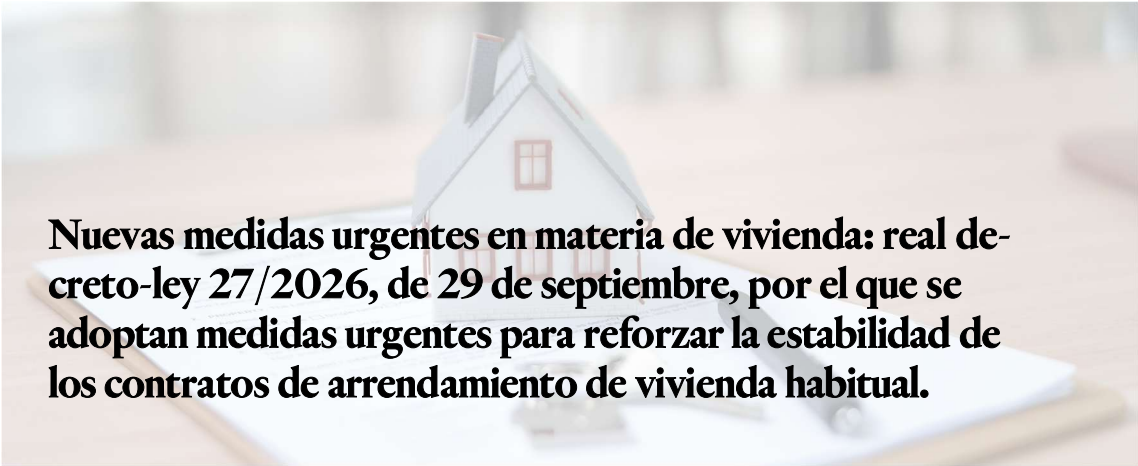


RocaJunyent

Informa

Departamento de litigación y arbitraje
2 de octubre de 2026



Nuevas medidas urgentes en materia de vivienda: 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.

1. Objeto

El 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 (en adelante, el “RD”), se ha publicado hoy, 1 de octubre de 2026, en el BOE, tras su aprobación en Consejo de Ministros el 29 de septiembre.

Es el segundo decreto de vivienda anunciado, centrado en la renovación de los contratos de alquiler, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación. Modifica un único precepto, el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que ya había sido retocado por el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre para limitarlo a la vivienda habitual.

2. Nuevo régimen de prórroga obligatoria del contrato de vivienda habitual.

El artículo único da nueva redacción al artículo 10.1 LAU. Llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas (incluidas las voluntarias y las legales), una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es

persona jurídica, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos sucesivos de la misma duración (cinco o siete años), salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo. El preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses; el del arrendatario se mantiene en dos meses. La no renovación deja de ser el régimen por defecto: la continuidad del contrato pasa a ser la regla.

3. Indemnización obligatoria por no prórroga.

El arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar deberá indemnizar al arrendatario con, al menos, el importe de doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características (no de la renta del contrato que se extingue), calculado conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler cuando sea posible, y en ningún caso inferior a una mensualidad por cada año de residencia en la vivienda (prorrateando por meses y días los períodos inferiores). Se abona en el momento de la entrega de la vivienda, salvo en el supuesto de necesidad de ocupación por el arrendador. No procede la indemnización cuando el arrendatario reúna los requisitos para obtener una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador, aunque no la solicite; y la enajenación de la vivienda no afecta al derecho del arrendatario a cobrarla, que se traslada al adquirente.

4. Causas que excluyen la indemnización.

El nuevo artículo 10.2 LAU exige hacer constar expresamente en el preaviso, entre otras, las siguientes causas para excluir la indemnización: (a) necesidad del arrendador persona física de ocupar la vivienda para sí o familiares de segundo grado, o para su cónyuge en separación, divorcio o nulidad firmes (con derecho del arrendatario a la indemnización si no se ocupa en tres meses); (b) que el arrendatario no haya habitado la vivienda más de seis meses de los doce anteriores, salvo causa justificada; (c) que el arrendatario disponga de otra vivienda apta en el mismo municipio; (d) suscripción de un nuevo contrato de vivienda habitual; (e) rechazo expreso o tácito del arrendatario a una oferta fehaciente de nuevo contrato por al menos cinco (o siete) años con renta ajustada a las reglas del artículo 17.6 LAU; y (f) otras circunstancias justificadas que determinen la prevalencia de los intereses del arrendador cuando este tenga vulnerabilidad acreditada.

5. Prórrogas convencionales y nulidad de cláusulas.

Si tras la comunicación de no prórroga las partes acuerdan una prórroga voluntaria, esta no podrá ser inferior a los plazos legales (cinco o siete años) (apartado 3). Son nulas y se tienen por no puestas las estipulaciones de los acuerdos de prórroga que empeoren las condiciones del contrato original en perjuicio del arrendatario (apartado 4).

6. Prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas tensionadas.

Los apartados 5 y 6 del nuevo artículo 10 mantienen, reubicadas, las prórrogas extraordinarias ya previstas en la LAU. La del apartado 5, por vulnerabilidad social y económica acreditada, tiene una duración máxima de un año y

es de aceptación obligatoria para el arrendador cuando este sea gran tenedor conforme al artículo 3.k) de la Ley 12/2023. La del apartado 6, en zonas de mercado residencial tensionado vigentes, permite prórrogas anuales hasta un máximo de tres años y es de aceptación obligatoria para el arrendador salvo pacto distinto, nuevo contrato con las limitaciones de renta del artículo 17.6 y 17.7 LAU, o necesidad acreditada de ocupación. Ninguna de las dos prórrogas es acumulable con otras prórrogas extraordinarias de rango legal; si concurren varias, el arrendatario puede optar por la más favorable, salvo que se aplique con carácter preferente la prórroga en zona tensionada.

7. Disposiciones transitorias: aplicación a los contratos ya vigentes.

La disposición transitoria única resulta clave para determinar qué contratos quedan sujetos al nuevo régimen desde la entrada en vigor:

- (1) el nuevo artículo 10 LAU se aplica a los contratos de vivienda habitual vigentes a la entrada en vigor, respecto de los vencimientos (del contrato o de cualquier prórroga) posteriores al día siguiente a dicha fecha;
- (2) si al entrar en vigor el decreto restan menos de seis meses para el vencimiento, el arrendador puede seguir preavisando con cuatro meses de antelación (en vez de seis meses);
- (3) los contratos que ya estén en el periodo de prórroga tácita anual del antiguo artículo 10.1 LAU continúan en ese régimen hasta su término, y solo a partir de entonces se les aplica el nuevo artículo 10;
- (4) la remisión al artículo 10 LAU de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023 (redactada por el RDL 26/2026) se entiende hecha a la nueva redacción, sin perjuicio de este régimen transitorio; y
- (5) los contratos en tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil quedan sujetos al nuevo artículo 10 LAU a partir del primer vencimiento de la tácita reconducción que se produzca una vez transcurridos cuatro meses desde la entrada en vigor, computándose a efectos de la duración mínima el tiempo del contrato original junto con el transcurrido en tácita reconducción; hasta ese momento, el arrendador puede preavisar la no prórroga con cuatro meses de antelación, y las comunicaciones ya efectuadas antes de la entrada en vigor conservan su eficacia sin dar lugar a indemnización.

8. Coordinación con el decreto publicado en el día de ayer (RDL 26/2026 de 29 de septiembre).

La disposición adicional primera coordina este decreto con la prórroga extraordinaria transitoria de hasta dos años de la disposición final quinta del RDL 26/2026: dicha prórroga no se aplica cuando proceda la prórroga obligatoria del nuevo artículo 10.1 LAU; y si se aplica a un contrato cuyo arrendador ya hubiera comunicado

válidamente la no prórroga, el contrato se extingue al finalizar esa prórroga extraordinaria (salvo nueva prórroga pactada o nuevo contrato), devengándose la indemnización del artículo 10.1 LAU si la extinción no obedece a ninguna de las causas excluyentes. La disposición adicional segunda ajusta, con carácter general, las remisiones de otras normas a los antiguos apartados 2 y 3 del artículo 10 LAU, que pasan a ser los apartados quinto y sexto.

9. Conclusiones.

El RDL 27/2026 introduce el cambio más relevante en el régimen de duración del arrendamiento de vivienda habitual desde la reforma operada por el Real Decreto-ley 7/2019: la continuidad del contrato pasa a ser la regla general, y su extinción exige una decisión expresa del arrendador, sujeta a un preaviso ampliado y, en la generalidad de los casos, a una indemnización tasada en favor del arrendatario. La norma conserva, no obstante, un elenco de causas justificadas que excluyen la indemnización y mantiene las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas tensionadas, articulando su compatibilidad con el nuevo régimen general y con el Real Decreto-ley 26/2026 aprobado el mismo día.

Desde la perspectiva de la práctica, la aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes exige revisar, en cada caso, la fecha de vencimiento del contrato o de su prórroga en curso, la condición de persona física o jurídica del arrendador, y si se ha efectuado ya una comunicación de no renovación antes de la entrada en vigor de la norma, a efectos de determinar el preaviso aplicable y la eventual procedencia de la indemnización.

El RDL 27/2026 está vigente desde su publicación, pero debe ser sometido a debate y votación de totalidad por el Congreso de los Diputados para su convalidación o derogación. Según la información disponible a la fecha de este documento, la Junta de Portavoces del Congreso ha acordado celebrar un pleno extraordinario y urgente el viernes 2 de octubre de 2026, a las 11:00 horas, para dicha votación.