

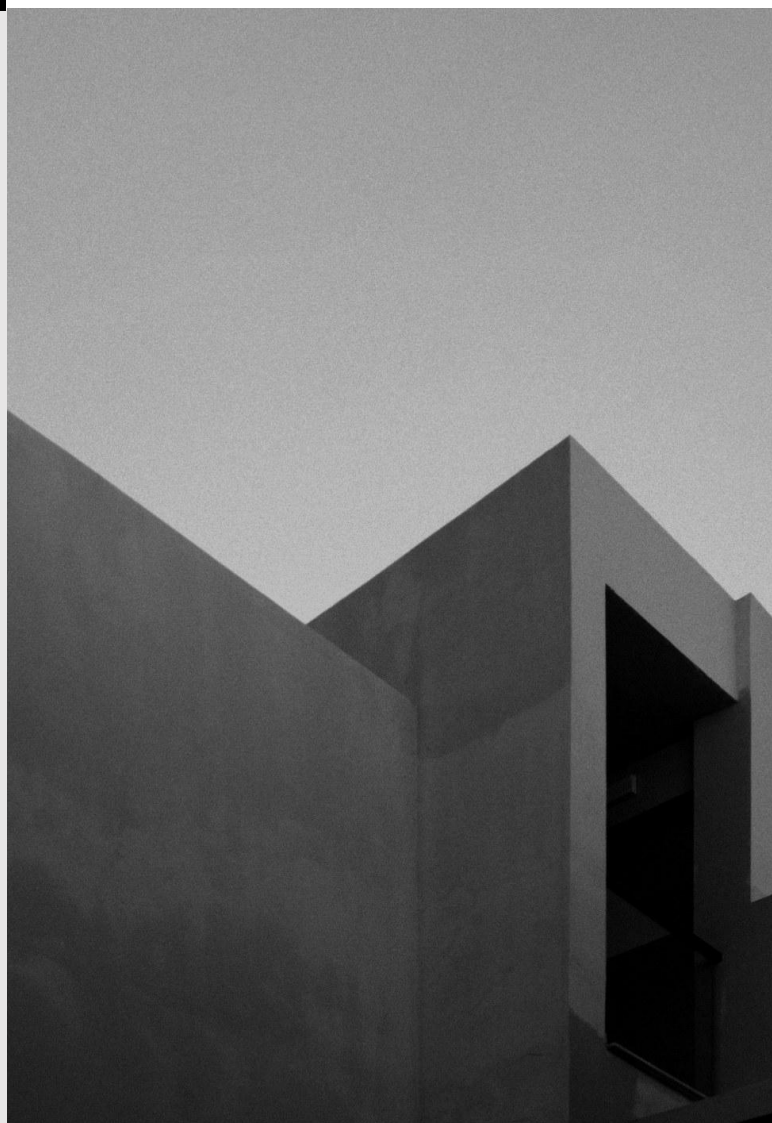
ECIJA

NOTA INFORMATIVA

Real Decreto-ley 28/2026

Por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Octubre 2026



Uso público

Claves del RDL 28/2026

- El **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, da nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y recupera, con ajustes, el contenido del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, derogado por el Pleno del Congreso de los Diputados el 2 de octubre de 2026.

- **La norma entra en vigor el 15 de noviembre de 2026** (disposición final segunda), aunque algunas de sus reglas transitorias toman como referencia la fecha de su publicación. Se aprobó en la misma sesión del Consejo de Ministros que el Real Decreto-ley 29/2026, cuya redacción del artículo 10.1 LAU toma como punto de partida y sustituye.

- **Se estructura en un artículo único, dos disposiciones adicionales, una transitoria y dos finales**, y se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

Principales implicaciones para los operadores del mercado

La reforma convierte la continuidad del contrato de vivienda habitual en la regla general: **agotado el plazo mínimo, el contrato se prorroga obligatoriamente por periodos sucesivos de cinco o siete años**, y su extinción pasa a ser una decisión expresa del arrendador, sujeta a un preaviso más largo y, como regla general, **a una indemnización a favor del arrendatario**.

