



AUGUSTAABOGADOS

ALERTA INFORMATIVA

19 de octubre de 2026

¿ALQUILERES SIN FECHA DE FIN? EL NUEVO RÉGIMEN DE PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE VIVIENDA

Los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre, tuvieron una vida muy corta: el Congreso rechazó su convalidación el pasado 2 de octubre de 2026 y ambos quedaron derogados. En particular y a destacar que el Real Decreto-ley 27/2026 pretendía introducir un nuevo régimen de estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Sin embargo, apenas unos días después, el Gobierno ha recuperado buena parte de aquellas medidas mediante la aprobación, el 6 de octubre de 2026, de dos nuevos Reales Decretos-leyes:

- 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, y que recupera la reforma de la duración de los contratos de vivienda habitual.
- El Real Decreto-ley 29/2026, 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.

Barcelona

Vía Augusta, 252, 4.ª
08017 Barcelona
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

Madrid

Antonio Maura, 18, 2.ª
28014 Madrid
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

Brussels (with IUROPE)

Avenue de Cortenbergh, 52
1000 Brussels (Belgium)
T +32 2 808 69 41



Aunque ambas normas forman parte de este nuevo paquete de medidas, su calendario de aplicación es distinto.

El Real Decreto-ley 29/2026 entró en vigor con carácter general el pasado 8 de octubre de 2026, mientras que el nuevo régimen de prórroga de los contratos previsto en el Real Decreto-ley 28/2026 tiene fijada su entrada en vigor para el 15 de noviembre de 2026.

Entretanto, ambos deberán someterse a la correspondiente convalidación por la Diputación Permanente del Congreso, que asume determinadas funciones parlamentarias mientras las Cortes se encuentran disueltas.

La secuencia resulta, cuanto menos, singular: las medidas que fueron rechazadas por el Congreso el pasado 2 de octubre de 2026 han sido recuperadas apenas unos días después mediante nuevos Reales Decretos-leyes, circunstancia que previsiblemente abrirá un debate jurídico sobre los límites constitucionales de esta vía normativa.

La nueva regulación refuerza considerablemente la posición del arrendatario y limita la posibilidad del propietario de recuperar libremente la vivienda por el mero vencimiento del contrato. La cuestión ya no es únicamente cuánto dura un alquiler, sino hasta qué punto puede imponerse legalmente su continuidad al propietario y a quién corresponde asumir el coste de esa estabilidad.

La renovación pasa a ser la regla general

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 modifica el artículo 10 de la LAU y establece un nuevo régimen de duración y prórroga de los contratos de vivienda habitual.



Cumplidos los cinco (5) años de contrato, o siete (7) cuando el arrendador sea una persona jurídica, el contrato **ya no entraría simplemente en un ciclo limitado de prórrogas anuales.**

La nueva regla establecida por el Real Decreto-ley 28/2026 es que, si ninguna de las partes manifiesta en plazo su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se prorrogará tácita y obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco (5) años, o siete (7) años si el arrendador es persona jurídica.

Nueva modificación del plazo de preaviso

También es el Real Decreto-ley 28/2026 el que modifica el plazo de preaviso. Para el propietario, el preaviso mínimo para comunicar su voluntad de no prorrogar se amplía de cuatro (4) a seis (6) meses. Para el arrendatario se mantiene en dos (2) meses.

Posible coste para el propietario sin no existe renovación

El Real Decreto-ley 28/2026 introduce una novedad especialmente relevante: el propietario que decida no renovar el contrato deberá, como regla general, indemnizar al arrendatario.

La indemnización se determinará atendiendo a dos elementos: el valor de referencia de la vivienda y el tiempo que el arrendatario haya residido en ella, debiendo abonarse en el momento en que se produzca la entrega de la vivienda.



Esta indemnización será el importe que resulte mayor entre:

- Doce (12) mensualidades calculadas conforme al valor superior del rango individualizado de la vivienda en el sistema estatal de referencia de precios del alquiler; o
- Una (1) mensualidad por cada año que el arrendatario haya residido en la vivienda, calculada conforme a ese mismo valor (prorrateándose los periodos inferiores por meses y/o días).

Si la vivienda no dispone de un valor individualizado en dicho sistema, el cálculo se realizará tomando como referencia la renta mensual vigente en el momento en que se comunique la no renovación.

Por tanto, conforme al régimen proyectado por el Real Decreto-ley 28/2026, el vencimiento del contrato ya no permitirá al propietario recuperar la vivienda sin coste en todos los casos, aun cuando haya respetado correctamente el preaviso.

La norma contempla, no obstante, determinados supuestos en los que no existirá obligación de indemnizar, entre ellos:

- 1-** La necesidad del propietario persona física de ocupar la vivienda para sí mismo o para los familiares y demás personas contempladas por la norma.
- 2-** Que el arrendatario no haya habitado la vivienda durante más de seis meses de los doce anteriores a la notificación, salvo causa justificada.
- 3-** Que el arrendatario disponga, en el mismo municipio, de otra vivienda apta para atender sus necesidades, en las condiciones previstas en la norma.



- 4- Que las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

Que el arrendatario rechace una oferta fehaciente de formalización de un nuevo contrato sobre la misma vivienda que reúna las condiciones de duración y renta establecidas por el propio artículo 10. Además, cuando el arrendatario tenga derecho a una prórroga legal obligatoria y la solicite, el eventual derecho a la indemnización quedará aplazado hasta la finalización de dicha prórroga.

En definitiva, la decisión del propietario de poner fin al alquiler al vencimiento deja de ser, con carácter general, una facultad neutra desde el punto de vista económico y pasa a llevar aparejado un coste directo.

¿A qué contratos afecta el Real Decreto-ley 28/2026?

El nuevo sistema no se limita a los contratos celebrados después de la reforma. También será aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que ya se encuentren en vigor, siempre que el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas se produzca a partir del 15 de noviembre de 2026, fecha prevista para la entrada en vigor del nuevo régimen.

Por tanto, la fecha de firma del contrato no será el único elemento relevante. Habrá que analizar cuándo se produce su próximo vencimiento, en qué régimen de prórroga se encuentra y si el propietario ya había comunicado válidamente su voluntad de no renovarlo.

La norma establece, además, reglas transitorias específicas para ordenar el paso del régimen anterior al nuevo. En consecuencia, contratos celebrados en fechas similares pueden quedar sometidos a reglas distintas en función de su vencimiento y de las actuaciones realizadas antes de la reforma.



Por ello, los propietarios con contratos cuyo vencimiento se produzca a partir del 15 de noviembre de 2026 deberían revisar especialmente su situación, ya que de ello puede depender la aplicación del nuevo régimen de prórrogas, los plazos de preaviso y, en su caso, la obligación de indemnizar al arrendatario.

¿Qué regula entonces el Real Decreto-ley 29/2026?

Debe distinguirse el régimen anterior del establecido por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, 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 constituye una reforma mucho más amplia en materia de vivienda.

En materia estrictamente arrendaticia, el Real Decreto-ley 29/2026 contiene, entre otras medidas:

- i. Una prórroga extraordinaria de determinados contratos de arrendamiento de vivienda habitual por anualidades, hasta un máximo de dos años adicionales, y,
- ii. Establece limitaciones extraordinarias a determinadas actualizaciones anuales de renta hasta el 31 de diciembre de 2027.

Además, el Real Decreto-ley 29/2026 contiene medidas sobre alquileres de temporada y por habitaciones, procedimientos de desahucio, adquisición preferente del arrendatario, gastos repercutibles, fiscalidad de la vivienda y ampliación y protección del parque público, entre otras materias.

El Real Decreto-ley 28/2026 y el Real Decreto-ley 29/2026 están, además, expresamente coordinados: el primero contiene reglas específicas para determinar



cómo interactúa su nuevo régimen del artículo 10 LAU con la prórroga extraordinaria establecida por el segundo.

Un escenario de elevada incertidumbre jurídica

En definitiva, deben diferenciarse dos reformas aprobadas simultáneamente, pero con distinto alcance. El Real Decreto-ley 28/2026 es el que transforma específicamente el régimen ordinario de vencimiento y renovación de los contratos de vivienda habitual, introduciendo las prórrogas sucesivas de cinco o siete años, el preaviso de seis meses para el arrendador y, con carácter general, la indemnización en caso de no renovación.

Por su parte, el Real Decreto-ley 29/2026 contiene un paquete mucho más amplio de medidas de vivienda y establece, entre otras cuestiones, una prórroga extraordinaria temporal de determinados contratos y limitaciones a determinadas actualizaciones de renta.

Esta coexistencia de regímenes, junto con las reglas transitorias y de coordinación entre ambas normas, hace especialmente necesario analizar individualmente cada contrato para determinar qué régimen resulta aplicable.

En todo caso, esta reforma supondría un paso más en la transformación del régimen tradicional del alquiler: el vencimiento contractual perdería fuerza como mecanismo para recuperar la vivienda y la continuidad del arrendatario pasaría a convertirse en la regla general. El nuevo régimen se aplicaría también a contratos ya existentes en los términos establecidos por su disposición transitoria, si bien con importantes excepciones, particularmente respecto de los contratos que ya se encuentren en



período de prórroga conforme al régimen anterior y de las comunicaciones de no renovación realizadas válidamente antes de la publicación del Real Decreto-ley.

Ahora bien, el contexto normativo en el que se produce esta reforma resulta especialmente complejo. Si el Real Decreto-ley 28/2026 obtiene el respaldo de la Diputación Permanente, su nuevo régimen comenzará a desplegar efectos desde el 15 de noviembre de 2026, apenas unas semanas después de la entrada en vigor de otras medidas en materia de vivienda y solo catorce (14) días antes de las elecciones generales convocadas para el próximo 29 de noviembre de 2026.

El resultado de dichas elecciones podría dar lugar, además, a nuevas modificaciones legislativas en materia de vivienda, de modo que propietarios y arrendatarios podrían encontrarse ante una sucesión de normas aprobadas, derogadas o modificadas en un periodo extraordinariamente breve.

Este escenario no solo dificulta la planificación de las relaciones arrendaticias, sino que puede generar importantes dudas interpretativas y situaciones de inseguridad jurídica, especialmente en aquellos contratos cuyo vencimiento o prórroga se produzca durante este periodo de transición.

Habrà que prestar especial atención tanto a la actuación del legislador tras las elecciones como a la interpretación que los Tribunales hagan de las distintas normas y de sus regímenes transitorios, en un contexto en el que la regulación de la vivienda continúa evolucionando a gran velocidad.

Alicia Herrador. Socia
Augusta Abogados
a.herrador@augustaabogados.com

Sara Arcediano. Abogada
Augusta Abogados
s.arcediano@augustaabogados.com