

Boletines oficiales

ESTATAL
07/10/2026



Núm. 248

PRÓRROGA CONTRATO. [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.

[Comparativo](#)

Resumen:

1. Las prórrogas dejan de ser anuales y pasan a ser de cinco o siete años (nueva redacción art. 10.1 LAU)

Una vez transcurrida la duración mínima del contrato —**cinco años si el arrendador es persona física y siete si es persona jurídica**—, si ninguna de las partes comunica su voluntad de no continuar, el contrato se prorrogará automáticamente por **periodos sucesivos de cinco o siete años**, respectivamente.

Hasta ahora, la prórroga era anual y tenía un límite máximo de tres años.

2. Se amplía el preaviso del arrendador de cuatro a seis meses (nueva redacción art. 10.1 LAU)

El arrendador que quiera evitar la prórroga deberá comunicarlo con una antelación mínima de **seis meses** (antes era 4 meses). El plazo del arrendatario se mantiene en **dos meses**.

Si, a la entrada en vigor del Real Decreto-ley, quedan **menos de seis meses para el vencimiento**, el arrendador podrá efectuar la notificación con una antelación mínima de **cuatro meses**, en lugar de seis. (*disposición transitoria única.2*)

3. Nueva indemnización al arrendatario cuando el arrendador decide no renovar (nueva redacción art. 10.1 LAU)

El arrendador que comunique válidamente la no renovación deberá, con carácter general, **indemnizar al arrendatario**.

La indemnización será el **mayor** de los siguientes importes:

- **12 mensualidades**, calculadas conforme al valor superior del rango individualizado del sistema estatal de referencia de precios del alquiler.
- **Una mensualidad por cada año de residencia** del arrendatario en la vivienda.

Si no existe un valor individualizado en el sistema estatal de referencia, se utilizará la **renta mensual vigente del contrato**. La indemnización se abonará, con carácter general, en el momento de entrega de la vivienda.

4. La indemnización no procede si el arrendatario podía obtener una prórroga legal obligatoria y no la solicita (nueva redacción art. 10.1 LAU)

Cuando el arrendatario reúna los requisitos para obtener una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador y no la solicite, **no tendrá derecho a indemnización** respecto de ese vencimiento.

Si solicita la prórroga y esta resulta aplicable, el derecho a la indemnización queda **diferido hasta la finalización de dicha prórroga**.

5. Se establecen causas específicas que excluyen la indemnización (nueva redacción art. 10.2 LAU)

No procederá la indemnización cuando concurra alguna de las causas previstas expresamente en la norma:

- necesidad de la vivienda por el arrendador persona física para sí, determinados familiares o su cónyuge;
- falta de residencia efectiva del arrendatario durante más de seis meses de los doce anteriores, salvo causa justificada;

- disponibilidad por el arrendatario de otra vivienda apta en el mismo municipio;
- celebración de un nuevo contrato entre las partes;
- rechazo de una oferta fehaciente para celebrar un nuevo contrato sobre la misma vivienda.

6. La nueva oferta de contrato puede evitar la indemnización si cumple determinados requisitos (nueva redacción art. 10.2.e) LAU)

Para que el rechazo de una nueva oferta permita al arrendador quedar exonerado de indemnización, la oferta deberá garantizar una duración mínima de **cinco años o siete años**, según el arrendador sea persona física o jurídica.

Además, la nueva renta deberá ajustarse a las reglas del **artículo 17.6 LAU**, incluso aunque el inmueble **no esté situado en una zona de mercado residencial tensionado**.

7. Protección frente a la alegación de necesidad de la vivienda (nueva redacción art. 10.2.a) LAU)

Si el arrendador alega necesidad de la vivienda para sí o para determinados familiares y, una vez recuperada, esta no es ocupada en el plazo de **tres meses**, salvo fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización del artículo 10.1.

8. La venta de la vivienda no elimina el derecho a indemnización (nueva redacción art. 10.1 LAU)

La enajenación de la vivienda arrendada no afecta al derecho del arrendatario a la indemnización. La obligación corresponderá al **adquirente que se subroga en la posición del arrendador**, siempre que no concurra alguna causa de exclusión del artículo 10.2.

9. Las prórrogas convencionales posteriores a una comunicación de no renovación deberán ser de cinco o siete años (nueva redacción art. 10.3 LAU)

Si, después de comunicar el arrendador su voluntad de no prorrogar, las partes acuerdan finalmente una prórroga voluntaria, esta **no podrá ser inferior a cinco años, o siete años** si el arrendador es persona jurídica.

10. Nulidad de las cláusulas que empeoren las condiciones del contrato original (nueva redacción art. 10.4 LAU)

Serán nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones incluidas en los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original **en perjuicio del arrendatario**.

11. Prórroga extraordinaria por vulnerabilidad (nueva redacción art. 10.5 LAU)

Se mantiene la posibilidad de solicitar una **prórroga extraordinaria de hasta un año** cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad social y económica.

Será obligatoria para el arrendador cuando este sea un **gran tenedor**, salvo que se haya celebrado un nuevo contrato. La nueva regulación añade reglas de coordinación con otras prórrogas extraordinarias.

12. Prórroga extraordinaria en zonas de mercado residencial tensionado (nueva redacción art. 10.6 LAU)

En viviendas situadas en zonas tensionadas, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por **plazos anuales hasta un máximo de tres años**, que deberá ser aceptada por el arrendador salvo las excepciones previstas legalmente.

Esta prórroga es **incompatible con otras prórrogas extraordinarias y se aplicará con carácter preferente**.

13. Coordinación con la prórroga extraordinaria del RDL 29/2026 (disposición adicional primera)

La prórroga extraordinaria prevista en el RDL 29/2026 **no se aplicará cuando proceda la nueva prórroga ordinaria del artículo 10.1 LAU**.

También se regula qué ocurre cuando la prórroga extraordinaria se aplica a un contrato respecto del cual el arrendador ya había comunicado válidamente su intención de no renovarlo.

Régimen transitorio

14. Aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes (disposición transitoria única.1)

El nuevo artículo 10 LAU se aplicará también a los **contratos de vivienda habitual vigentes** a la entrada en vigor del Real Decreto-ley respecto de los vencimientos que se produzcan posteriormente.

15. Las comunicaciones de no renovación anteriores mantienen su eficacia y no generan indemnización (disposición transitoria única.1)

Las comunicaciones realizadas válidamente por el arrendador **antes de la publicación del Real Decreto-ley** mantienen su eficacia y **no generan derecho a indemnización**, incluso aunque posteriormente resulte aplicable una prórroga extraordinaria.

16. Régimen especial para contratos que vencen en menos de seis meses (disposición transitoria única.2)

Si, a la entrada en vigor del Real Decreto-ley, quedan **menos de seis meses para el vencimiento**, el arrendador podrá efectuar la notificación con una antelación mínima de **cuatro meses**, en lugar de seis.

17. Los contratos que ya estén en la antigua prórroga tácita continúan bajo ese régimen hasta su término (disposición transitoria única.3)

Los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga del anterior artículo 10.1 LAU continuarán sometidos a ese régimen hasta su finalización. Después se les aplicará el nuevo artículo 10.

18. Incorporación al nuevo régimen de los contratos en tácita reconducción (disposición transitoria única.5)

Los contratos que estén en **tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil** pasarán a quedar sujetos al nuevo artículo 10 LAU a partir del primer vencimiento posterior a la entrada en vigor.

Para calcular la duración mínima se computará conjuntamente el periodo del contrato original y el transcurrido en tácita reconducción.

19. Entrada en vigor (disposición final segunda)

El Real Decreto-ley entrará en vigor el **15 de noviembre de 2026**.