Desde una perspectiva práctica, cabe destacar, en particular:

- **Arrendadores personas jurídicas, SOCIMI y fondos residenciales**: ciclos de prórroga de siete años, preaviso de seis meses y una indemnización mínima equivalente a doce mensualidades por cada no renovación, sin acceso a la causa de exclusión por necesidad de la vivienda, reservada a personas físicas.
- **Operaciones de compraventa de activos arrendados**: el adquirente que se subrogue en la posición del arrendador asume la obligación de indemnizar al arrendatario, lo que incide en la valoración, en la *due diligence* y en el reparto contractual de riesgos, en particular cuando la comunicación de no prórroga se haya efectuado antes de la transmisión.
- **Gestión de carteras y plantillas contractuales**: revisión de los calendarios de vencimientos y de los modelos de comunicación de no prórroga, que deberán ajustarse al nuevo preaviso y a los requisitos formales del artículo 10.2 LAU, así como de las ofertas de renovación, que solo excluirán la indemnización si cumplen la duración mínima y las reglas de renta del artículo 17.6 LAU.

El impacto económico de la no renovación debe incorporarse ya a los planes de negocio, a las tasaciones y a la estrategia de desinversión de las carteras residenciales en alquiler.

A este respecto, conviene subrayar que **las medidas tienen carácter provisional**, puesto que los reales decretos-leyes deben someterse a convalidación en el plazo de los treinta días siguientes a su promulgación, conforme al artículo 86 de la Constitución. Disueltas las Cámaras, esa función corresponde a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados.

Si no se convalidara, el Real Decreto-ley quedaría derogado, como ya ocurrió con el Real Decreto-ley 27/2026, sin perjuicio de los efectos jurídicos producidos durante su vigencia. La norma justifica su aprobación en la persistencia de las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad apreciadas al dictarse aquel y defiende la posibilidad de aprobar reales decretos-leyes una vez disueltas las Cortes.

Por tanto, el marco introducido no debe considerarse definitivo en este momento, y su convalidación, así como su eventual tramitación como proyecto de ley, deben seguirse de cerca.

Nuevo régimen de prórroga (art. 10.1 LAU)

Llegado el vencimiento del contrato de vivienda habitual o de cualquiera de sus prórrogas, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley, y una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, **el contrato se prorrogará tácita y obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco años, o de siete** si el arrendador es persona jurídica, salvo que alguna de las partes notifique su voluntad de no prorrogarlo.

El **preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses** antes del vencimiento; el del arrendatario se mantiene en dos meses. Desaparece así la prórroga tácita anual de hasta tres

años, y el arrendador solo puede poner fin a la relación en cada vencimiento, con la antelación exigida.

La norma no exige al arrendador una causa para no prorrogar el contrato: la causa solo es relevante para excluir la indemnización. A diferencia del modelo alemán o francés citados en la exposición de motivos, la no renovación sigue siendo libre, aunque **deja de ser gratuita.**

Indemnización por no renovación (art. 10.1 y 10.2 LAU)

i. Cuantía

El arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar debe indemnizar al arrendatario con **el mayor de los siguientes importes**:

- **Doce mensualidades**, calculadas conforme al valor superior del rango individualizado que corresponda a la vivienda en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda.
- **Una mensualidad por cada año de residencia** del arrendatario en la vivienda, calculada conforme al mismo valor, prorrateándose por meses los periodos inferiores al año y por días los inferiores al mes.

Si no puede obtenerse un valor individualizado de la vivienda en el sistema estatal de referencia, se toma como base la **renta mensual vigente en la fecha de la comunicación** de no prórroga. En cualquier caso, la indemnización nunca será inferior a doce mensualidades y solo las supera cuando la residencia excede de doce años. Por ejemplo, con un valor de referencia de 1.000 euros, la indemnización sería de 12.000 euros para un arrendatario con ocho años de residencia y de 15.000 euros para uno con quince años.

