

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

20385 *Reial decret llei 27/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per reforçar l'estabilitat dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'article 47 de la Constitució espanyola reconeix el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat i encomana als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret. En un mercat en què el lloguer s'ha convertit en la forma d'accés a l'habitatge d'una part creixent de la població, i de manera molt especial de les llars joves i de les de renda més baixa, aquest manament exigeix que el contracte d'arrendament d'habitatge ofereixi un marc temporal estable, previsible i equilibrat per a totes dues parts.

La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, va configurar la durada de l'arrendament d'habitatge sobre la base d'un termini mínim de pròrroga obligatòria, que el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, va ampliar a cinc anys, o a set si l'arrendador és una persona jurídica, seguit d'una pròrroga tàcita per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més. Quan s'esgota aquest període, el contracte s'extingeix o entra en la reconducció tàcita que preveu el Codi civil, de manera que, transcorreguts vuit o deu anys, la persona arrendatària perd qualsevol garantia de permanència i l'habitatge torna al mercat en les condicions que aquest imposi en cada moment.

Aquest disseny, que es va concebre per a un mercat amb una oferta abundant i uns preus continguts, ha deixat de respondre a la realitat. En un context de tensió forta entre oferta i demanda, el venciment del contracte s'ha convertit en el mecanisme principal de translació de les pujades de preus a les llars: no renovar-lo permet fixar una nova renda al marge de l'evolució de la relació contractual, independentment del compliment de l'arrendatari i de l'arrelament que hagi generat en l'habitatge i en l'entorn. A més, cada extinció implica costos elevats per a la llar, com la recerca d'un habitatge nou, la mudança, les fiances i les garanties addicionals o el canvi de centre escolar o d'entorn laboral, que ningú no compensa, i una rotació que tampoc no beneficia el conjunt del mercat, ja que incrementa els períodes de desocupació i els costos de transacció i alimenta expectatives de revaloració deslligades de l'ús efectiu de l'habitatge.

Els ordenaments del nostre entorn han optat, amb fórmules diferents, per dotar l'arrendament d'habitatge de més estabilitat. A Alemanya el contracte és, per regla general, de durada indefinida i l'arrendador només pot posar-hi fi quan hi acredita un interès legítim; a França el contracte es renova tàcitament per períodes de tres anys, o de sis si l'arrendador és una persona jurídica, i el fet que l'arrendador no el renovi exigeix un preavís de sis mesos i una causa taxada; als Països Baixos, la reforma que es va aprovar el 2024 ha restablert el contracte de durada indefinida com a règim ordinari. L'experiència comparada mostra que l'estabilitat del vincle arrendatíci no és incompatible amb un mercat de lloguer ampli i dinàmic, sinó una de les seves condicions: redueix la rotació, els períodes de desocupació i els costos de transacció, i permet a les famílies planificar la seva vida sobre una base certa.

II

Aquest Reial decret llei fa una nova redacció de l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, amb un objectiu doble: garantir la continuïtat dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual més enllà del termini mínim i assegurar que, quan l'arrendador decideixi no continuar la relació, l'arrendatari de la llar disposi de prou temps i mitjans per accedir a un altre habitatge. El Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, que es va aprovar en la mateixa sessió del Consell de Ministres, ha fet una redacció nova de l'apartat 1 de l'article 10 amb la finalitat de circumscriure'n l'àmbit als contractes d'arrendament d'habitatge habitual, mantenint el règim de pròrroga tàcita anual. Aquest Reial decret llei té l'origen en aquesta redacció i substitueix el règim esmentat pel que es descriu a continuació.

Amb aquesta finalitat, quan arriba el venciment del contracte o de qualsevol de les pròrroques, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada, o set si l'arrendador és una persona jurídica, el contracte s'ha de prorrogar per terminis successius de la mateixa durada, llevat que alguna de les parts notifiqui a l'altra la seva voluntat de no prorrogar-lo. El termini de preavis de l'arrendador s'allarga de quatre a sis mesos, cosa que permet a l'arrendatari planificar amb prou antelació el canvi d'habitatge; el de l'arrendatari es manté en dos mesos. La continuïtat del contracte passa a ser la regla i l'extinció, una decisió expressa de l'arrendador que s'ha d'adoptar en moments determinats i amb prou antelació.

L'arrendador que comuniqui vàlidament la seva voluntat de no prorrogar el contracte ha d'indemnitzar l'arrendatari amb l'import equivalent a dotze mensualitats de renda d'un habitatge de característiques anàlogues, que s'ha de calcular, sempre que sigui possible, segons el sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, i que en cap cas no pot ser inferior a una mensualitat de renda per cada any de residència en l'habitatge. La indemnització compleix una funció doble. D'una banda, compensa la llar pels costos que li imposa l'extinció d'un contracte complert i que fins ara suportava en solitari. De l'altra, fa que la decisió de no prorrogar internalitzi el cost que trasllada a l'altra part, de manera que respongui a una necessitat real de l'arrendador i no a la mera expectativa d'obtenir una renda superior amb un arrendatari nou. El càlcul sobre el preu de referència d'un habitatge anàleg, i no sobre la renda del contracte que s'extingeix, garanteix que la compensació es correspon amb el cost efectiu d'accedir a un altre habitatge en el mateix mercat. La indemnització s'abona en el moment de lliurar l'habitatge i no és procedent quan no prorrogar el contracte respon a una causa justificada que s'ha de fer constar en la notificació: que l'arrendador, sent una persona física, necessiti l'habitatge per a si mateix o per als seus familiars de segon grau, amb dret de l'arrendatari a la indemnització si no arriba a ocupar-lo en tres mesos; que l'arrendatari no habiti de manera efectiva l'habitatge arrendat, o que disposi d'un altre habitatge apte en el mateix municipi.

L'article es completa amb les regles que garanteixen l'efectivitat del règim nou, com la durada mínima de les pròrroques convencionals que s'acorden després d'una comunicació de no prorrogar i la nul·litat de les estipulacions que empitjoren les condicions del contracte original, i manté les pròrroques extraordinàries per vulnerabilitat i en zones de mercat residencial tensionades que ja preveu la Llei, i que passen als apartats cinquè i sisè. Per evitar la superposició amb altres pròrroques extraordinàries establertes per norma amb rang de llei, es precisa que no són acumulables amb aquestes i que la pròrroga en zones de mercat residencial tensionades s'aplica amb caràcter preferent. Així mateix, no és procedent la indemnització per no renovació quan, respecte del venciment a què es refereixi la comunicació de l'arrendador, l'arrendatari compleixi els requisits que s'estableixen legalment per obtenir una pròrroga del contracte d'acceptació obligatòria per a l'arrendador, independentment del fet que finalment exerceixi aquest dret o no. S'evita així l'acumulació de la compensació econòmica amb una protecció legal específica dirigida a garantir la continuïtat de l'arrendament.

La mesura no restringeix l'oferta d'habitatge de lloguer ni altera l'equilibri de les prestacions del contracte. L'arrendador manté la llibertat de no prorrogar el contracte en cadascun dels venciments, amb l'únic deure de compensar l'arrendatari, i continua percebent la renda pactada amb les seves actualitzacions. Per tant, es tracta d'una delimitació del contingut del dret de propietat que es fonamenta en la seva funció social, en el sentit de l'article 33.2 de la Constitució espanyola, molt més limitada que la pròrroga forçosa de la legislació arrendatícia anterior, que el Tribunal Constitucional va considerar de conformitat amb la Constitució en la Sentència 89/1994, de 17 de març.

III

La necessitat extraordinària i urgent que l'article 86.1 de la Constitució espanyola exigeix per al recurs al reial decret llei es dona en aquest cas. Els contractes d'arrendament d'habitatge que s'han subscrit després de l'entrada en vigor del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, han anat arribant, des del 2024, al terme del termini mínim de cinc anys i es troben, en la gran majoria de casos, en el període de pròrroga tàcita, que per als primers s'esgota el 2027 i per als que es van subscriure entre el 2019 i el 2022, que constitueixen el volum més elevat de contractes vigents, entre el 2027 i el 2030. D'acord amb la regulació actual, les comunicacions de no renovació d'aquests contractes es comencen a produir en els mesos immediatament anteriors a cada venciment, cosa que situa un nombre molt elevat de llars davant l'extinció del contracte i l'exposició a les condicions d'un mercat tensionat en un horitzó temporal immediat.

La tramitació de la mesura pel procediment legislatiu ordinari no permetria donar resposta a aquesta situació en el temps que es requereix. A això s'hi afegeix que el mer anunci d'una reforma de la durada dels contractes produiria, durant la tramitació, un efecte d'anticipar comunicacions de no renovació dirigides a eludir l'aplicació del règim nou, que només pot evitar l'entrada en vigor immediata de la norma.

L'aplicació del règim nou als contractes vigents es projecta només sobre els venciments posteriors a l'entrada en vigor i s'acompanya d'un règim transitori que difereix alguns dels efectes perquè l'arrendador conegui amb prou antelació les conseqüències de la decisió de no prorrogar el contracte. Les comunicacions de no renovació que ja s'han efectuat conserven la seva eficàcia i no donen lloc a cap indemnització, tampoc quan el contracte es prorroga de manera extraordinària, i en els contractes que vencen en els sis mesos següents l'arrendador pot continuar preavisant amb quatre mesos d'antelació. D'aquesta manera, la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual que estableix el Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, fa de pont per als contractes l'extinció dels quals ja s'havia decidit, sense superposar-se al règim nou. L'aplicació diferida d'alguns dels seus efectes no treu urgència a la mesura, sinó que és una exigència del principi de seguretat jurídica que consagra l'article 9.3 de la Constitució espanyola i una condició de la seva eficàcia: les decisions de no prorrogar que es prenguin des de l'entrada en vigor queden subjectes ja al règim nou, cosa que impedeix que l'anunci de la reforma es tradueixi en comunicacions anticipades dirigides a eludir-la. Hi ha, per tant, la connexió de sentit entre la situació d'urgència i la mesura adoptada que exigeix la doctrina del Tribunal Constitucional.

La mesura no afecta, en el sentit constitucional del terme, el dret de propietat ni la llibertat d'empresa, perquè no en regula el règim general ni incideix en el seu contingut essencial, sinó que modifica un aspecte concret del règim de durada del contracte d'arrendament d'habitatge, com ja van fer mitjançant un reial decret llei el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, i les normes successives que han establert pròrroques extraordinàries dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.

IV

Aquest Reial decret llei s'ajusta als principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Respon als principis de necessitat i eficàcia, en atendre una raó d'interès general, l'estabilitat de les llars a la residència habitual i del mercat de lloguer mateix, mitjançant l'instrument més adequat per garantir-la; al de proporcionalitat, en contenir la regulació imprescindible per aconseguir aquest objectiu, sense restringir l'oferta d'habitatge de lloguer ni alterar el contingut econòmic del contracte; al de seguretat jurídica, en integrar-se de manera coherent a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, mitjançant la modificació d'un únic precepte; al de transparència, en definir amb claredat els seus objectius en l'exposició de motius, i al d'eficiència, en no imposar càrregues administratives addicionals. De conformitat amb l'article 26.11 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, la tramitació d'aquest Reial decret llei no ha requerit els tràmits de consulta pública, audiència i informació pública.

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil, sense perjudici de la conservació, la modificació i el desplegament per part de les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, on n'hi ha, i, en tot cas, sobre les bases de les obligacions contractuals.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta del ministre de Drets Socials, Consum i Agenda 2030, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 29 de setembre de 2026,

DISPOSO:

Article únic. *Modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.*

Es modifica l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, l'apartat 1 del qual ha modificat l'article 3.Vuit del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, que queda redactat de la manera següent:

«1. Si arriba la data de venciment del contracte d'arrendament d'habitatge habitual, o de qualsevol de les pròrroques, incloses les voluntàries i les que estan regulades per llei, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada d'aquell, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, i cap de les parts no ha notificat a l'altra, almenys amb sis mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i almenys amb dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari, la seva voluntat de no prorrogar-lo, s'ha de prorrogar el contracte obligatòriament per terminis successius de cinc anys, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica.

En els casos en què l'arrendador comuniqui vàlidament la voluntat de no prorrogar el contracte de conformitat amb el paràgraf anterior, està obligat a indemnitzar l'arrendatari amb una quantitat equivalent, almenys, a l'import de dotze mensualitats de renda d'un habitatge de característiques anàlogues al que s'arrenda. La indemnització esmentada s'ha de calcular, sempre que sigui possible, sobre la base del sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, i en cap cas no pot ser inferior a l'import equivalent a una mensualitat de renda per cada any que l'arrendatari ha residit en l'habitatge, amb el prorrateig per mesos dels períodes inferiors a l'any i per dies dels inferiors al mes. La indemnització s'ha d'abonar en el moment de lliurar l'habitatge, llevat del supòsit que preveu la lletra a) de l'apartat segon.

No és procedent la indemnització que preveu el paràgraf anterior quan, en relació amb el venciment a què es refereixi la comunicació de no prorrogar, l'arrendatari compleixi els requisits que s'estableixen legalment per obtenir, si ho sol·licita, una pròrroga legal del contracte d'acceptació obligatòria per a l'arrendador, encara que no l'hagi sol·licitat.

L'alienació de l'habitatge arrendat no ha d'afectar el dret de l'arrendatari a la indemnització que preveu aquest apartat, que ha de correspondre a l'adquirent que se subroga a la posició de l'arrendador, sempre que no es doni cap de les circumstàncies que recull l'apartat 2.

2. La indemnització que preveu l'apartat anterior tampoc no és procedent en els casos següents, que s'han de fer constar de manera expressa, detallada i per escrit en la notificació de preavís:

a) Quan l'arrendador, sent persona física, necessiti l'habitatge per destinar-lo a habitatge permanent per a si mateix o per als seus familiars en segon grau de consanguinitat o per adopció, o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. Si transcorreguts tres mesos des del lliurament de l'habitatge les persones indicades no l'han ocupat, llevat de causa de força major, l'arrendatari ha de tenir dret a la indemnització que preveu l'apartat 1, que s'ha de poder exigir des del moment en què transcorre el termini esmentat.

b) Quan l'arrendatari no hagi ocupat l'habitatge arrendat durant més de sis mesos en els dotze anteriors a la notificació, llevat que l'absència obeeixi a una causa justificada, com ara raons de salut, feina, estudis o cura de familiars, o que hi hagin continuat habitant les persones que preveu l'article 7.1.

c) Quan l'arrendatari disposi, en la data de la notificació i en el mateix municipi, d'un altre habitatge apte per atendre les seves necessitats, com a titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi i pugui ocupar-lo.

d) Quan les parts subscriuguin un contracte d'arrendament d'habitatge habitual nou.

e) Quan l'arrendatari rebutgi de manera expressa o tàcita una oferta fefaent de formalització d'un contracte d'arrendament d'habitatge habitual nou sobre el mateix habitatge, formulada per l'arrendador dins del termini de preavís que preveu l'apartat 1.

Perquè aquesta causa sigui aplicable, l'oferta ha de garantir la permanència de l'arrendatari per un termini mínim de cinc anys, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica. Així mateix, l'import econòmic total de la renda mensual nova s'ha d'ajustar a les regles de determinació de la renda que preveu l'article 17.6 d'aquesta Llei, fins i tot quan l'immoble no s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionada.

f) Quan es doni alguna altra circumstància justificada degudament que, en el cas concret, determini la prevalença dels interessos de l'arrendador quan aquest tingui vulnerabilitat acreditada.

3. En tots els supòsits en què, després que l'arrendador ha manifestat la seva voluntat de no prorrogar el contracte, finalment les parts acorden formalitzar una pròrroga voluntària o convencional, aquesta no pot ser inferior als terminis que preveu l'apartat primer d'aquest article.

4. Són nul·les, i es donen per no posades, les estipulacions previstes en els acords de pròrroga que modifiquin les condicions del contracte original en perjudici de l'arrendatari, de conformitat amb el que preveu l'article 6 d'aquesta Llei.

5. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei en què finalitza el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1, o el de qualsevol de les pròrroques que preveu l'apartat primer d'aquest article, i sempre que el contracte s'hagi d'extingir perquè l'arrendador ha comunicat vàlidament la seva voluntat de no prorrogar-lo, es pot aplicar, amb la sol·licitud

prèvia de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim d'un any, durant el qual s'han de continuar aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. La sol·licitud de pròrroga extraordinària requereix que l'arrendatari acrediti una situació de vulnerabilitat social i econòmica sobre la base d'un informe o un certificat emès l'últim any pels serveis socials d'àmbit municipal o autonòmic, i l'arrendador l'ha d'acceptar obligatòriament quan aquest sigui un gran tenidor d'habitatge en els termes de l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, llevat que se subscrigui entre les parts un contracte d'arrendament nou. Aquesta pròrroga no es pot acumular a altres pròrrogues extraordinàries que estableixi una norma amb rang de llei; quan n'hi ha diverses, l'arrendatari pot optar per la que li és més favorable, sense perjudici de l'aplicació preferent de la que preveu l'apartat següent.

6. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei, en què l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionada i dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada en els termes que disposa la legislació estatal en matèria d'habitatge, finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1 d'aquesta Llei o el de qualsevol de les pròrrogues que preveu l'apartat 1, i sempre que el contracte s'hagi d'extingir perquè l'arrendador ha comunicat vàlidament la seva voluntat de no prorrogar-lo, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, es pot prorrogar de manera extraordinària el contracte d'arrendament per terminis anuals, per un període màxim de tres anys, durant els quals s'han de continuar aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. L'arrendador ha d'acceptar obligatòriament la sol·licitud de pròrroga extraordinària, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, s'hagi subscrit un contracte d'arrendament nou amb les limitacions en la renda que, si s'escau, siguin procedents per aplicació del que disposen els apartats sisè i setè de l'article 17 d'aquesta Llei, o en cas que l'arrendador hagi comunicat en els terminis i les condicions que estableix l'article 9.3 d'aquesta Llei, la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat per destinar-lo a habitatge permanent per a si mateix o els seus familiars en segon grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. Aquesta pròrroga és incompatible amb altres pròrrogues extraordinàries que estableixi una norma amb rang de llei i s'ha d'aplicar amb caràcter preferent.»

Disposició addicional primera. *Coordinació amb la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual que preveu el Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.*

1. La pròrroga extraordinària que preveu la disposició final cinquena del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, no és aplicable quan sigui procedent la pròrroga que preveu l'article 10.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

2. Quan la pròrroga extraordinària que preveu la disposició final cinquena del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, s'aplica a un contracte respecte del qual l'arrendador ha comunicat vàlidament la seva voluntat de no prorrogar-lo, el contracte s'ha d'extingir a la finalització de la pròrroga extraordinària esmentada, llevat que les parts n'acordin la pròrroga de conformitat amb el que preveuen els apartats 3 i 4 de l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, o que subscriguin un contracte d'arrendament nou. L'extinció del contracte per voluntat de l'arrendador, sense que es doni cap de les causes que preveu l'article 10.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, merita a favor de l'arrendatari el dret d'indemnització que preveu l'article 10.1 de la Llei esmentada.

3. Als efectes de la disposició final cinquena del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, s'ha d'entendre que les referències a l'apartat primer i segon de l'article 10 de

la Llei 29/1994, de 24 de novembre, contingudes en l'incís relatiu a la finalització dels períodes de pròrroga, es fan als apartats esmentats en la seva redacció immediatament anterior a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei. S'ha d'entendre que la referència a l'apartat tercer de l'article 10 continguda en l'incís relatiu a la incompatibilitat entre pròrroques es fa a l'apartat 6 del mateix article en la redacció que en fa aquest Reial decret llei.

Disposició addicional segona. *Referències normatives.*

Llevat del que disposa específicament la disposició addicional primera respecte del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, s'ha d'entendre que les referències que fan altres normes als apartats 2 i 3 de l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, en la seva redacció anterior a aquest Reial decret llei, es fan als apartats cinquè i sisè de l'article esmentat, respectivament.

Disposició transitòria única. *Contractes d'arrendament vigents.*

1. El que disposa l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, en la redacció que en fa aquest Reial decret llei, és aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge habitual que estiguin vigents a la seva entrada en vigor, respecte dels venciments del contracte o de qualsevol de les pròrroques que es produeixin amb posterioritat a l'endemà de la data esmentada, sense perjudici del règim que preveu l'apartat 4 per als contractes que ja estiguin en el període de pròrroga que regula l'article 10.1 en la seva redacció anterior.

2. En els contractes en què, a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, quedin menys de sis mesos per a la data de venciment del contracte o de la pròrroga en curs, la notificació de l'arrendador que preveu l'apartat 1 de l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, es pot efectuar amb una antelació mínima de quatre mesos a la data esmentada.

3. Els contractes que a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei es trobin en el període de pròrroga que preveu l'apartat 1 de l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, en la seva redacció anterior, han de continuar en el període esmentat fins al seu terme de conformitat amb la redacció esmentada i, al seu terme, hi és aplicable el que disposa l'article 10 en la redacció que en fa aquest Reial decret llei.

4. La remissió a l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, que conté l'apartat 1 de la disposició transitòria quarta de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en la redacció que en fa l'article 4.Dos del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, s'ha d'entendre que es fa a l'article esmentat en la redacció que en fa aquest Reial decret llei, sense perjudici del règim transitori que estableix aquesta disposició per als contractes vigents i per a les comunicacions de no renovació que s'efectuïn abans de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.

5. Els contractes d'arrendament d'habitatge habitual que, a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, es trobin en situació de reconducció tàcita de conformitat amb l'article 1566 del Codi civil han de quedar subjectes al que disposa l'article 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, a partir del primer venciment del període de reconducció tàcita que es produeixi una vegada hagin transcorregut quatre mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei. Fins al moment esmentat s'han de continuar regint, quant a la durada, pel que disposen els articles 1566 i 1581 del Codi civil.

Als efectes del requisit de durada mínima que preveu l'apartat primer de l'article 10 esmentat, es computa conjuntament el temps transcorregut des de la formalització del contracte d'arrendament originari i el transcorregut posteriorment en situació de reconducció tàcita.

L'arrendador pot comunicar la seva voluntat de no prorrogar el contracte amb una antelació mínima de quatre mesos al venciment que preveu el primer paràgraf. Les comunicacions o els requeriments dirigits a posar fi a la reconducció tàcita que s'hagin

efectuat vàlidament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei n'han de conservar l'eficàcia i no donen lloc a la indemnització que preveu el segon paràgraf de l'article 10.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil, sense perjudici de la conservació, la modificació i el desplegament per part de les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, on n'hi ha, i, en tot cas, sobre les bases de les obligacions contractuals.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

29 de setembre de 2026.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN