en la misma sesión del Consejo de Ministros, ha dado nueva redacción al apartado 1 del artículo 10 con el fin de circunscribir su ámbito a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, manteniendo el régimen de prórroga tácita anual. Este real decreto-ley parte de esa redacción y sustituye dicho régimen por el que se describe a continuación. A tal fin, llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración, salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo. El plazo de preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses, lo que permite al arrendatario planificar con antelación suficiente su cambio de vivienda; el del arrendatario se mantiene en dos meses. La continuidad del contrato pasa a ser la regla y su extinción, una decisión expresa del arrendador que ha de adoptarse en momentos determinados y con antelación bastante.

El arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar el contrato deberá, con carácter general, indemnizar al arrendatario por los costes asociados a la extinción de una relación arrendaticia cumplida. La cuantía se determina mediante criterios objetivos vinculados al valor de referencia de la vivienda y al tiempo de residencia del arrendatario, de forma que la compensación resulte previsible para ambas partes. La indemnización se abona en el momento de la entrega de la vivienda y no procede cuando concurra alguna de las causas justificadas previstas en el apartado 2, entre ellas la necesidad de la vivienda por el arrendador o determinados familiares, la falta de residencia efectiva del arrendatario o la disponibilidad de otra vivienda apta.

El artículo se completa con las reglas que garantizan la efectividad del nuevo régimen, como la duración mínima de las prórrogas convencionales acordadas tras una comunicación de no prórroga y la nulidad de las estipulaciones que empeoren las condiciones del contrato original, y mantiene las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas de mercado residencial tensionado ya previstas en la ley, que pasan a los apartados quinto y sexto. Para evitar su superposición con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley, se precisa que no son acumulables con ellas y que la prórroga en zonas de mercado residencial tensionado se aplica con carácter preferente. Asimismo, no procederá la indemnización por no renovación cuando, respecto del vencimiento al que se refiera la comunicación del arrendador, el arrendatario reúna los requisitos legalmente establecidos para obtener una prórroga del contrato de aceptación obligatoria para aquel y no la solicite. Cuando la solicite y esta resulte aplicable, el derecho a la indemnización quedará diferido hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre alguna de las causas que excluyen su procedencia. De este modo, se evita que la renuncia del arrendatario a una protección legal de continuidad genere por sí sola el derecho a la compensación, sin privarle de esta cuando haga uso de dicha protección y el contrato se extinga posteriormente por voluntad del arrendador.

La medida no restringe la oferta de vivienda en alquiler ni altera el equilibrio de las prestaciones del contrato. El arrendador mantiene la facultad de comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato en cada uno de sus vencimientos, con sujeción a los plazos de preaviso, a las prórrogas extraordinarias legalmente previstas y, cuando proceda, el deber de compensar al arrendatario. Se trata, por tanto, de una regulación del régimen civil del contrato de arrendamiento de vivienda, referida a su duración y a las consecuencias de su extinción, que mantiene la facultad del arrendador de poner fin al contrato en cada vencimiento en los términos legalmente previstos y resulta mucho más limitada que la prórroga forzosa de la legislación arrendaticia anterior, que el Tribunal Constitucional consideró conforme a la Constitución en su Sentencia 89/1994, de 17 de marzo.

III

La extraordinaria y urgente necesidad que el artículo 86.1 de la Constitución Española exige para el recurso al real decreto-ley concurre en el presente caso. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, han ido alcanzando desde 2024 el término de su plazo mínimo de cinco años y se encuentran, en su gran mayoría, en el periodo de prórroga tácita, que para los primeros de ellos se agota en 2027 y para los celebrados entre 2019 y 2022, que constituyen el mayor volumen de contratos vigentes, entre 2027 y 2030. Con arreglo a la regulación actual, las comunicaciones de no renovación de esos contratos comienzan a producirse en los meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, lo que sitúa a un número muy elevado de hogares ante la extinción de su contrato y la exposición a las condiciones de un mercado tensionado en un horizonte temporal inmediato.

La tramitación de la medida por el procedimiento legislativo ordinario no permitiría dar respuesta a esa situación en el tiempo requerido. A ello se añade que el mero anuncio de una reforma de la duración de los contratos produciría, durante su tramitación, un efecto anticipatorio de comunicaciones de no renovación dirigidas a eludir la aplicación del nuevo régimen, riesgo que se evita tomando la publicación de la norma como referencia para la aplicación del régimen transitorio a dichas comunicaciones.

La aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes se proyecta solo sobre los vencimientos posteriores a su entrada en vigor y se acompaña de un régimen transitorio que difiere algunos de sus efectos para que el arrendador conozca con antelación suficiente las consecuencias de su decisión de no prorrogar el contrato. Las comunicaciones de no renovación efectuadas con anterioridad a la publicación de este real decreto-ley conservan su eficacia y no dan lugar a indemnización, tampoco cuando el contrato se prorrogue de forma extraordinaria, y en los contratos que venzan en los seis meses siguientes el arrendador puede seguir preavisando con cuatro meses de antelación. De este modo, la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual establecida por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, actúa como puente para los contratos cuya extinción ya estaba decidida, sin superponerse al nuevo régimen. Esta aplicación diferida de algunos de sus efectos no resta urgencia a la medida, sino que es exigencia del principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española y condición de su eficacia: las decisiones de no prórroga que se adopten desde la publicación quedan sujetas ya al nuevo régimen, lo que impide que el anuncio de la reforma se traduzca en comunicaciones anticipadas dirigidas a eludirla. Existe, por tanto, la conexión de sentido entre la situación de urgencia y la medida adoptada que exige la doctrina del Tribunal Constitucional.

La medida no afecta, en el sentido constitucional del término, al derecho de propiedad ni a la libertad de empresa, pues no regula su régimen general ni incide en su contenido esencial, sino que modifica aspectos concretos del régimen civil del contrato de arrendamiento de vivienda, relativos a su duración y extinción. Como ha señalado la STC 79/2024, la duración y las prórrogas de estos contratos forman parte de los aspectos esenciales de su régimen obligacional. Este tipo de regulación de la duración contractual ya ha sido abordado mediante real decreto-ley, como ocurrió con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que modificó el régimen de duración y prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Estas circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad, apreciadas con ocasión de la adopción del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, se mantienen en la actualidad.

Por otro lado, la aprobación y remisión al Congreso de los Diputados, para su convalidación, de un real decreto-ley, tras la derogación de otro de contenido parcial o sustancialmente coincidente, no es ajena al ordenamiento jurídico y a la práctica gubernamental y parlamentaria española. Ya desde el Real Decreto-ley 1/2006, de 20 de enero, por el que se modifican los tipos impositivos del Impuesto sobre las Labores del Tabaco, no convalidado, y el posterior Real Decreto-ley 2/2006, de 10 de febrero, por el que se modifican los tipos impositivos del Impuesto sobre las Labores del Tabaco, se establece un margen transitorio complementario para los expendedores de tabaco y timbre y se modifica la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco, la persistencia y, en su caso, agravamiento de las exigencias de extraordinaria y urgente necesidad, así como la introducción de las modificaciones pertinentes para el perfeccionamiento y posterior convalidación de la norma ha fundamentado la adopción de reales decretos-leyes, pese a la derogación del precedente.

Sin ánimo de ser exhaustivo, deben citarse el Real Decreto-ley 4/2017, de 24 de febrero, por el que se modifica el régimen de los trabajadores para la prestación del servicio portuario de manipulación de mercancías dando cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 11 de diciembre de 2014, recaída en el asunto C-576/13 (procedimiento de infracción 2009/4052), no convalidado, y el posterior Real Decreto-ley 8/2017, de 12 de mayo, con la misma rúbrica; el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y el correlativo Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; el Real Decreto-ley 7/2023, de 19 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes, para completar la transposición de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo, y para la simplificación y mejora del nivel asistencial de la protección por desempleo, y el posterior Real Decreto-ley 2/2024, de 21 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes para la simplificación y mejora del nivel asistencial de la protección por desempleo, y para completar la transposición de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo; o el Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y el inmediato Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad. En todos estos casos, el real decreto-ley originario fue derogado, aprobándose con posterioridad, en la medida en que subsistían los presupuestos del artículo 86 de la Constitución Española, una nueva disposición que incorporaba la regulación pretendida, sin perjuicio de realizar los ajustes necesarios.

Igualmente, la concurrencia de circunstancias que justifiquen la extraordinaria y urgente necesidad habilita al Gobierno para la aprobación de reales decretos-leyes, incluso una vez disuelto el Congreso de los Diputados y el Senado, y convocadas elecciones a ambas Cámaras.

IV

Este real decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Responde a los principios de necesidad y eficacia, al atender a una razón de interés general, la estabilidad de los hogares en su vivienda habitual y del propio mercado de alquiler, mediante el instrumento más adecuado para garantizarla; al de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para lograr ese objetivo, sin restringir la oferta de vivienda en alquiler ni alterar el contenido económico del contrato; al de seguridad jurídica, al integrarse de forma coherente en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, mediante la modificación de un único precepto; al de transparencia, al definir con claridad sus objetivos en esta exposición de motivos; y al de eficiencia, al no imponer cargas administrativas adicionales. Conforme al artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, la tramitación de este real decreto-ley no ha requerido los trámites de consulta pública, audiencia e información pública.

Este real decreto-ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, sobre las bases de las obligaciones contractuales.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030; del Ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes; y de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de octubre de 2026,

DISPONGO:

Subir

[Bloque 3: #au]

Artículo único. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuyo apartado 1 ha sido modificado por el artículo 3.Ocho del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, que queda redactado como sigue:

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, o de cualquiera de sus prórrogas, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con seis meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se prorrogará tácita y obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica.

En los casos en que el arrendador comunique válidamente la voluntad de no prorrogar el contrato conforme al párrafo anterior, vendrá obligado a indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente al mayor de los siguientes importes: doce mensualidades calculadas conforme al valor superior del rango individualizado que corresponda a la vivienda arrendada en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda; o una mensualidad calculada conforme al mismo valor por cada año que el arrendatario haya residido en la vivienda, prorrateándose por meses los períodos inferiores al año y por días los inferiores al mes. Cuando no pueda obtenerse un valor individualizado de la vivienda en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, los importes previstos en el párrafo anterior se calcularán tomando como referencia la renta mensual vigente del contrato en la fecha de la comunicación de no prórroga. La indemnización se abonará en el momento de la entrega de la vivienda, salvo en el supuesto previsto en la letra a) del apartado segundo.

No procederá la indemnización prevista en el párrafo anterior cuando, en relación con el vencimiento al que se refiera la comunicación de no prórroga, el arrendatario reúna los requisitos legalmente establecidos para obtener, a su solicitud, una prórroga legal del contrato de aceptación obligatoria para el arrendador y no la hubiera solicitado. Cuando el arrendatario solicite dicha prórroga y esta resulte aplicable, el derecho a la indemnización quedará diferido hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre alguno de los supuestos previstos en el apartado 2.

La enajenación de la vivienda arrendada no afectará al derecho del arrendatario a la indemnización prevista en este apartado, que corresponderá al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador, siempre y cuando no se dé ninguna de las circunstancias recogidas en el apartado 2.

2. La indemnización prevista en el apartado anterior tampoco procederá en los siguientes casos, que deberán hacerse constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación de preaviso:

a) Cuando el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Si transcurridos tres meses desde la entrega de la vivienda esta no hubiera sido ocupada por las personas indicadas, salvo causa de fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización prevista en el apartado 1, que será exigible desde el momento en que transcurra dicho plazo.

b) Cuando el arrendatario no haya habitado la vivienda arrendada durante más de seis meses en los doce anteriores a la notificación, salvo que la ausencia obedezca a causa justificada, como razones de salud, trabajo, estudios o cuidado de familiares, o que en ella hayan seguido habitando las personas previstas en el artículo 7.1.

c) Cuando el arrendatario disponga, en la fecha de la notificación y en el mismo municipio, de otra vivienda apta para atender sus necesidades, como titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute y pueda ocuparla.

d) Cuando las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

e) Cuando el arrendatario rechace de forma expresa o tácita una oferta fehaciente de formalización de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual sobre la misma vivienda, formulada por el arrendador dentro del plazo de preaviso previsto en el apartado 1.

Para que esta causa resulte aplicable, la oferta deberá garantizar la permanencia del arrendatario por un plazo mínimo de cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica. Asimismo, el importe económico total de la nueva renta mensual deberá ajustarse a las reglas de determinación de la renta previstas en el artículo 17.6 de la presente ley, incluso cuando el inmueble no se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

3. En todos aquellos supuestos en los que, tras haber manifestado el arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato, finalmente las partes acuerden formalizar una prórroga voluntaria o convencional, esta no podrá ser inferior a los plazos previstos en el apartado primero de este artículo.

4. Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones previstas en los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original en perjuicio del arrendatario, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la presente ley.

5. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el apartado primero de este artículo, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda en los términos del artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento. Esta prórroga no será acumulable con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley; cuando concurran varias, el arrendatario podrá optar por la que le resulte más favorable, sin perjuicio de la aplicación preferente de la prevista en el apartado siguiente. A la finalización de esta prórroga extraordinaria, el contrato se extinguirá conforme a la comunicación de no prórroga que dio lugar a su aplicación, sin necesidad de una nueva comunicación, salvo que las partes acuerden su prórroga o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. En ese momento será exigible, en su caso, la indemnización prevista en el apartado 1, de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado y en el apartado 2.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el apartado 1, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados sexto y séptimo del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Esta prórroga es incompatible con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley y se aplicará con carácter preferente. A la finalización de esta prórroga extraordinaria, el contrato se extinguirá conforme a la comunicación de no prórroga que dio lugar a su aplicación, sin necesidad de una nueva comunicación, salvo que las partes acuerden su prórroga o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. En ese momento será exigible, en su caso, la indemnización prevista en el apartado 1, de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado y en el apartado 2.»

Subir

[Bloque 4: #da]

Disposición adicional primera. Coordinación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

1. La prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, no será de aplicación cuando proceda la prórroga prevista en el artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Cuando la prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se aplique a un contrato respecto del cual el arrendador hubiera comunicado válidamente su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se extinguirá a la finalización de dicha prórroga extraordinaria, salvo que las partes acuerden su prórroga conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. La extinción del contrato por voluntad del arrendador, sin que medie ninguna de las causas previstas en el artículo 10.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, devengará en favor del arrendatario el derecho de indemnización previsto en el artículo 10.1 de la citada ley. Lo previsto en este apartado se aplicará sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la disposición transitoria única.

3. A los efectos de la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, las referencias a los apartados primero y segundo del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenidas en el inciso relativo a la finalización de los periodos de prórroga, se entenderán realizadas a dichos apartados en su redacción inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este real decreto-ley. La referencia al apartado tercero del artículo 10 contenida en el inciso relativo a la incompatibilidad entre prórrogas se entenderá realizada al apartado 6 del mismo artículo en la redacción dada por este real decreto-ley.

Subir

[Bloque 5: #da-2]

Disposición adicional segunda. Referencias normativas.

Salvo lo dispuesto específicamente en la disposición adicional primera respecto del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, las referencias que otras normas efectúen a los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción anterior a este real decreto-ley, se entenderán hechas a los apartados quinto y sexto de dicho artículo, respectivamente.

Subir

[Bloque 6: #dt]

Disposición transitoria única. Contratos de arrendamiento vigentes.

1. Lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por este real decreto-ley, será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor, respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 3 para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.

Las comunicaciones de no prórroga efectuadas válidamente por el arrendador con anterioridad a la publicación de este real decreto-ley conservarán su eficacia y no generarán el derecho a la indemnización prevista en el artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, aunque con posterioridad resulte aplicable al contrato una prórroga extraordinaria prevista legalmente.

2. En los contratos en los que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, resten menos de seis meses para la fecha de vencimiento del contrato o de la prórroga en curso, la notificación del arrendador prevista en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, podrá efectuarse con una antelación mínima de cuatro meses a dicha fecha.

3. Los contratos que a la entrada en vigor de este real decreto-ley se encuentren en el periodo de prórroga previsto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en su redacción anterior, continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la citada redacción y, a su término, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 en la redacción dada por este real decreto-ley.

4. La remisión al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la redacción dada por el artículo 4.Dos del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción realizada por este real decreto-ley, sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la presente disposición para los contratos vigentes y para las comunicaciones de no renovación efectuadas antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley.

5. Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se encuentren en situación de tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a partir del primer vencimiento del periodo de tácita reconducción desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Hasta dicho momento continuarán rigiéndose, en cuanto a su duración, por lo dispuesto en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil.

A efectos del requisito de duración mínima previsto en el apartado primero del citado artículo 10, se computará conjuntamente el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de arrendamiento originario y el transcurrido posteriormente en situación de tácita reconducción.

Las comunicaciones o requerimientos dirigidos a poner fin a la tácita reconducción efectuados válidamente con anterioridad a la publicación de este real decreto-ley conservarán su eficacia y no darán lugar a la indemnización prevista en el segundo párrafo del artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

Subir

[Bloque 7: #df]

Disposición final primera. Título competencial.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, sobre las bases de las obligaciones contractuales.

Subir

[Bloque 8: #df-2]

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente real decreto-ley entrará en vigor el 15 de noviembre de 2026.

Subir

[Bloque 9: #fi]

Dado el 6 de octubre de 2026.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

Subir

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.

Ayúdenos a mejorar: puede dirigir sus comentarios y sugerencias a nuestro Servicio de atención al ciudadano