

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.

BOE núm. 243, de 1 de octubre de 2026 — BOE-A-2026-20385

Redacción anterior: texto consolidado del BOE del artículo 10 de la Ley 29/1994, en la redacción vigente desde el 1 de octubre de 2026 (apartado 1 modificado por el Real Decreto-ley 26/2026).

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Disposición adicional primera. Coordinación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el 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.

Disposición adicional segunda. Referencias normativas.

Disposición transitoria única. Contratos de arrendamiento vigentes.

Disposición final primera. Título competencial.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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.

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 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, 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 indemnizar al arrendatario con el importe equivalente a doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características, calculado, siempre que sea posible, conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, y que en ningún caso podrá ser inferior a una mensualidad de renta por cada año de residencia en la vivienda. La indemnización cumple una doble función. De un lado, compensa al hogar por los

costes que la extinción de un contrato cumplido le impone y que hasta ahora soportaba en solitario. De otro, hace que la decisión de no prorrogar internalice el coste que traslada a la otra parte, de modo que responda a una necesidad real del arrendador y no a la mera expectativa de obtener una renta superior con un nuevo arrendatario. Su cálculo sobre el precio de referencia de una vivienda análoga, y no sobre la renta del contrato que se extingue, garantiza que la compensación se corresponda con el coste efectivo de acceder a otra vivienda en el mismo mercado. La indemnización se abona en el momento de la entrega de la vivienda y no procede cuando la no prórroga responda a una causa justificada que se haga constar en la notificación: que el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para sí o para sus familiares de segundo grado, con derecho del arrendatario a la indemnización si no llega a ocuparla en tres meses; que el arrendatario no habite de forma efectiva la vivienda arrendada; o que disponga de otra vivienda apta en el mismo municipio.

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, con independencia de que finalmente ejercite o no ese derecho. Se evita así la acumulación de la compensación económica con una protección legal específica dirigida a garantizar la continuidad del arrendamiento.

La medida no restringe la oferta de vivienda en alquiler ni altera el equilibrio de las prestaciones del contrato. El arrendador mantiene la libertad de no prorrogar el contrato en cada uno de sus vencimientos, con el único deber de compensar al arrendatario, y sigue percibiendo la renta pactada con sus actualizaciones. Se trata, por tanto, de una delimitación del contenido del derecho de propiedad fundada en su función social, en el sentido del artículo 33.2 de la Constitución Española, 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, que solo la inmediata entrada en vigor de la norma puede evitar.

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 ya efectuadas 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 preavisanando 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 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 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 entrada en vigor 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 un aspecto concreto del régimen de duración del contrato de arrendamiento de vivienda, como ya hicieron mediante real decreto-ley el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, y las sucesivas normas que han establecido prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

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, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de septiembre de 2026,

DISPONGO:

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 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, que queda redactado como sigue:

Se modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado como sigue:

Artículo 10. Prórroga del contrato.

Redacción anterior	Redacción dada por el Real Decreto-ley 27/2026
1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, o de cualquiera de sus prórrogas, 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 cuatro 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 renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato..	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 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 menos, al importe de doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características a la arrendada. Dicha indemnización

Redacción anterior	Redacción dada por el Real Decreto-ley 27/2026
	<p>deberá calcularse, siempre que ello sea posible, en base al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, y en ningún caso podrá ser inferior al importe equivalente a una mensualidad de renta 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. 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.</p> <p>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, aunque no la hubiera solicitado.</p> <p>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.</p>
	<p>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:</p> <p>a) Cuando el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares en 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Cuando las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.</p> <p>e) Cuando el arrendatario rechace de forma expresa o tácita una oferta fehaciente de formalización de un</p>

Redacción anterior	Redacción dada por el Real Decreto-ley 27/2026
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>f) Cuando concurra alguna otra circunstancia debidamente justificada que, en el caso concreto, determine la prevalencia de los intereses del arrendador cuando este tenga vulnerabilidad acreditada.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
<p>2. 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 periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, 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 seguirá 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 de acuerdo con la definición establecida en 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.</p>	<p>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 seguirá 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 concurren varias, el arrendatario podrá optar por la que le resulte más favorable, sin perjuicio de la aplicación preferente</p>

Redacción anterior	Redacción dada por el Real Decreto-ley 27/2026 de la prevista en el apartado siguiente.
<p>3. 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 periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, 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 6 y 7 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.</p>	<p>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 segundo 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.</p>
<p>4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.</p>	<p>[Suprimido]</p>

Disposición adicional primera. Coordinación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el 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.

1. 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 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 26/2026, de 29 de septiembre, 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.

3. A los efectos de la disposición final quinta del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, 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.

Disposición adicional segunda. Referencias normativas.

Salvo lo dispuesto específicamente en la disposición adicional primera respecto del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, 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.

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 al día siguiente a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 4 para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.

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 26/2026, de 29 de septiembre, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción dada 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 que se produzca una vez transcurridos cuatro meses 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.

El arrendador podrá comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de cuatro meses al vencimiento previsto en el primer párrafo. Las comunicaciones o requerimientos dirigidos a poner fin a la tácita reconducción efectuados válidamente con anterioridad a la entrada en vigor 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.

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,

**REAL DECRETO-LEY 27/2026 DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL (BOE 01/10/2026)**

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.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado el 29 de septiembre de 2026.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN