I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

20822 *Reial decret llei 28/2026, de 6 d'octubre, pel qual s'adopten mesures urgents per reforçar l'estabilitat dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.*

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 l'oferta i la 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 nou habitatge, 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 revalorització 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 arrendatici 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.

Unit a això, en l'àmbit nacional la situació s'ha vist agreujada després de la derogació recent pel Ple del Congrés dels Diputats el 29 de setembre de 2026 dels reials decrets llei amb mesures de caràcter urgent en matèria d'habitatge, i en particular del 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. Com a conseqüència d'això, durant el cap de setmana del 3 al 4 d'octubre, milers de manifestants s'han

mobilitzat a les ciutats principals del país per posar de manifest la seva indignació social augmentada per aquest episodi històric, la qual cosa ha culminat en la celebració d'un Consell de Ministres extraordinari el 5 d'octubre següent a les manifestacions, amb la finalitat de dissoldre el Congrés dels Diputats i el Senat i de convocar eleccions. La consideració de les mesures dissenyades inicialment per respondre a aquesta situació ha permès, així mateix, introduir determinats ajustos dirigits a reforçar l'objectivitat de les regles aplicables, la seva previsibilitat per a les parts i la seguretat jurídica de la seva aplicació.

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 29/2026, de 6 d'octubre, 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, aprovat en la mateixa sessió del Consell de Ministres, ha fet una nova redacció 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 pròrrogues, 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 preavís 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, amb caràcter general, ha d'indemnitzar l'arrendatari pels costos associats a l'extinció d'una relació arrendatícia complerta. La quantia es determina mitjançant criteris objectius vinculats al valor de referència de l'habitatge i al temps de residència de l'arrendatari, de manera que la compensació sigui previsible per a totes dues parts. La indemnització s'abona en el moment del lliurament de l'habitatge i no és procedent quan hi concorri alguna de les causes justificades que preveu l'apartat 2, entre les quals, la necessitat de l'habitatge per l'arrendador o determinats familiars, la falta de residència efectiva de l'arrendatari o la disponibilitat d'un altre habitatge apte.

L'article es completa amb les regles que garanteixen l'efectivitat del nou règim, com la durada mínima de les pròrrogues convencionals acordades després d'una comunicació de no pròrroga i la nul·litat de les estipulacions que empitjorin les condicions del contracte original, i manté les pròrrogues extraordinàries per vulnerabilitat i en zones de mercat residencial tensat que ja preveu la llei, que passen als apartats cinquè i sisè. Per evitar la superposició amb altres pròrrogues 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 establerts legalment per obtenir una pròrroga del contracte d'acceptació obligatòria per a aquell i no la sol·liciti. Quan la sol·liciti i aquesta sigui aplicable, el dret a la indemnització queda diferit fins a la finalització de la pròrroga, moment en què és exigible si no hi concorre alguna de les causes que n'exclouen la procedència. D'aquesta manera, s'evita que la renúncia de l'arrendatari a una protecció legal de continuïtat generi per si sola el dret a la

compensació, sense privar-lo d'aquesta quan faci ús de la protecció esmentada i el contracte s'extingeixi posteriorment per voluntat de l'arrendador.

La mesura no restringeix l'oferta d'habitatge de lloguer ni altera l'equilibri de les prestacions del contracte. L'arrendador manté la facultat de comunicar la seva voluntat de no prorrogar el contracte en cadascun dels seus venciments, amb subjecció als terminis de preavís, a les pròrrogues extraordinàries previstes legalment i, quan sigui procedent, al deure de compensar l'arrendatari. Es tracta, per tant, d'una regulació del règim civil del contracte d'arrendament d'habitatge, referida a la seva durada i a les conseqüències de la seva extinció, que manté la facultat de l'arrendador de posar fi al contracte en cada venciment en els termes previstos legalment i és molt més limitada que la pròrroga forçosa de la legislació arrendatícia anterior, que el Tribunal Constitucional va considerar conforme a la Constitució en la seva 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 seva tramitació, un efecte anticipatori de comunicacions de no renovació dirigides a eludir l'aplicació del nou règim, risc que s'evita prenent la publicació de la norma com a referència per a l'aplicació del règim transitori a les comunicacions esmentades.

L'aplicació del nou règim 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 efectuades amb anterioritat a la publicació d'aquest Reial decret llei conserven la seva eficàcia i no donen lloc a cap indemnització, tampoc quan el contracte es prorrogui de manera extraordinària, i en els contractes que vencin en els sis mesos següents l'arrendador pot seguir 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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, actua com a pont per als contractes l'extinció dels quals ja estava decidida, sense superposar-se al nou règim. 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 pròrroga que s'adoptin des de la publicació queden subjectes ja al nou règim, la qual cosa 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, ja que no en regula el règim general ni incideix en el seu contingut

essencial, sinó que modifica aspectes concrets del règim civil del contracte d'arrendament d'habitatge, relatius a la durada i l'extinció. Com ha assenyalat l'STC 79/2024, la durada i les pròrrogues d'aquests contractes formen part dels aspectes essencials del seu règim obligacional. Aquest tipus de regulació de la durada contractual ja s'ha abordat mitjançant un reial decret llei, com va passar amb el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, que va modificar el règim de durada i pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.

Aquestes circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent, apreciades en ocasió de l'adopció del 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, es mantenen en l'actualitat.

D'altra banda, l'aprovació i la tramesa al Congrés dels Diputats, per a la seva convalidació, d'un reial decret llei, després de la derogació d'un altre de contingut parcialment o substancialment coincident, no és aliena a l'ordenament jurídic i a la pràctica governamental i parlamentària espanyola. Ja des del Reial decret llei 1/2006, de 20 de gener, pel qual es modifiquen els tipus impositius de l'impost sobre les labors del tabac, no convalidat, i el posterior Reial decret llei 2/2006, de 10 de febrer, pel qual es modifiquen els tipus impositius de l'impost sobre les labors del tabac, s'estableix un marge transitori complementari per als expenedors de tabac i timbre i es modifica la Llei 28/2005, de 26 de desembre, de mesures sanitàries enfront del tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac, la persistència i, si s'escau, l'agreujament de les exigències de necessitat extraordinària i urgent, així com la introducció de les modificacions pertinents per al perfeccionament i la convalidació posterior de la norma, han fonamentat l'adopció de reials decrets llei, malgrat la derogació del precedent.

Sense ànim de ser exhaustiu, s'han d'esmentar el Reial decret llei 4/2017, de 24 de febrer, pel qual es modifica el règim dels treballadors per a la prestació del servei portuari de manipulació de mercaderies per donar compliment a la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea d'11 de desembre de 2014, recaiguda en l'assumpte C-576/13 (procediment d'infracció 2009/4052), no convalidat, i el posterior Reial decret llei 8/2017, de 12 de maig, amb la mateixa rúbrica; el Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, i el correlatiu Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer; el Reial decret llei 7/2023, de 19 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents per completar la transposició de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, relativa a la conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i els cuidadors, i per la qual es deroga la Directiva 2010/18/UE del Consell, i per simplificar i millorar el nivell assistencial de la protecció per desocupació, i el posterior Reial decret llei 2/2024, de 21 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents per a la simplificació i la millora del nivell assistencial de la protecció per desocupació, i per completar la transposició de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, relativa a la conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i els cuidadors, i per la qual es deroga la Directiva 2010/18/UE del Consell, o el Reial decret llei 9/2024, de 23 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria econòmica, tributària, de transport i de Seguretat Social, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social, i l'immediat Reial decret llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport i de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat. En tots aquests casos, el reial decret llei originari es va derogar, i es va aprovar amb posterioritat, en la mesura que subsistien els pressupòsits de l'article 86 de la Constitució espanyola, una nova disposició que incorporava la regulació pretesa, sense perjudici de fer-hi els ajustos necessaris.

Igualment, la concurrència de circumstàncies que justifiquin la necessitat extraordinària i urgent habilita el Govern per aprovar reials decrets llei, fins i tot una

vegada dissolts el Congrés dels Diputats i el Senat, i convocades eleccions en totes dues cambres.

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; del ministre de la Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts, i de la ministra de l'Habitatge i Agenda Urbana, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 6 d'octubre 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 arribada la data de venciment del contracte d'arrendament d'habitatge habitual, o de qualsevol de les pròrrogues, incloent-hi les voluntàries i les 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, 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, el contracte es prorroga tàcitament i 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 al més gran dels imports següents: dotze mensualitats calculades de conformitat amb el valor superior del rang individualitzat que correspongui a l'habitatge arrendat en el sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, o una mensualitat calculada de conformitat amb el mateix valor per cada any que l'arrendatari hagi residit a

l'habitatge, i es prorrategen per mesos els períodes inferiors a l'any i per dies els inferiors al mes. Quan no es pugui obtenir un valor individualitzat de l'habitatge en el sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, els imports que preveu el paràgraf anterior es calculen prenent com a referència la renda mensual vigent del contracte en la data de la comunicació de no pròrroga. 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 pròrroga, l'arrendatari compleixi els requisits establerts legalment per obtenir, si ho sol·licita, una pròrroga legal del contracte d'acceptació obligatòria per a l'arrendador i no l'hagi sol·licitat. Quan l'arrendatari sol·liciti la dita pròrroga i aquesta sigui aplicable, el dret a la indemnització queda diferit fins a la finalització de la pròrroga, moment en què és exigible si no hi concorre algun dels supòsits que preveu l'apartat 2.

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 una persona física, necessiti l'habitatge per destinar-lo a habitatge permanent per a si mateix o per als seus familiars fins al 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 transcorri 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 subscriguin un nou contracte d'arrendament d'habitatge habitual.

e) Quan l'arrendatari rebutgi de manera expressa o tàcita una oferta fefaent de formalització d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge habitual 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 nova renda mensual 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 tensat.

3. En tots els supòsits en què, després que l'arrendador hagi manifestat la seva voluntat de no prorrogar el contracte, finalment les parts acordin 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 finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1, o el de qualsevol de les pròrrogues 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 nou contracte d'arrendament. Aquesta pròrroga no es pot acumular a altres pròrrogues extraordinàries que estableixi una norma amb rang de llei; quan n'hi hagi diverses, l'arrendatari pot optar per la que li sigui més favorable, sense perjudici de l'aplicació preferent de la que preveu l'apartat següent. A la finalització d'aquesta pròrroga extraordinària, el contracte s'ha d'extingir de conformitat amb la comunicació de no pròrroga que va donar lloc a la seva aplicació, sense la necessitat d'una nova comunicació, llevat que les parts n'acordin la pròrroga o subscriguin un nou contracte d'arrendament. En aquest moment és exigible, si s'escau, la indemnització que preveu l'apartat 1, de conformitat amb el que disposen l'apartat esmentat i l'apartat 2.

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. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària, l'ha d'acceptar obligatòriament l'arrendador, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per un acord entre les parts, s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament 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 per als seus familiars en primer 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 establertes per una norma amb rang de llei i s'aplica amb caràcter preferent. A la finalització d'aquesta pròrroga extraordinària, el contracte s'ha d'extingir de conformitat amb la comunicació de no pròrroga que va donar lloc a la seva aplicació, sense la necessitat d'una nova comunicació, llevat que les parts n'acordin la pròrroga o subscriguin un nou contracte d'arrendament. En aquest moment és exigible, si s'escau, la indemnització que preveu l'apartat 1, de conformitat amb el que disposen l'apartat esmentat i l'apartat 2.»

Disposició addicional primera. *Coordinació amb la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual que preveu el Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 29/2026, de 6 d'octubre, s'apliqui a un contracte respecte del qual l'arrendador hagi 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 subscriguin un nou contracte d'arrendament. 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. El que preveu aquest apartat s'aplica sense perjudici del règim transitori que estableix la disposició transitòria única.

3. Als efectes de la disposició final cinquena del Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, les referències als apartats 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, s'entenen fetes 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 pròrrogues 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 estableix específicament la disposició addicional primera respecte del Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, les referències que altres normes facin 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, s'entenen fetes 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 vigents a la seva entrada en vigor, respecte dels venciments del contracte o de qualsevol de les pròrrogues que es produeixin amb posterioritat a la data esmentada, sense perjudici del règim que preveu l'apartat 3 per als contractes que ja es trobin en el període de pròrroga que regula l'article 10.1 en la seva redacció anterior.

Les comunicacions de no pròrroga efectuades vàlidament per l'arrendador amb anterioritat a la publicació d'aquest Reial decret llei conserven la seva eficàcia i no generen el dret a la indemnització que preveu l'article 10.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, encara que amb posterioritat sigui aplicable al contracte una pròrroga extraordinària prevista legalment.

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 29/2026, de 6 d'octubre, s'entén feta 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 efectuades 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 queden 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 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.

Les comunicacions o els requeriments dirigits a posar fi a la reconducció tàcita efectuats vàlidament amb anterioritat a la publicació d'aquest Reial decret llei conserven la seva 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 el 15 de novembre de 2026.

6 d'octubre de 2026.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN