

Nueva regulación de la prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

[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.](#) (B.O.E. de 7 de octubre de 2026)

Ref. CJ 12093/2026

Normas

RD-ley 28/2026 de 6 Oct. (medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual)

El [Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre](#), adopta medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Régimen de prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Se modifica el [artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos](#) para establecer un nuevo régimen de prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual una vez transcurrido el plazo mínimo de duración, sustituyendo el actual régimen de prórroga tácita anual por un sistema de prórrogas sucesivas.

Una vez transcurridos al menos cinco años de duración del contrato, o siete años cuando el arrendador sea persona jurídica, llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, este se **prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración**, salvo que alguna de las partes comunique su voluntad de no prorrogarlo. El plazo de preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses, mientras que el del arrendatario se mantiene en dos meses. Por tanto, la **continuidad del contrato pasa a ser la regla**, salvo comunicación expresa de no prórroga.

Cuando sea el arrendador quien comunique válidamente su voluntad de no prorrogar deberá, con carácter general, **indemnizar al arrendatario** por los costes asociados a

la extinción del contrato. La **cuantía se determina atendiendo al valor de referencia de la vivienda y al tiempo de residencia del arrendatario** y se abona en el momento de la entrega de la vivienda. La indemnización no procede cuando concorra alguna de las causas justificadas previstas legalmente, 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.

Asimismo, el nuevo régimen establece **reglas sobre las prórrogas convencionales** acordadas después de una comunicación de no prórroga y sobre la nulidad de las estipulaciones que empeoren las condiciones del contrato original.

Así, se mantienen las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas de mercado residencial tensionado, precisándose que no serán acumulables con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley y que la correspondiente a las zonas de mercado residencial tensionado se aplicará con carácter preferente.

Por último, se dispone que **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 cuya aceptación sea obligatoria para aquel y no la solicite. Si la solicita y resulta aplicable, el derecho a la indemnización se difiere hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre una causa que excluya su procedencia.

Coordinación con la prórroga extraordinaria del Real Decreto-ley 26/2026

La prórroga extraordinaria prevista en la [disposición final quinta del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre](#), no será de aplicación cuando proceda la prórroga prevista en el artículo 10.1 de la LAU.

Cuando aquella prórroga extraordinaria sí resulte aplicable a un contrato respecto del cual el arrendador ya hubiera comunicado válidamente su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se extinguirá al finalizar dicha prórroga, salvo que las partes acuerden su continuidad conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 10 de la LAU o

suscriban un nuevo contrato. Si la extinción se produce por voluntad del arrendador y no concurre ninguna de las causas previstas en el artículo 10.2 de la LAU, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización prevista en el artículo 10.1, sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la disposición transitoria única.

Modificaciones legislativas

- [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), de Arrendamientos Urbanos: se modifica el artículo 10, cuyo apartado 1 ha sido modificado por el [artículo 3.Ocho del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre](#), 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.

Entrada en vigor y disposiciones transitorias

El [Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre](#), entra en vigor el **15 de noviembre 2026**.

La disposición transitoria única se refiere a los contratos de arrendamiento ya vigentes, disponiendo que lo dispuesto en el [artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la norma, 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 la norma 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.

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, mientras que los contratos que se encuentren en el periodo de prórroga previsto en dicho artículo 10.1, 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 la norma.

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.

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor de la norma, 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 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 la norma 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](#).