Debe tenerse en cuenta que el cálculo se vincula al **valor superior del rango** del índice, no a la renta efectivamente pactada, por lo que la indemnización puede ser superior a doce meses de renta real cuando esta se sitúe por debajo de dicho valor.

ii. Pago y transmisión de la vivienda

La indemnización se abona **en el momento de la entrega de la vivienda**, salvo en el supuesto de necesidad del arrendador del artículo 10.2.a). La enajenación de la vivienda no afecta al derecho del arrendatario: **la indemnización corresponde al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador**, salvo que concurra alguna de las causas de exclusión.

iii. Prórrogas legales a solicitud del arrendatario

No procede la indemnización cuando, respecto del vencimiento al que se refiera la comunicación, **el arrendatario reúna los requisitos para obtener a su solicitud una prórroga legal de aceptación obligatoria y no la solicite**. Si la solicita y resulta aplicable, el derecho queda diferido hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre ninguna causa de exclusión.

iv. Causas de exclusión (art. 10.2 LAU)

La indemnización no procede en los siguientes casos, **que deben hacerse constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación de preaviso**:

a) **Necesidad del arrendador persona física** de destinar la vivienda a vivienda permanente para sí, para sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad. Si a los tres meses de la entrega la vivienda no ha sido ocupada por esas personas, salvo fuerza mayor, la indemnización es exigible desde ese momento.

b) **Falta de residencia efectiva**: el arrendatario no ha habitado la vivienda durante más de seis meses en los doce anteriores a la notificación, salvo causa justificada (salud, trabajo, estudios o cuidado de familiares) o que hayan seguido habitándola las personas del artículo 7.1 LAU.

c) **Disponibilidad de otra vivienda apta en el mismo municipio**, en pleno dominio o con un derecho real de uso o disfrute, que el arrendatario pueda ocupar en la fecha de la notificación.

d) **Suscripción de un nuevo contrato** de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes.

e) **Rechazo expreso o tácito de una oferta fehaciente de nuevo contrato** sobre la misma vivienda, formulada dentro del plazo de preaviso, que garantice una permanencia mínima de cinco o siete años y cuya renta se ajuste al artículo 17.6 LAU, **incluso fuera de zonas de mercado residencial tensionado**.

La causa de la letra e) extiende, de facto, la contención de rentas del artículo 17.6 LAU a todo el territorio para el arrendador que quiera evitar la indemnización mediante una oferta de renovación. Por su parte, la letra d) no somete el nuevo contrato a límites de renta equivalentes, lo que podrá plantear dudas interpretativas sobre la relación entre ambas causas.

La necesidad del arrendador del artículo 10.2.a) alcanza a familiares hasta el **segundo grado**, mientras que la excepción a la prórroga en zona tensionada del artículo 10.6 se limita al **primer grado** y se remite a los plazos del artículo 9.3. Ambos supuestos deberán analizarse de forma separada.

Debe subrayarse que **el arrendador persona jurídica no puede acogerse a la causa de necesidad de la letra a)**, aunque la vivienda vaya a destinarse a sus socios o a familiares de estos, ya que el precepto exige que el arrendador sea persona física. En consecuencia, salvo que concurra alguna de las causas de las letras b) a e) o que el arrendatario, pudiendo obtener una prórroga legal de aceptación obligatoria, no la solicite, la sociedad arrendadora que comunique válidamente la no prórroga deberá abonar la indemnización, cuyo importe mínimo es de doce mensualidades.

En la práctica, la vía de exclusión que depende de la persona jurídica es la oferta de renovación de la letra e): **si el arrendatario reside en la vivienda y quiere permanecer, la persona jurídica deberá optar entre abonar la indemnización, no comunicar la no prórroga (de modo que el contrato continúe siete años más en sus condiciones) u ofrecer un nuevo contrato de, al menos, siete años con la renta limitada conforme al artículo 17.6 LAU**.

Prórrogas convencionales y extraordinarias (art. 10.3 a 10.6 LAU)

Prórrogas convencionales. Si, tras la comunicación de no prórroga, las partes acuerdan una prórroga voluntaria, esta **no puede ser inferior a cinco o siete años** (art. 10.3). Son nulas y se tienen por no puestas las estipulaciones de los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original en perjuicio del arrendatario (art. 10.4).

Vulnerabilidad (art. 10.5). Se mantiene la prórroga extraordinaria de hasta un año, a solicitud del arrendatario que acredite vulnerabilidad social y económica mediante informe o certificado de los

servicios sociales emitido en el último año. Es de aceptación obligatoria cuando el arrendador sea gran tenedor conforme al artículo 3.k) de la Ley 12/2023, salvo nuevo contrato. No es acumulable con otras prórrogas extraordinarias legales: el arrendatario puede optar por la más favorable, sin perjuicio de la preferencia de la prórroga en zona tensionada.

Zonas de mercado residencial tensionado (art. 10.6). Se mantiene la prórroga extraordinaria por plazos anuales de hasta tres años, de aceptación obligatoria salvo pacto, nuevo contrato con las limitaciones de renta de los apartados 6 y 7 del artículo 17 LAU, o comunicación de necesidad de la vivienda para el arrendador o sus familiares en primer grado en los plazos del artículo 9.3. **Es incompatible con otras prórrogas extraordinarias y se aplica con carácter preferente.**

En ambos casos, a la finalización de la prórroga extraordinaria **el contrato se extingue conforme a la comunicación de no prórroga inicial, sin necesidad de una nueva**, salvo que las partes acuerden su prórroga o suscriban un nuevo contrato. En ese momento será exigible, en su caso, la indemnización.

Coordinación con el Real Decreto-ley 29/2026 (disposiciones adicionales)

El Real Decreto-ley 29/2026 estableció una prórroga extraordinaria de hasta dos años para los contratos de vivienda habitual cuya prórroga obligatoria finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o en los que finalice la prórroga tácita o la tácita reconducción (disposición final quinta).

Esa prórroga no se aplica cuando proceda la nueva prórroga del artículo 10.1 LAU, es decir, cuando el arrendador no haya comunicado válidamente su voluntad de no prorrogar y el contrato continúe por cinco o siete años más (disposición adicional primera, apartado 1).

Si, por el contrario, el arrendador comunicó válidamente la no prórroga y el arrendatario obtiene la prórroga extraordinaria del Real Decreto-ley 29/2026, el contrato se extingue al finalizar esta, sin necesidad de nueva comunicación, salvo que las partes acuerden una prórroga conforme a los apartados 3 y 4 del artículo 10 LAU o suscriban un nuevo contrato. En ese momento, **la extinción devenga la indemnización, salvo que concurra alguna causa del artículo 10.2 LAU** (disposición adicional primera, apartado 2).

No obstante, **esta indemnización no procede cuando la comunicación de no prórroga se hubiera efectuado válidamente antes de la publicación del Real Decreto-ley 28/2026**, aunque el contrato se haya prorrogado de forma extraordinaria: esas comunicaciones conservan su eficacia y no generan derecho a indemnización (disposición transitoria única, apartado 1, a la que remite la disposición adicional primera, apartado 2).

Las remisiones de la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026 a los apartados 1 y 2 del artículo 10 LAU se entienden hechas a su redacción anterior, y la referencia al apartado 3 se entiende hecha al nuevo apartado 6 (disposición adicional primera, apartado 3). Con carácter general, las referencias normativas a los antiguos apartados 2 y 3 del artículo 10 LAU se entienden hechas a los apartados 5 y 6 (disposición adicional segunda).

Régimen transitorio (disposición transitoria única)

Contratos vigentes. El nuevo artículo 10 se aplica a los contratos vigentes el 15 de noviembre de 2026 **respecto de los vencimientos del contrato o de sus prórrogas posteriores a esa fecha** (apartado 1).

Comunicaciones anteriores a la publicación. Las comunicaciones de no prórroga efectuadas válidamente **antes de la publicación** del Real Decreto-ley conservan su eficacia y **no generan indemnización**, aunque después resulte aplicable una prórroga extraordinaria legal (apartado 1).

Preaviso reducido. Si a la entrada en vigor restan menos de seis meses para el vencimiento del contrato o de la prórroga en curso, el arrendador puede notificar con una antelación mínima de **cuatro meses** (apartado 2).

Contratos en prórroga tácita anual. Los contratos que a la entrada en vigor se encuentren en la prórroga del antiguo artículo 10.1 continúan en ella hasta su término conforme a la redacción anterior y, a su término, les será aplicable el nuevo artículo 10 (apartado 3).

Tácita reconducción. Los contratos en tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil quedan sujetos al nuevo artículo 10 desde **el primer vencimiento del periodo de tácita reconducción posterior a la entrada en vigor**; para el cómputo de la duración mínima se suma el tiempo del contrato originario y el de la tácita reconducción. Por su parte, las comunicaciones o requerimientos para poner fin a la tácita reconducción efectuados válidamente antes de la publicación del Real Decreto-ley conservan su eficacia y no generan el derecho a la indemnización del artículo 10.1 LAU (apartado 5).

Contratos anteriores a la Ley 12/2023. El nuevo artículo 10 LAU les resulta igualmente aplicable, al entenderse hecha a su nueva redacción la remisión de la disposición transitoria cuarta.1 de dicha ley (apartado 4).

Debe tenerse en cuenta que, *a contrario sensu* de lo previsto en la disposición transitoria única, **las comunicaciones de no prórroga efectuadas entre la publicación y el 15 de noviembre de 2026 no quedan amparadas por la exclusión de la indemnización** cuando se refieran a vencimientos posteriores a esa fecha, lo que, según la exposición de motivos, es deliberado para evitar comunicaciones anticipadas dirigidas a eludir el nuevo régimen.

En los contratos en tácita reconducción con renta mensual, el primer vencimiento posterior al 15 de noviembre no permite cumplir el preaviso mínimo de cuatro meses, por lo que, **si no se extinguen antes de esa fecha, podrían quedar prorrogados por cinco o siete años**, interpretación que deberá confirmarse a la luz de la aplicación práctica de la norma.

Recomendaciones

- **Inventariar los vencimientos** de la cartera y clasificar cada contrato según su situación a 15 de noviembre de 2026 (plazo mínimo, prórroga tácita anual, tácita reconducción o prórroga extraordinaria en curso).
- **Adaptar los modelos de comunicación de no prórroga** al nuevo preaviso de seis meses y a la exigencia de hacer constar, de forma expresa, detallada y por escrito, la causa de exclusión de la indemnización que, en su caso, se invoque, así como valorar ofertas de renovación conformes con el artículo 17.6 LAU.
- **Cuantificar el potencial impacto económico del régimen indemnizatorio** y reflejarlo en planes de negocio, valoraciones y estrategias de gestión de cartera.
- **Revisar la documentación de las operaciones de transmisión de activos arrendados,** incluidas las manifestaciones y garantías, los mecanismos de ajuste de precio y los regímenes de indemnización, habida cuenta de la subrogación del adquirente.

Área de Real Estate de ECIJA

info@ecija.com

Telf: + 34 91.781.61.60

© ECIJA 2026. Esta nota tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento jurídico ni fiscal. Para cualquier consulta sobre su contenido, puede contactar con su interlocutor habitual en la firma.