MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

SECRETARIA DE ESTADO DE
RELACIONES CON LAS CORTES Y
ASUNTOS CONSTITUCIONALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL
30 SEP. 2026 00:49:12
Entrada 129828

EXCMA. SRA.:

Tengo el honor de dar traslado a V.E. del escrito de remisión y la documentación relativa al Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Madrid, a fecha de la firma electrónica.

SECRETARIO DE ESTADO DE
RELACIONES CON LAS CORTES Y ASUNTOS CONSTITUCIONALES

Fdo. Electrónicamente por:
Rafael Simancas Simancas
SECRETARIO DE ESTADO DE RELACIONES CON LAS CORTES Y ASUNTOS CONSTITUCIONALES
→ No válido sin Huella Digital Adjunta

EXCMA. SRA. PRESIDENTA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS.

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-7530-42a7-a1e7-5aee-7bcc-7d60-9439-d805 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

EXCMA. SRA.:

Adjunto remito a V.E., a efectos de lo dispuesto en los artículos 86 de la Constitución y 151.1 del Reglamento de esa Cámara, el Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, acompañado de la siguiente documentación:

- Memoria del análisis de impacto normativo.

Madrid, a fecha de la firma electrónica.

EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

Félix Bolaños García

EXCMA. SRA. PRESIDENTA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS.

CSV : GEN-7530-42a7-a1e7-5aee-7bcc-7d60-9439-d805
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 29/09/2026 18:14 | Sin acción específica

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL
30 SEP. 2026 00:49:12
Entrada 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

DON FÉLIX BOLAÑOS GARCÍA, MINISTRO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS

C E R T I F I C O:

Que en la reunión del Consejo de Ministros celebrada el día veintinueve de septiembre de dos mil veintiséis se ha aprobado el Real Decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, cuyo texto literal consta en el documento adjunto.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y firmo la presente certificación en Madrid, a fecha de la firma electrónica.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES,
CONSUMO Y AGENDA 2030

REF.:
REF.C.M.:

Real Decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. En un mercado en el que el alquiler se ha convertido en la forma de acceso a la vivienda de una parte creciente de la población, y de manera muy especial de los hogares jóvenes y de los de menor renta, ese mandato exige que el contrato de arrendamiento de vivienda ofrezca un marco temporal estable, previsible y equilibrado para ambas partes.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, configuró la duración del arrendamiento de vivienda sobre la base de un plazo mínimo de prórroga obligatoria, que el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, amplió a cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, seguido de una prórroga tácita por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Agotado ese periodo, el contrato se extingue o entra en la tácita reconducción prevista en el Código Civil, de modo que, transcurridos ocho o diez años, la persona arrendataria pierde toda garantía de permanencia y la vivienda vuelve al mercado en las condiciones que este imponga en cada momento.

Este diseño, concebido para un mercado con oferta abundante y precios contenidos, ha dejado de responder a la realidad. En un contexto de fuerte tensión entre oferta y demanda, el vencimiento del contrato se ha convertido en el principal mecanismo de traslación de las subidas de precios a los hogares: la no renovación permite fijar una nueva renta al margen de la evolución de la relación contractual, con independencia del cumplimiento del arrendatario y del arraigo que haya generado en la vivienda y en su entorno. Cada extinción supone, además, costes elevados para el hogar, como la búsqueda de una nueva vivienda, la mudanza, las fianzas y garantías adicionales o el

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

cambio de centro escolar o de entorno laboral, que no son compensados por nadie, y una rotación que tampoco beneficia al conjunto del mercado, pues incrementa los periodos de desocupación y los costes de transacción y alimenta expectativas de revalorización desligadas del uso efectivo de la vivienda.

Los ordenamientos de nuestro entorno han optado, con distintas fórmulas, por dotar de mayor estabilidad al arrendamiento de vivienda. En Alemania el contrato es, por regla general, de duración indefinida y el arrendador solo puede ponerle fin cuando acredite un interés legítimo; en Francia el contrato se renueva tácitamente por periodos de tres años, o de seis si el arrendador es persona jurídica, y la no renovación por el arrendador exige un preaviso de seis meses y una causa tasada; en los Países Bajos, la reforma aprobada en 2024 ha restablecido el contrato de duración indefinida como régimen ordinario. La experiencia comparada muestra que la estabilidad del vínculo arrendaticio no es incompatible con un mercado de alquiler amplio y dinámico, sino una de sus condiciones: reduce la rotación, los periodos de desocupación y los costes de transacción, y permite a las familias planificar su vida sobre una base cierta.

II

Este real decreto-ley da una nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con un doble objetivo: garantizar la continuidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual más allá de su plazo mínimo y asegurar que, cuando el arrendador decida no continuar la relación, el hogar arrendatario disponga de tiempo y de medios suficientes para acceder a otra vivienda. El Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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, aprobado en la misma sesión del Consejo de Ministros, ha dado nueva redacción al apartado 1 del artículo 10 con el fin de circunscribir su ámbito a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, manteniendo el régimen de prórroga tácita anual. Este real decreto-ley parte de esa redacción y sustituye dicho régimen por el que se describe a continuación.

A tal fin, llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración, salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo. El plazo de preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses, lo que permite al arrendatario planificar con antelación suficiente su cambio de vivienda; el del arrendatario se mantiene en dos meses. La continuidad del contrato pasa a ser la regla y su extinción, una decisión expresa del arrendador que ha de adoptarse en momentos determinados y con antelación bastante.

El arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar el contrato deberá indemnizar al arrendatario con el importe equivalente a doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características, calculado, siempre que sea posible, conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, y que en ningún caso podrá ser inferior a una mensualidad de renta por cada año de residencia en la vivienda. La indemnización cumple una doble función. De un lado, compensa al hogar por los costes que la extinción de un contrato cumplido le impone y que hasta ahora soportaba en solitario. De otro, hace que la decisión de no prorrogar internalice el coste que traslada a la otra parte, de modo que responda a una necesidad

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

real del arrendador y no a la mera expectativa de obtener una renta superior con un nuevo arrendatario. Su cálculo sobre el precio de referencia de una vivienda análoga, y no sobre la renta del contrato que se extingue, garantiza que la compensación se corresponda con el coste efectivo de acceder a otra vivienda en el mismo mercado. La indemnización se abona en el momento de la entrega de la vivienda y no procede cuando la no prórroga responda a una causa justificada que se haga constar en la notificación: que el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para sí o para sus familiares de segundo grado, con derecho del arrendatario a la indemnización si no llega a ocuparla en tres meses; que el arrendatario no habite de forma efectiva la vivienda arrendada; o que disponga de otra vivienda apta en el mismo municipio.

El artículo se completa con las reglas que garantizan la efectividad del nuevo régimen, como la duración mínima de las prórrogas convencionales acordadas tras una comunicación de no prórroga y la nulidad de las estipulaciones que empeoren las condiciones del contrato original, y mantiene las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad y en zonas de mercado residencial tensionado ya previstas en la Ley, que pasan a los apartados quinto y sexto. Para evitar su superposición con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley, se precisa que no son acumulables con ellas y que la prórroga en zonas de mercado residencial tensionado se aplica con carácter preferente. Asimismo, no procederá la indemnización por no renovación cuando, respecto del vencimiento al que se refiera la comunicación del arrendador, el arrendatario reúna los requisitos legalmente establecidos para obtener una prórroga del contrato de aceptación obligatoria para aquel, con independencia de que finalmente ejercite o no ese derecho. Se evita así la acumulación de la compensación económica con una protección legal específica dirigida a garantizar la continuidad del arrendamiento.

La medida no restringe la oferta de vivienda en alquiler ni altera el equilibrio de las prestaciones del contrato. El arrendador mantiene la libertad de no prorrogar el contrato en cada uno de sus vencimientos, con el único deber de compensar al arrendatario, y sigue percibiendo la renta pactada con sus actualizaciones. Se trata, por tanto, de una delimitación del contenido del derecho de propiedad fundada en su función social, en el sentido del artículo 33.2 de la Constitución Española, mucho más limitada que la prórroga forzosa de la legislación arrendaticia anterior, que el Tribunal Constitucional consideró conforme a la Constitución en su Sentencia 89/1994, de 17 de marzo.

III

La extraordinaria y urgente necesidad que el artículo 86.1 de la Constitución Española exige para el recurso al real decreto-ley concurre en el presente caso. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, han ido alcanzando desde 2024 el término de su plazo mínimo de cinco años y se encuentran, en su gran mayoría, en el periodo de prórroga tácita, que para los primeros de ellos se agota en 2027 y para los celebrados entre 2019 y 2022, que constituyen el mayor volumen de contratos vigentes, entre 2027 y 2030. Con arreglo a la regulación actual, las comunicaciones de no renovación de esos contratos comienzan a producirse en los meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, lo que sitúa a un número muy elevado de hogares ante la extinción de su contrato y la exposición a las condiciones de un mercado tensionado en un horizonte temporal inmediato.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

La tramitación de la medida por el procedimiento legislativo ordinario no permitiría dar respuesta a esa situación en el tiempo requerido. A ello se añade que el mero anuncio de una reforma de la duración de los contratos produciría, durante su tramitación, un efecto anticipatorio de comunicaciones de no renovación dirigidas a eludir la aplicación del nuevo régimen, que solo la inmediata entrada en vigor de la norma puede evitar.

La aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes se proyecta solo sobre los vencimientos posteriores a su entrada en vigor y se acompaña de un régimen transitorio que difiere algunos de sus efectos para que el arrendador conozca con antelación suficiente las consecuencias de su decisión de no prorrogar el contrato. Las comunicaciones de no renovación ya efectuadas conservan su eficacia y no dan lugar a indemnización, tampoco cuando el contrato se prorrogue de forma extraordinaria, y en los contratos que venzan en los seis meses siguientes el arrendador puede seguir preavisando con cuatro meses de antelación. De este modo, la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual establecida por el Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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 actúa como puente para los contratos cuya extinción ya estaba decidida, sin superponerse al nuevo régimen. Esta aplicación diferida de algunos de sus efectos no resta urgencia a la medida, sino que es exigencia del principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española y condición de su eficacia: las decisiones de no prórroga que se adopten desde la entrada en vigor quedan sujetas ya al nuevo régimen, lo que impide que el anuncio de la reforma se traduzca en comunicaciones anticipadas dirigidas a eludirla. Existe, por tanto, la conexión de sentido entre la situación de urgencia y la medida adoptada que exige la doctrina del Tribunal Constitucional.

La medida no afecta, en el sentido constitucional del término, al derecho de propiedad ni a la libertad de empresa, pues no regula su régimen general ni incide en su contenido esencial, sino que modifica un aspecto concreto del régimen de duración del contrato de arrendamiento de vivienda, como ya hicieron mediante real decreto-ley el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, y las sucesivas normas que han establecido prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

IV

Este real decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Responde a los principios de necesidad y eficacia, al atender a una razón de interés general, la estabilidad de los hogares en su vivienda habitual y del propio mercado de alquiler, mediante el instrumento más adecuado para garantizarla; al de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para lograr ese objetivo, sin restringir la oferta de vivienda en alquiler ni alterar el contenido económico del contrato; al de seguridad jurídica, al integrarse de forma coherente en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, mediante la modificación de un único precepto; al de transparencia, al definir con claridad sus objetivos en esta exposición de motivos; y al de eficiencia, al no imponer cargas administrativas adicionales. Conforme al artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, la tramitación de este real decreto-ley no ha requerido los trámites de consulta pública, audiencia e información pública.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Este real decreto-ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, sobre las bases de las obligaciones contractuales.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de septiembre de 2026,

DISPONGO:

Artículo único. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuyo apartado 1 ha sido modificado por el artículo 3.Ocho del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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 queda redactado como sigue:

> *«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, o de cualquiera de sus prórrogas, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con seis meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica.*
>
> *En los casos en que el arrendador comunique válidamente la voluntad de no prorrogar el contrato conforme al párrafo anterior, vendrá obligado a indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente, al menos, al importe de doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características a la arrendada. Dicha indemnización deberá calcularse, siempre que ello sea posible, en base al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, y en ningún caso podrá ser inferior al importe equivalente a una mensualidad de renta por cada año que el arrendatario haya residido en la vivienda, prorrateándose por meses los períodos inferiores al año y por días los inferiores al mes. La indemnización se abonará en el momento de la entrega de la vivienda, salvo en el supuesto previsto en la letra a) del apartado segundo.*
>
> *No procederá la indemnización prevista en el párrafo anterior cuando, en relación con el vencimiento al que se refiera la comunicación de no prórroga, el arrendatario reúna los*

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

requisitos legalmente establecidos para obtener, a su solicitud, una prórroga legal del contrato de aceptación obligatoria para el arrendador, aunque no la hubiera solicitado.

La enajenación de la vivienda arrendada no afectará al derecho del arrendatario a la indemnización prevista en este apartado, que corresponderá al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador, siempre y cuando no se dé ninguna de las circunstancias recogidas en el apartado 2.

2. La indemnización prevista en el apartado anterior tampoco procederá en los siguientes casos, que deberán hacerse constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación de preaviso:

a) Cuando el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares en segundo grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Si transcurridos tres meses desde la entrega de la vivienda esta no hubiera sido ocupada por las personas indicadas, salvo causa de fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización prevista en el apartado 1, que será exigible desde el momento en que transcurra dicho plazo.

b) Cuando el arrendatario no haya habitado la vivienda arrendada durante más de seis meses en los doce anteriores a la notificación, salvo que la ausencia obedezca a causa justificada, como razones de salud, trabajo, estudios o cuidado de familiares, o que en ella hayan seguido habitando las personas previstas en el artículo 7.1.

c) Cuando el arrendatario disponga, en la fecha de la notificación y en el mismo municipio, de otra vivienda apta para atender sus necesidades, como titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute y pueda ocuparla.

d) Cuando las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

e) Cuando el arrendatario rechace de forma expresa o tácita una oferta fehaciente de formalización de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual sobre la misma vivienda, formulada por el arrendador dentro del plazo de preaviso previsto en el apartado 1.

Para que esta causa resulte aplicable, la oferta deberá garantizar la permanencia del arrendatario por un plazo mínimo de cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica. Asimismo, el importe económico total de la nueva renta mensual deberá ajustarse a las reglas de determinación de la renta previstas en el artículo 17.6 de la presente Ley, incluso cuando el inmueble no se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

f) Cuando concurra alguna otra circunstancia debidamente justificada que, en el caso concreto, determine la prevalencia de los intereses del arrendador cuando este tenga vulnerabilidad acreditada.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

3. En todos aquellos supuestos en los que, tras haber manifestado el arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato, finalmente las partes acuerden formalizar una prórroga voluntaria o convencional, esta no podrá ser inferior a los plazos previstos en el apartado primero de este artículo.

4. Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones previstas en los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original en perjuicio del arrendatario, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la presente ley.

5. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el apartado primero de este artículo, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda en los términos del artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento. Esta prórroga no será acumulable con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley; cuando concurran varias, el arrendatario podrá optar por la que le resulte más favorable, sin perjuicio de la aplicación preferente de la prevista en el apartado siguiente.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el apartado 1, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados sexto y séptimo del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en segundo grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

matrimonial. Esta prórroga es incompatible con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley y se aplicará con carácter preferente.»

Disposición adicional primera. Coordinación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX.

1. La prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX, no será de aplicación cuando proceda la prórroga prevista en el artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Cuando la prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX, se aplique a un contrato respecto del cual el arrendador hubiera comunicado válidamente su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se extinguirá a la finalización de dicha prórroga extraordinaria, salvo que las partes acuerden su prórroga conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. La extinción del contrato por voluntad del arrendador, sin que medie ninguna de las causas previstas en el artículo 10.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, devengará en favor del arrendatario el derecho de indemnización previsto en el artículo 10.1 de la citada ley.

3. A los efectos de la disposición final quinta del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX, las referencias a los apartados primero y segundo del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenidas en el inciso relativo a la finalización de los periodos de prórroga, se entenderán realizadas a dichos apartados en su redacción inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este real decreto-ley. La referencia al apartado tercero del artículo 10 contenida en el inciso relativo a la incompatibilidad entre prórrogas se entenderá realizada al apartado 6 del mismo artículo en la redacción dada por este real decreto-ley.

Disposición adicional segunda. Referencias normativas.

Salvo lo dispuesto específicamente en la disposición adicional primera respecto del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX, las referencias que otras normas efectúen a los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción anterior a este real decreto-ley, se entenderán hechas a los apartados quinto y sexto de dicho artículo, respectivamente.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Disposición transitoria única. Contratos de arrendamiento vigentes.

1. Lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por este real decreto-ley, será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor, respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad al día siguiente a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 4 para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.

2. En los contratos en los que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, resten menos de seis meses para la fecha de vencimiento del contrato o de la prórroga en curso, la notificación del arrendador prevista en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, podrá efectuarse con una antelación mínima de cuatro meses a dicha fecha.

3. Los contratos que a la entrada en vigor de este real decreto-ley se encuentren en el periodo de prórroga previsto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en su redacción anterior, continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la citada redacción y, a su término, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 en la redacción dada por este real decreto-ley.

4. La remisión al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la redacción dada por el artículo 4.Dos del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de XXXXX, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción dada por este real decreto-ley, sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la presente disposición para los contratos vigentes y para las comunicaciones de no renovación efectuadas antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley.

5. Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se encuentren en situación de tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a partir del primer vencimiento del periodo de tácita reconducción que se produzca una vez transcurridos cuatro meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Hasta dicho momento continuarán rigiéndose, en cuanto a su duración, por lo dispuesto en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil.

A efectos del requisito de duración mínima previsto en el apartado primero del citado artículo 10, se computará conjuntamente el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de arrendamiento originario y el transcurrido posteriormente en situación de tácita reconducción.

El arrendador podrá comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de cuatro meses al vencimiento previsto en el primer párrafo. Las comunicaciones o requerimientos dirigidos a poner fin a la tácita reconducción efectuados válidamente con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley conservarán su eficacia y no darán lugar a la indemnización prevista en el segundo párrafo del artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Disposición final primera. Título competencial.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, sobre las bases de las obligaciones contractuales.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

El Ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030,

PABLO BUSTINDUY AMADOR

CSV : GEN-ded8-a59a-a457-6375-d2b8-d963-d0b2-505f
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FELIX BOLAÑOS GARCÍA | FECHA : 30/09/2026 00:17 | Certifica | Sello de Tiempo: 30/09/2026 00:17
30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

REAL DECRETO-LEY POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

Memoria abreviada del Análisis de Impacto Normativo

Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/ Órgano proponente	Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030	**Fecha**	29 de septiembre de 2026
Título de la norma	Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.		
Tipo de Memoria	Normal ☐ Abreviada ■		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Motivación	La norma responde a la necesidad de dotar de mayor estabilidad al mercado residencial de alquiler. El modelo de duración de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (plazo mínimo de cinco o siete años seguido de una prórroga tácita de hasta tres años) hace que, transcurridos ocho o diez años, el contrato se extinga y la vivienda vuelva al mercado en las condiciones que este imponga. En un mercado tensionado, el vencimiento del contrato se ha convertido en el principal mecanismo de traslación de las subidas de precios a los hogares. Los contratos celebrados tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, han ido agotando su plazo mínimo desde 2024 y agotarán su prórroga tácita entre 2027 y 2030, lo que sitúa a un número muy elevado de hogares ante la extinción de su contrato en un horizonte inmediato. Las prórrogas extraordinarias aprobadas con carácter temporal actúan como puente, pero no resuelven el problema estructural. La norma da nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre: cumplido el plazo mínimo, el contrato se prorroga por plazos sucesivos de cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica), salvo notificación en contrario; el arrendador que decida no prorrogar, con seis meses de preaviso, indemniza al arrendatario con al menos doce mensualidades de renta de referencia, salvo causa justificada o que el arrendatario pueda acogerse a una prórroga legal.		
Objetivos	Garantizar la continuidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual más allá de su plazo mínimo, convirtiendo la prórroga en la regla y la extinción en una decisión expresa del arrendador, adoptada con antelación suficiente.		

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

	Asegurar que, cuando el arrendador decida no continuar la relación, el hogar arrendatario disponga de tiempo (preaviso de seis meses) y de medios (indemnización equivalente al coste de acceder a otra vivienda análoga) para reubicarse, de modo que la decisión de no prorrogar internalice el coste que traslada a la otra parte. Reducir la rotación no deseada de los contratos y, con ella, la traslación de las subidas de precios a los hogares a través de la sustitución de arrendatarios, sin restringir la oferta de vivienda en alquiler ni alterar el contenido económico del contrato. Dotar de seguridad jurídica al tránsito entre el régimen vigente y el nuevo, respetando las decisiones adoptadas conforme a la regulación anterior y coordinando el nuevo régimen con las prórrogas extraordinarias vigentes.
Análisis de alternativas	Se descartó la tramitación como proyecto de ley, ordinario o por el procedimiento de urgencia, por la necesidad de actuar en el plazo más breve posible. El real decreto-ley es el instrumento idóneo para dotar de eficacia inmediata a la medida, dado el vencimiento concentrado de contratos de arrendamiento de vivienda en los próximos años, el efecto anticipatorio que tendría el anuncio de la reforma y el rango legal exigible.
Principios de buena regulación	La norma cumple los principios de necesidad y eficacia, al atender a una razón de interés general mediante el instrumento adecuado; de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible y preservar la facultad del arrendador de no prorrogar; de seguridad jurídica, al integrarse en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, mediante la modificación de un único artículo y un régimen transitorio detallado; de transparencia, al definir sus objetivos en la exposición de motivos y en esta memoria; y de eficiencia, al no imponer cargas administrativas.
Plan Anual Normativo	Dada la naturaleza normativa de este real decreto-ley y la situación de extraordinaria y urgente necesidad a la que responde, no está previsto en el Plan Anual Normativo 2026.
CONTENIDO	
El real decreto-ley se estructura en un artículo único, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.	
ANÁLISIS JURÍDICO	

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

Fundamento jurídico y rango normativo	Se emplea el instrumento del real decreto-ley, previsto en el artículo 86 de la Constitución Española, por concurrir una situación de extraordinaria y urgente necesidad derivada del vencimiento inmediato y concentrado en el tiempo de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual celebrados a partir de 2019 y del efecto anticipatorio que produciría el anuncio de una reforma tramitada por el procedimiento legislativo ordinario. La norma tiene rango de ley por modificar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución.
Justificación de la entrada en vigor	Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Se aplica a los contratos vigentes respecto de los vencimientos posteriores a su entrada en vigor, con un régimen transitorio que respeta las notificaciones de no renovación ya efectuadas, mantiene el preaviso de cuatro meses para los vencimientos próximos y ordena la aplicación del nuevo régimen a los contratos en prórroga tácita y en tácita reconducción.

ADECUACIÓN AL ORDEN CONSTITUCIONAL DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

El real decreto-ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado prevista en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, de la competencia estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales. La norma regula la duración y las prórrogas del contrato de arrendamiento de vivienda y la indemnización por no prórroga, materias propias de la legislación civil estatal, como ha confirmado la doctrina constitucional (SSTC 37/2022, 79/2024 y 26/2025).

DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

Consulta pública	Sí ☐ ■ No se ha evacuado, al estar esta norma exenta del trámite de consulta pública, por tratarse de un decreto-ley, de conformidad con el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.
Audiencia e información públicas	Sí ☐ ■ No se ha evacuado, al estar esta norma exenta del trámite de consulta pública, por tratarse de un decreto-ley, de conformidad con el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.
Tramitación urgente	Sí ■ No ☐
Informes evacuados	Al tratarse de un real decreto-ley, resulta aplicable el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. En este sentido se aplica a este proyecto de Real Decreto-ley el informe

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

	evacuado por la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa para el proyecto de Real Decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.	
ANALISIS DE IMPACTOS		
Impacto económico	Efectos sobre la economía en general.	Positivo para la estabilidad residencial de los hogares arrendatarios y para el funcionamiento del mercado; acotado y evitable para los arrendadores; sin efectos apreciables sobre la competencia y la unidad de mercado.
Impacto presupuestario	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma: ☐ Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. ☐ Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.	☐ Implica un gasto. ☐ Implica un ingreso. ☐ Implica disminución del gasto.
Impacto de cargas administrativas	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☐ Supone una reducción de cargas administrativas ☐ Incorpora nuevas cargas administrativas. ■ No afecta a las cargas administrativas.
Impacto de género	La norma tiene un impacto	Negativo ☐ Nulo ☐ Positivo ■
Impacto en la infancia y la adolescencia	Impacto en la infancia y la adolescencia.	Positivo.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

Otros impactos considerados	Impacto en la familia.	Positivo.
	Otros posibles impactos en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.	Positivo.
	Impacto por razón de cambio climático.	Neutro.

EVALUACIÓN *EX POST*
Dada la naturaleza y contenido de la norma proyectada, no se considera que la disposición deba ser sometida a evaluación por sus resultados en los términos del artículo 28.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, sin perjuicio del seguimiento de su aplicación a través de las fuentes estadísticas oficiales.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

I. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA.

Se presenta una memoria abreviada, que viene justificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno (en adelante, Ley 50/1997, de 27 de noviembre), y en el artículo 3.1 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (en adelante, Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre), por tratarse de un real decreto-ley. Conforme al artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, el procedimiento de elaboración de normas previsto en dicho artículo no es de aplicación a los decretos-leyes, a excepción de la elaboración de la memoria prevista en su apartado 3, con carácter abreviado, y de lo establecido en sus apartados 1, 8, 9 y 10.

Sin perjuicio del carácter abreviado de la memoria, y dado que la norma incide sobre un mercado en el que reside casi una cuarta parte de los hogares, esta memoria incorpora un análisis del impacto económico más extenso del exigido por el artículo 3.2 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, que incluye la cuantificación de la población afectada, un análisis del derecho comparado de los Estados miembros de la Unión Europea que han adoptado medidas de estabilidad del arrendamiento y una valoración de los efectos previsibles sobre arrendatarios, arrendadores y oferta de vivienda en alquiler.

II. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

II.1. Motivación.

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. El alquiler es hoy la vía de acceso a la vivienda de una parte creciente de la población y, de manera muy especial, de los hogares jóvenes: según el Banco de España, el 24,8 % de los hogares no residía en 2023 en una vivienda en propiedad, cinco puntos más que en 2007, y el 15,4 % vivía de alquiler a precio de mercado; entre los hogares cuya persona de referencia tiene entre 16 y 29 años la proporción de arrendatarios asciende al 56,6 % (32,2 % en 2007) y entre los de 30 a 44 años al 34,3 % (18,1 % en 2007).

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, Ley 29/1994, de 24 de noviembre), configuró la duración del arrendamiento de vivienda sobre la base de un plazo mínimo de prórroga obligatoria, ampliado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, a cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, seguido de una prórroga tácita por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Agotado ese periodo, el contrato se extingue o entra en la tácita reconducción del Código Civil, de modo que, transcurridos ocho o diez años, la persona arrendataria pierde toda garantía de permanencia y la vivienda vuelve al mercado en las condiciones que este imponga en cada momento.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

Este diseño, concebido para un mercado con oferta abundante y precios contenidos, ha dejado de responder a la realidad. Los precios medios del alquiler por metro cuadrado se incrementaron un 28,5 % en términos nominales entre 2015 y 2022 (10,8 % en términos reales), según el Banco de España, y el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler del INE registró en 2024 un crecimiento anual del 3,5 %, con una brecha muy marcada entre los contratos nuevos, cuyos precios crecieron un 8,8 %, y los contratos vigentes, que lo hicieron un 2,8 %. El Informe Anual 2025 del Banco de España confirma que la prima de los contratos nuevos sobre la renta media del parque alquilado ha pasado del 6,2 % en 2020 al 16,5 % en 2024. Estos datos ponen de manifiesto que el vencimiento del contrato se ha convertido en el principal mecanismo de traslación de las subidas de precios a los hogares: la no renovación permite fijar una nueva renta al margen de la evolución de la relación contractual, con independencia del cumplimiento del arrendatario y del arraigo que haya generado en la vivienda y en su entorno.

El esfuerzo económico que soportan los hogares arrendatarios es, en consecuencia, uno de los más elevados de la Unión Europea: según Eurostat (EU-SILC), el 26,8 % de los inquilinos a precio de mercado en España destina más del 40 % de su renta disponible a los gastos de vivienda. Cada extinción de contrato supone, además, costes elevados para el hogar (búsqueda de una nueva vivienda, mudanza, fianzas y garantías adicionales, cambio de centro escolar o de entorno laboral) que no son compensados por nadie, y una rotación que tampoco beneficia al conjunto del mercado, pues incrementa los periodos de desocupación y los costes de transacción y alimenta expectativas de revalorización desligadas del uso efectivo de la vivienda. El módulo de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2025 sobre dificultades de acceso a la vivienda muestra que el 44,3 % de los jóvenes de 26 a 34 años convive con sus padres y que el 47,3 % de ellos aduce como motivo principal la imposibilidad de costear un alquiler o una compra.

Los ordenamientos de nuestro entorno han optado, con distintas fórmulas, por dotar de mayor estabilidad al arrendamiento de vivienda, como se analiza con detalle en el apartado VII.1 de esta memoria. En Alemania, Austria, Dinamarca, Suecia y, desde el 1 de julio de 2024, los Países Bajos, el contrato es por regla general de duración indefinida y el arrendador solo puede ponerle fin por causas tasadas; en Irlanda los arrendamientos son de duración ilimitada desde el 11 de junio de 2022; en Francia el contrato se renueva tácitamente por periodos de tres años, o de seis si el arrendador es persona jurídica, y la no renovación exige preaviso de seis meses y causa tasada; en Bélgica el arrendador solo puede poner fin al contrato de nueve años sin alegar motivo al término del tercer o sexto año y abonando una indemnización de nueve o seis mensualidades de renta; en Italia la denegación de la primera renovación exige causa y su falsedad se sanciona con una indemnización mínima de treinta y seis mensualidades. La experiencia comparada muestra que la estabilidad del vínculo arrendaticio es compatible con un mercado de alquiler amplio y dinámico.

En este marco, la norma da una nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con el siguiente contenido esencial:

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

1. Prórroga por defecto: llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco o siete años, salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo, el arrendador con seis meses de antelación y el arrendatario con dos.

2. Indemnización por no prórroga: el arrendador que comunique válidamente su voluntad de no prorrogar debe indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente, al menos, a doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características, calculada conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler y nunca inferior a una mensualidad por cada año de residencia, que se abona al entregar la vivienda y no procede cuando el arrendatario pueda acogerse a una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador.

3. Causas que excluyen la indemnización, que deben hacerse constar en la notificación: necesidad de la vivienda por el arrendador persona física para sí o sus familiares de primer grado, con derecho a la indemnización si no la ocupa en tres meses; falta de habitación efectiva de la vivienda por el arrendatario durante más de seis de los doce meses anteriores; y disponibilidad por el arrendatario de otra vivienda apta en el mismo municipio.

4. Reglas de garantía del nuevo régimen: duración mínima de las prórrogas convencionales acordadas tras una comunicación de no prórroga y nulidad de las estipulaciones que empeoren las condiciones del contrato original.

5. Mantenimiento de las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad (un año, obligatoria para grandes tenedores) y en zonas de mercado residencial tensionado (hasta tres años), que pasan a los apartados 5 y 6 del artículo, con reglas de no acumulación con otras prórrogas extraordinarias legales.

6. Coordinación con la prórroga extraordinaria establecida por el Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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 (disposición adicional primera), regla de remisiones (disposición adicional segunda) y régimen transitorio para los contratos vigentes, las notificaciones ya efectuadas, los contratos en prórroga tácita y los contratos en tácita reconducción (disposición transitoria única).

Estas medidas persiguen reforzar de manera estructural la estabilidad residencial, reducir la rotación no deseada de los contratos y contribuir, desde una intervención proporcionada que preserva la libertad de decisión del arrendador, a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

II.2. Justificación de la extraordinaria y urgente necesidad.

El recurso al instrumento del real decreto-ley encuentra cobertura en el artículo 86 de la Constitución Española, al concurrir una situación de extraordinaria y urgente necesidad derivada de la concentración en el tiempo de los vencimientos de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual celebrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, el 6 de marzo de 2019.

Los contratos celebrados bajo ese régimen han ido alcanzando desde marzo de 2024 el término de su plazo mínimo de cinco años y se encuentran, en su gran mayoría, en el periodo de prórroga tácita, que para los primeros de ellos se agota en marzo de 2027 y para los celebrados entre 2019 y 2022 entre 2027 y 2030. De acuerdo con las estimaciones del Ministerio a partir de los microdatos fiscales del Panel de Hogares (INE, AEAT e IEF), en 2021 se formalizaron alrededor de 632.000 contratos de arrendamiento que agotan su plazo mínimo a lo largo de 2026, y en 2022 otros 405.000 que lo agotan en 2027; considerando un tamaño medio de 2,5 personas por hogar arrendatario, solo esas dos cohortes afectan a la estabilidad residencial de cerca de 2,6 millones de personas. A ellas se añaden los contratos de 2019 y 2020, que agotan su prórroga tácita en 2027 y 2028, los suscritos por personas jurídicas y los radicados en los territorios forales, no capturados por la fuente fiscal, así como los contratos anteriores a 2019 que se encuentran en tácita reconducción y que hoy pueden extinguirse con un preaviso mínimo.

Con arreglo a la regulación vigente, las comunicaciones de no renovación de esos contratos comienzan a producirse en los cuatro meses anteriores a cada vencimiento, y la extinción al término de la prórroga tácita no requiere siquiera comunicación. Ello sitúa a un número muy elevado de hogares ante la pérdida de su vivienda y la exposición a las condiciones de un mercado tensionado en un horizonte temporal inmediato, en el que, como se ha señalado, los precios de los contratos nuevos crecen a un ritmo tres veces superior al de los contratos vigentes.

La tramitación de la medida por el procedimiento legislativo ordinario no permitiría dar respuesta a esa situación en el tiempo requerido. A ello se añade que el mero anuncio de una reforma de la duración de los contratos produciría, durante su tramitación, un efecto anticipatorio de comunicaciones de no renovación dirigidas a eludir la aplicación del nuevo régimen, que solo la inmediata entrada en vigor de la norma puede evitar. Este efecto anticipatorio es específico de las normas que modifican la duración de contratos en curso y justifica, junto con las razones expuestas, la inmediatez de la medida, en línea con la doctrina de la STC 14/2020, de 28 de enero, que confirmó la concurrencia del presupuesto habilitante del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, para reformar la duración de los contratos de arrendamiento.
La aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes se limita a los vencimientos que se produzcan tras su entrada en vigor y se acompaña de un régimen transitorio que respeta las decisiones ya adoptadas y garantiza que el arrendador conozca con antelación suficiente las

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

consecuencias de no prorrogar el contrato. Así, las comunicaciones de no renovación efectuadas antes de la entrada en vigor conservan su eficacia y no dan lugar a indemnización, tampoco cuando el arrendatario se acoja a una prórroga extraordinaria, en cuyo caso el contrato se extinguirá al término de esta. En los contratos que venzan en los seis meses siguientes, el preaviso del arrendador se reduce a cuatro meses, sin que ello le exima de la indemnización. Los contratos que se encuentren en el periodo de prórroga tácita lo completan conforme a la redacción anterior y, a su término, quedan sujetos al nuevo régimen. Por último, los contratos en tácita reconducción se incorporan al nuevo régimen a partir del primer vencimiento que se produzca una vez transcurridos cuatro meses desde la entrada en vigor, con un preaviso también de cuatro meses, y a efectos de su duración mínima se computa todo el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato originario.
Este régimen transitorio no resta urgencia a la medida. Es una exigencia del principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española y, a la vez, condición de su eficacia, porque las comunicaciones de no prórroga que se efectúen desde la entrada en vigor quedan sujetas, con carácter general, al nuevo régimen, lo que impide que el anuncio de la reforma se traduzca en comunicaciones anticipadas dirigidas a eludirla.

Existe, por tanto, la conexión de sentido entre la situación de urgencia y la medida adoptada que exige la doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 137/2003, de 3 de julio, FJ 4; 61/2018, de 7 de junio, FJ 4). La norma respeta, asimismo, los límites materiales del artículo 86.1 de la Constitución: no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, al régimen de las comunidades autónomas ni al derecho electoral general, y tampoco afecta, en el sentido constitucional del término, al derecho de propiedad ni a la libertad de empresa, pues no regula su régimen general ni incide en su contenido esencial, sino que modifica un aspecto concreto del régimen de duración del contrato de arrendamiento de vivienda, como ya hicieron mediante real decreto-ley el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, cuyo presupuesto habilitante confirmó la STC 14/2020, de 28 de enero, y las sucesivas normas que han establecido prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

II.3. Objetivos.

Este real decreto-ley tiene como finalidad dotar de mayor estabilidad al mercado residencial de alquiler mediante la reforma del régimen de prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda habitual. Sus objetivos concretos son los siguientes:

1. Garantizar la continuidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual más allá de su plazo mínimo, de modo que la prórroga sea la regla y la extinción una decisión expresa del arrendador, que ha de adoptarse en momentos determinados y con antelación suficiente.

2. Asegurar que, cuando el arrendador decida no continuar la relación, el hogar arrendatario disponga de tiempo y de medios suficientes para acceder a otra vivienda,

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

mediante un preaviso de seis meses y una indemnización calculada sobre el precio de referencia de una vivienda análoga, que compensa los costes de la extinción de un contrato cumplido y hace que la decisión de no prorrogar internalice el coste que traslada a la otra parte.

3. Reducir la rotación no deseada de los contratos y, con ella, la traslación de las subidas de precios a los hogares a través de la sustitución de arrendatarios, contribuyendo a moderar el crecimiento agregado de las rentas sin intervenir en la fijación de su importe.

4. Preservar la facultad del arrendador de no prorrogar el contrato en cada vencimiento y excluir la indemnización cuando la no prórroga responda a una causa justificada, evitando así cualquier efecto restrictivo sobre la oferta de vivienda en alquiler.

5. Ordenar la coordinación entre las prórrogas legales del artículo 10 y las prórrogas extraordinarias establecidas por otras normas, evitando su acumulación y la de prórroga e indemnización.

6. Garantizar la seguridad jurídica en el tránsito al nuevo régimen, respetando las decisiones adoptadas conforme a la regulación anterior.

En conjunto, los objetivos de la norma se orientan a hacer efectivo el mandato del artículo 47 de la Constitución Española y la función social de la propiedad de vivienda (artículo 33.2), mediante una intervención estructural, proporcionada y coherente con la experiencia de los Estados miembros de la Unión Europea con mercados de alquiler más amplios y estables.

II.4. Análisis de alternativas.

La necesidad de la norma frente a la alternativa de no aprobar ninguna regulación resulta de lo expuesto en los apartados anteriores de esta memoria. El mantenimiento del régimen vigente no permitiría atender la situación descrita, derivada del vencimiento concentrado en los próximos años de los contratos celebrados a partir de 2019 en un contexto de fuerte tensión del mercado del alquiler.

Ante la urgente necesidad de atender los objetivos descritos, se ha descartado la tramitación como proyecto de ley, tanto en su modalidad ordinaria como por el procedimiento de urgencia, debido a la necesidad de adoptar la medida en el plazo más breve posible. A ello se añade que el mero anuncio de la reforma produciría, durante su tramitación, un efecto anticipatorio de comunicaciones de no renovación dirigidas a eludir el nuevo régimen, que solo su inmediata entrada en vigor puede evitar.

En definitiva, dada la situación de extraordinaria y urgente necesidad analizada, la aprobación de un real decreto-ley constituye la opción más adecuada y pertinente, tanto por

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

el rango legal exigible de la medida, que modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, como por la insuficiencia de otras alternativas para garantizar una respuesta inmediata y eficaz.

II.5. Adecuación a los principios de buena regulación.

La norma se adecua a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En primer lugar, responde a los principios de necesidad y eficacia, al atender a una razón de interés general claramente identificada, la estabilidad de los hogares en su vivienda habitual y del propio mercado de alquiler, en un contexto de vencimiento concentrado de los contratos celebrados a partir de 2019 y de fuerte diferencial de precios entre contratos nuevos y vigentes. El real decreto-ley constituye el instrumento normativo más adecuado para garantizar la consecución de los fines perseguidos, dado el rango legal exigible de una medida que modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y la necesidad de su inmediata entrada en vigor.

En segundo lugar, cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para lograr el objetivo: no impone al arrendador causas tasadas de extinción ni control judicial previo, no interviene en la fijación de la renta, excluye la indemnización cuando la no prórroga responde a una causa justificada y prevé un régimen transitorio que respeta las decisiones adoptadas conforme a la regulación anterior.

Asimismo, se ajusta al principio de seguridad jurídica, por cuanto se integra de forma coherente en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, mediante la modificación de un único artículo, ordena expresamente sus relaciones con las prórrogas extraordinarias establecidas por otras normas y con las remisiones que estas efectúan al artículo 10, y regula con detalle el tránsito entre el régimen anterior y el nuevo para los contratos vigentes, las notificaciones ya efectuadas, los contratos en prórroga tácita y los contratos en tácita reconducción.

Por lo que al principio de transparencia se refiere, y si bien la tramitación de una norma como el real decreto-ley está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, sus objetivos quedan claramente definidos tanto en la parte expositiva de la norma como en esta memoria. Igualmente, el principio de transparencia se materializa mediante la publicación de la norma en el «Boletín Oficial del Estado» y su posterior remisión al Congreso de los Diputados para su convalidación en debate público.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, la norma no introduce obligaciones de registro, comunicación o gestión ante la Administración ni procedimientos administrativos nuevos, y se apoya, para el cálculo de la indemnización, en un instrumento público ya

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

existente, el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

II.6. Plan Anual Normativo.

Por la propia naturaleza de la norma y la situación de extraordinaria y urgente necesidad a la que hace frente, este real decreto-ley no está incluido en el Plan Anual Normativo 2026, conforme a lo previsto en el artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y en el Real Decreto 286/2017, de 24 de marzo, por el que se regulan el Plan Anual Normativo y el Informe Anual de Evaluación Normativa de la Administración General del Estado.

III. CONTENIDO.

El real decreto-ley se estructura en una parte expositiva, un artículo único, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El artículo único da nueva redacción al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que queda integrado por seis apartados:

- El apartado 1 establece que, llegado el vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual o de cualquiera de sus prórrogas, incluidas las voluntarias y las reguladas por ley, y transcurridos al menos cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos sucesivos de cinco o siete años, salvo que el arrendador notifique su voluntad de no prorrogarlo con seis meses de antelación o el arrendatario con dos. El segundo párrafo obliga al arrendador que comunique válidamente la no prórroga a indemnizar al arrendatario con, al menos, doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características, calculadas, siempre que sea posible, conforme al sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda. La indemnización no puede ser inferior a una mensualidad de renta por cada año de residencia en la vivienda, con prorrateo de los periodos inferiores, y se abona al entregar la vivienda, salvo en el supuesto de la letra a) del apartado 2. El tercer párrafo excluye la indemnización cuando, respecto del vencimiento al que se refiera la comunicación de no prórroga, el arrendatario reúna los requisitos para obtener, a su solicitud, una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador, aunque no la haya solicitado.

- El apartado 2 enumera los supuestos en los que no procede la indemnización, que deben hacerse constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación de preaviso: a) que el arrendador persona física necesite la vivienda como vivienda permanente para sí, para sus familiares en primer grado o para su cónyuge en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad; si la vivienda no es ocupada en tres meses desde su entrega, el arrendatario tiene derecho a la indemnización; b) que

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

el arrendatario no haya habitado la vivienda durante más de seis de los doce meses anteriores a la notificación, salvo causa justificada o que hayan seguido habitándola las personas previstas en el artículo 7.1; y c) que el arrendatario o algún miembro de su unidad de convivencia disponga, en el mismo municipio, de otra vivienda apta que pueda ocupar.

- Los apartados 3 y 4 establecen garantías para el arrendatario: las prórrogas voluntarias o convencionales acordadas tras una comunicación de no prórroga no pueden ser inferiores a los plazos del apartado 1, y son nulas las estipulaciones de los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original en su perjuicio.

- Los apartados 5 y 6 recogen, con adaptaciones, las prórrogas extraordinarias actualmente previstas en los apartados 2 y 3 del artículo: la de un año por vulnerabilidad social y económica acreditada, obligatoria para el arrendador gran tenedor, y la de hasta tres años en zonas de mercado residencial tensionado. Ambas exigen que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo y no son acumulables con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley; la de zona tensionada se aplica con carácter preferente.

La disposición adicional primera coordina el nuevo régimen con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual establecida en la disposición final quinta del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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. Dicha prórroga solo se aplica cuando el contrato hubiera de extinguirse de no mediar ella, y no cuando proceda la prórroga del artículo 10.1; si se aplica tras una comunicación de no prórroga, el contrato se extingue a su término, salvo que las partes acuerden prorrogarlo o celebren un nuevo contrato; y sus remisiones al artículo 10 se entienden hechas a los apartados 1 y 2 en su redacción anterior, en lo relativo a la finalización de los periodos de prórroga, y al nuevo apartado 6, en lo relativo a la incompatibilidad entre prórrogas.

La disposición adicional segunda establece que las referencias que otras normas efectúen a los apartados 2 y 3 del artículo 10 en su redacción anterior se entienden hechas a los apartados 5 y 6, salvo lo dispuesto en la disposición adicional primera respecto del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre.

La disposición transitoria única regula, en seis apartados, la aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes. El nuevo régimen se aplica a los vencimientos posteriores a la entrada en vigor (apartado 1), con un preaviso del arrendador de cuatro meses cuando resten menos de seis para el vencimiento (apartado 2). Las notificaciones de no renovación efectuadas antes de la entrada en vigor conservan su eficacia y no dan lugar a indemnización, tampoco

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

cuando el arrendatario se acoja a una prórroga extraordinaria, en cuyo caso el contrato se extingue a su término (apartado 3). Los contratos en prórroga tácita la completan conforme a la redacción anterior y, a su término, quedan sujetos al nuevo régimen (apartado 4). El apartado 5 coordina este régimen transitorio con la disposición transitoria novena del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre. Por último, los contratos en tácita reconducción quedan sujetos al nuevo régimen a partir del primer vencimiento que se produzca transcurridos cuatro meses desde la entrada en vigor, computándose la duración total del arrendamiento desde el contrato originario, con un preaviso de cuatro meses y respeto de las comunicaciones anteriores (apartado 6).

La disposición final primera recoge el título competencial en virtud del cual se dicta la norma y la disposición final segunda establece su entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

IV. ANÁLISIS JURÍDICO.

IV.1. Fundamento jurídico y rango normativo.

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar reales decretos-leyes en caso de extraordinaria y urgente necesidad, siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

En el presente caso concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad exigidas por dicho precepto, conforme a lo expuesto en el apartado II.2 de esta memoria: la concentración en el tiempo de los vencimientos de los contratos celebrados a partir de 2019, el fuerte diferencial de precios entre contratos nuevos y vigentes, que convierte cada extinción en un riesgo de exclusión residencial, y el efecto anticipatorio que produciría el anuncio de una reforma tramitada por el procedimiento legislativo ordinario. El Tribunal Constitucional ha declarado que la situación de extraordinaria y urgente necesidad puede deducirse de una pluralidad de elementos, entre ellos los reflejados en la exposición de motivos de la norma y en la memoria que la acompaña, y que entre la situación de urgencia definida y las medidas adoptadas debe existir una relación directa o de congruencia (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 137/2003, de 3 de julio, FJ 4). Asimismo, la apreciación de la extraordinaria y urgente necesidad se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno, sin perjuicio del control externo que compete al Tribunal Constitucional para excluir supuestos de uso abusivo o arbitrario de este instrumento (SSTC 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3; 61/2018, de 7 de junio, FJ 4).

El precedente más directo es el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que amplió por real decreto-ley el plazo mínimo del contrato de arrendamiento de vivienda de tres a cinco o siete

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

años y la prórroga tácita de uno a tres años. La STC 14/2020, de 28 de enero, confirmó la concurrencia del presupuesto habilitante de aquella norma, apreciando que los motivos aducidos por el Gobierno (vulnerabilidad económica de los hogares arrendatarios, incremento de los precios del alquiler, insuficiencia del parque público y aumento de los desahucios vinculados a contratos de arrendamiento) debían valorarse en su conjunto, sin que sea posible aislarlos uno por uno para desvirtuar la urgencia, y respetó los márgenes de apreciación del Gobierno; y solo anuló dos disposiciones adicionales de contenido programático, ajenas a la regulación del contrato de arrendamiento. La reforma de la duración del contrato, de naturaleza análoga a la que ahora se aprueba, quedó amparada por ese presupuesto habilitante, sin que los recurrentes cuestionaran siquiera su conexión con la situación de urgencia.

En cuanto al límite material relativo a los derechos del título I, el Tribunal Constitucional ha precisado que la cláusula «no podrán afectar» del artículo 86.1 no impide toda regulación por real decreto-ley de materias que incidan en tales derechos, sino aquella que regule su régimen general o afecte a su contenido esencial (SSTC 111/1983, de 2 de diciembre; 182/1997, de 28 de octubre; 189/2005, de 7 de julio). La norma modifica un aspecto concreto del régimen de duración de un contrato típico regulado por ley ordinaria y no regula el régimen general del derecho de propiedad ni de la libertad de empresa.

Desde la perspectiva del artículo 33 de la Constitución, la norma constituye una delimitación del contenido del derecho de propiedad de vivienda fundada en su función social, que el Tribunal Constitucional ha reconocido como elemento estructural del propio derecho y no como límite externo (STC 37/1987, de 26 de marzo; STC 26/2025, de 29 de enero, en relación con las limitaciones de renta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo). El régimen de prórroga forzosa de la legislación arrendaticia anterior, mucho más intenso que el ahora establecido, fue declarado conforme a la Constitución por la STC 89/1994, de 17 de marzo, que consideró que la limitación de la facultad del arrendador de poner fin al contrato no vaciaba el contenido esencial del derecho de propiedad, al mantenerse la utilidad económica de la vivienda mediante la percepción de la renta. La medida que ahora se adopta es notablemente menos intensa: el arrendador conserva la facultad de no prorrogar en cada vencimiento, con un deber de compensación que decae cuando concurre una causa justificada, y sigue percibiendo la renta pactada con sus actualizaciones.

La misma conclusión se alcanza a la luz del artículo 1 del Protocolo adicional al Convenio Europeo de Derechos Humanos, tal como lo interpreta el Tribunal Europeo de Derechos Humanos: las medidas legislativas de protección de los arrendatarios de vivienda persiguen un fin legítimo de interés general y son compatibles con el derecho al respeto de los bienes siempre que preserven un justo equilibrio entre el interés general y los derechos del propietario (sentencias James y otros c. Reino Unido, de 21 de febrero de 1986; Mellacher y otros c. Austria, de 19 de diciembre de 1989), equilibrio que se rompe únicamente cuando la regulación impone al propietario una carga desproporcionada, como la imposibilidad de cubrir los costes de la vivienda o de recuperarla en ningún caso (Hutten-Czapska c. Polonia, de 19

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

de junio de 2006). La norma respeta ese equilibrio: no interviene en la renta, permite no prorrogar en cada vencimiento, sin coste cuando concurre una causa justificada, y vincula la indemnización a la decisión libre del arrendador de sustituir al arrendatario.

El real decreto-ley constituye, por tanto, el instrumento normativo adecuado para introducir de forma urgente y proporcionada una medida de naturaleza civil que requiere rango de ley, al modificar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se dicta en el marco de la competencia exclusiva atribuida al Estado por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

IV.2. Congruencia con el resto del ordenamiento jurídico.

La norma se inserta coherentemente en el ordenamiento jurídico vigente, tanto por su forma de adopción como por su contenido material.

En relación con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la nueva redacción del artículo 10 se articula con el artículo 9, que mantiene el plazo mínimo de cinco o siete años y la facultad de recuperación por necesidad del arrendador persona física durante ese plazo (artículo 9.3); con el artículo 6, al que se remite el nuevo apartado 4 para la nulidad de las estipulaciones que perjudiquen al arrendatario; con el artículo 7.1, al que se remite la causa b) del apartado 2; con el artículo 11, que regula el desistimiento del arrendatario y preserva su libertad de abandonar la vivienda; con el artículo 14, que garantiza la subrogación del adquirente en caso de enajenación de la vivienda arrendada, de modo que la venta no constituye una vía de elusión de la prórroga; y con los artículos 17 y 18, que siguen rigiendo la determinación y actualización de la renta, en las que la norma no interviene. La numeración de los apartados 5 y 6 sustituye a la de los actuales apartados 2 y 3, lo que exige la regla de remisiones de la disposición adicional segunda.

En relación con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la norma toma de su artículo 3.k) la definición de gran tenedor para la prórroga extraordinaria por vulnerabilidad y se apoya, para el cálculo de la indemnización, en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, desarrollado por la Resolución de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana de marzo de 2024, que ofrece un rango de valores de referencia para cada vivienda en función de su localización y características. La disposición transitoria única, apartado 5, aclara además la relación del nuevo régimen con la remisión al artículo 10 contenida en la disposición transitoria novena del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre.

En relación con el Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, 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, aprobado en la misma sesión del Consejo de Ministros, la disposición adicional primera, el tercer párrafo del nuevo artículo 10.1 y la disposición transitoria única ordenan la relación entre la prórroga extraordinaria de su disposición final

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

quinta y el nuevo artículo 10: aquella solo se aplica cuando el contrato hubiera de extinguirse, y no cuando proceda la prórroga del artículo 10.1; cuando el arrendatario pueda acogerse a ella no procede la indemnización y, si se aplica, el contrato se extingue a su término. Con ello se evita la superposición de prórrogas y la acumulación de prórroga e indemnización, y se resuelven las remisiones cruzadas entre ambas normas.

En relación con el Código Civil, la disposición transitoria única, apartado 6, atiende a la situación de los contratos que, agotada la prórroga tácita, se encuentran en tácita reconducción conforme a sus artículos 1566 y 1581, situación que la jurisprudencia configura como un nuevo contrato de duración mensual o anual según el periodo de fijación de la renta. Dado que el nuevo artículo 10.1 se refiere al vencimiento del contrato o de sus prórrogas y al cómputo de una duración mínima, la disposición transitoria precisa que esos contratos quedan sujetos al nuevo régimen a partir del primer vencimiento posterior a los cuatro meses desde la entrada en vigor, que la duración se computa desde la celebración del contrato originario y que el arrendador dispone de un preaviso de cuatro meses, evitando así que la reconducción quede fuera del nuevo régimen o que este se aplique sin posibilidad de preaviso.

En relación con la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la norma no modifica el régimen procesal. La extinción del contrato por no prórroga se hace valer, en su caso, a través del juicio de desahucio por expiración del plazo (artículo 250.1.1.º), y las controversias sobre la indemnización o sobre la concurrencia de las causas del apartado 2 se sustancian por los cauces ordinarios. La claridad de las reglas (plazos de preaviso tasados, causas enumeradas, cuantía objetivada de la indemnización y derecho a percibirla en caso de falta de ocupación) reduce el margen de litigiosidad.

En relación con el Derecho de la Unión Europea, la regulación de los arrendamientos de vivienda no está armonizada y corresponde a los Estados miembros, cuyo régimen de la propiedad no prejuzga el Tratado (artículo 345 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea). La norma es coherente con el artículo 34.3 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, con el principio 19 del Pilar Europeo de Derechos Sociales, relativo a la vivienda y la asistencia a las personas sin hogar, y con el Plan Europeo de Vivienda Asequible adoptado por la Comisión Europea el 16 de diciembre de 2025, que reconoce la crisis de asequibilidad de la vivienda en la Unión y respalda las medidas de los Estados miembros dirigidas a afrontarla. No transpone ni desarrolla normas de la Unión ni afecta a la libre prestación de servicios o a la libertad de establecimiento, al aplicarse por igual a todos los arrendadores con independencia de su nacionalidad o residencia.

Por último, la norma se dicta sin perjuicio de los derechos civiles forales o especiales. La regulación del contrato de arrendamiento de vivienda ha sido considerada por el Tribunal Constitucional como parte de las bases de las obligaciones contractuales reservadas al Estado por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, tanto frente a la legislación autonómica en materia de contención de rentas (STC 37/2022, de 10 de marzo, que declaró

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

inconstitucionales los preceptos de contención de rentas de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre) como en el enjuiciamiento de la propia Ley 12/2023, de 24 de mayo (STC 79/2024, de 21 de mayo, y STC 26/2025, de 29 de enero, que confirmaron la constitucionalidad de las modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, introducidas por aquella).

IV.3. Normas que se modifican y normas que se derogan.

La norma modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No deroga expresamente ninguna disposición. La disposición adicional segunda contiene la regla de remisiones necesaria para que las referencias que otras normas efectúan a los apartados 2 y 3 del artículo 10 en su redacción anterior se entiendan hechas a los nuevos apartados 5 y 6, y la disposición adicional primera, apartado 3, precisa el sentido de las remisiones contenidas en la disposición final quinta del Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre.

IV.4. Régimen transitorio y seguridad jurídica.

La aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes constituye un supuesto de retroactividad de grado mínimo o impropia, admitida por la doctrina constitucional cuando la norma se proyecta sobre situaciones jurídicas actuales aún no concluidas y respeta las exigencias del principio de seguridad jurídica (SSTC 126/1987, de 16 de julio, y 182/1997, de 28 de octubre). El contrato de arrendamiento es una relación de tracto sucesivo, y la modificación de las reglas aplicables a sus vencimientos futuros no incide sobre efectos ya consumados. Esta misma técnica se ha empleado en las sucesivas prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, que se han aplicado a contratos en curso.

La disposición transitoria única garantiza, además, que ningún arrendador quede sujeto a una obligación que no haya podido tener en cuenta: las notificaciones efectuadas conforme a la regulación anterior conservan su eficacia y no dan lugar a indemnización, ni siquiera cuando el arrendatario se acoja después a una prórroga extraordinaria; los contratos a los que resten menos de seis meses para su vencimiento mantienen el preaviso de cuatro meses; los contratos en prórroga tácita la completan conforme a la redacción anterior; y los contratos en tácita reconducción disponen de un periodo de cuatro meses antes de que el nuevo régimen les resulte aplicable. Con ello se evita el efecto anticipatorio de comunicaciones de no renovación y se preserva, al mismo tiempo, la confianza legítima de quienes adoptaron sus decisiones bajo la legislación precedente.

IV.5. Entrada en vigor y vigencia.

La norma entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a fin de garantizar la aplicación inmediata del nuevo régimen a las decisiones de

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

no prórroga que se adopten a partir de ese momento y de evitar el efecto anticipatorio descrito. Su vigencia es indefinida, por tratarse de una modificación estructural de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de que, conforme al artículo 86.2 y 3 de la Constitución, deba someterse a debate y votación de totalidad del Congreso de los Diputados en el plazo de treinta días desde su promulgación y pueda tramitarse como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

V. ADECUACIÓN AL ORDEN CONSTITUCIONAL DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y, en todo caso, de la competencia estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales.

La norma regula la duración y las prórrogas del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, las consecuencias de la decisión del arrendador de no prorrogarlo y la nulidad de determinadas estipulaciones, materias que constituyen el núcleo del régimen obligacional del contrato y que el Tribunal Constitucional ha situado en el ámbito de las bases de las obligaciones contractuales, de competencia exclusiva del Estado. Así lo declaró la STC 37/2022, de 10 de marzo, al anular la regulación autonómica catalana de contención de rentas por invadir esa competencia, y lo confirmaron las SSTC 79/2024, de 21 de mayo, y 26/2025, de 29 de enero, que consideraron conformes al orden constitucional de competencias las modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La norma no afecta a las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda (artículo 148.1.3.ª de la Constitución), que conservan íntegramente sus facultades de planificación, promoción, inspección y sanción, incluida la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y la emisión de los informes de vulnerabilidad a que se refiere el nuevo apartado 5 del artículo 10 por los servicios sociales de ámbito autonómico o municipal. Tampoco afecta a los derechos civiles forales o especiales.

VI. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN.

Al tratarse de un real decreto-ley, resulta aplicable lo dispuesto en el apartado 11 del artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, conforme al cual el procedimiento de elaboración previsto en dicho artículo no será de aplicación a los decretos-leyes, salvo en lo relativo a la elaboración de una memoria abreviada y a los apartados 1, 8, 9 y 10 del mismo precepto.

En consecuencia, la tramitación del presente real decreto-ley está exenta de los trámites de consulta pública previa, audiencia e información pública, y no requiere dictamen del Consejo

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

de Estado ni de otros órganos consultivos. La norma se ha elaborado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, se eleva al Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de septiembre de 2026, para su posterior sometimiento al Congreso de los Diputados a efectos de su convalidación o derogación.

Informes evacuados.

Al tratarse de un real decreto-ley, resulta aplicable el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. En este sentido se aplica a este proyecto de Real Decreto-ley el informe evacuado por la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa para el proyecto de Real Decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

VII. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

VII.1. Impacto económico.

VII.1.1. Caracterización del mercado afectado.

El real decreto-ley incide en el mercado del alquiler de vivienda habitual a través de un único vector: el régimen de prórroga del contrato una vez cumplido su plazo mínimo. No interviene en la fijación ni en la actualización de la renta, no impone causas tasadas de extinción ni altera el plazo mínimo inicial.

La dimensión del mercado afectado es considerable. De acuerdo con el Banco de España (Documento Ocasional 2432, 2024), el 24,8 % de los hogares no residía en 2023 en una vivienda en propiedad y el 15,4 % vivía de alquiler a precio de mercado, frente al 10,4 % de 2007; el peso del alquiler es muy superior entre los hogares jóvenes (56,6 % entre 16 y 29 años; 34,3 % entre 30 y 44 años). Según Eurostat, el 26,4 % de la población española residía en alquiler en 2025, todavía por debajo de la media de la Unión Europea (31,6 % en 2024) y de países como Alemania (52,8 %), Austria (46 %), Dinamarca (39 %) o Francia (38,6 %). La oferta está extraordinariamente atomizada: las personas físicas son titulares del 91,9 % del parque alquilado a precio de mercado y las personas jurídicas del 8,1 % (Banco de España, 2024, con datos de 2021).

La evolución reciente de los precios se caracteriza por un diferencial persistente entre los contratos nuevos y los vigentes. El Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler del INE registró en 2024 un incremento del 3,5 %, resultado de un crecimiento del 8,8 % en los contratos nuevos y del 2,8 % en los contratos vigentes, con incrementos acumulados desde 2015 que superan el 36 % en ciudades como Valencia. El Banco de España (Informe Anual 2025) cifra en el 16,5 % la prima de los contratos nuevos sobre la renta media del parque, frente al 6,2 % de 2020, y señala que Madrid y Barcelona concentran el 55 % del incremento real de precios entre 2014 y 2024 con el 24 % de la población. Este diferencial es la medida del incentivo económico a la sustitución del arrendatario al vencimiento del contrato y, por tanto, del problema que la norma aborda.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

El esfuerzo de los hogares arrendatarios es, en consecuencia, elevado: el 26,8 % de los inquilinos a precio de mercado destina más del 40 % de su renta disponible a la vivienda (Eurostat, EU-SILC), y, de acuerdo con las estimaciones del Ministerio a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida y del Panel de Hogares, la tenencia en alquiler a precio de mercado concentra la mayor tasa de riesgo de pobreza (35,8 %), que alcanza al 48 % de los inquilinos con sobreesfuerzo, y la renta bruta de los hogares arrendadores (65.970 euros según la ECV 2025) duplica la de los arrendatarios (31.817 euros).

VII.1.2. Población afectada.

El nuevo régimen se aplica a todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, vigentes o futuros, respecto de los vencimientos posteriores a su entrada en vigor. Su impacto inmediato se concentra, sin embargo, en tres grupos: los contratos que alcanzan el plazo mínimo de cinco o siete años, que en lugar de entrar en una prórroga tácita de hasta tres años se prorrogan por cinco o siete, salvo notificación con indemnización; los contratos que agotan la prórroga tácita, que en lugar de extinguirse sin más pasan al nuevo régimen; y los contratos en tácita reconducción, que hoy pueden extinguirse con un preaviso mínimo.

De acuerdo con las estimaciones del Ministerio a partir de los microdatos fiscales del Panel de Hogares (INE, AEAT e IEF), en 2021 se formalizaron alrededor de 632.000 contratos de arrendamiento y en 2022 otros 405.000, que alcanzan su plazo mínimo en 2026 y 2027 y agotarían su prórroga tácita en 2029 y 2030. Considerando 2,5 personas por hogar arrendatario, solo esas dos cohortes afectan a cerca de 2,6 millones de personas, con una concentración territorial en la Comunidad de Madrid, Cataluña, Andalucía y la Comunitat Valenciana. A esa base deben añadirse los contratos de 2019 y 2020, los suscritos por personas jurídicas, que podrían representar entre el 8 % y el 10 % del mercado, los radicados en los territorios forales, los contratos anteriores a 2019 en tácita reconducción y los no declarados, no capturados por la fuente fiscal. El encarecimiento del mercado desincentiva, además, la movilidad residencial, lo que permite inferir una tasa de supervivencia contractual hasta el vencimiento superior a la de ciclos precedentes.

VII.1.3. Análisis comparado: la estabilidad del arrendamiento en la Unión Europea.

La reforma se inscribe en una tendencia general de los Estados miembros de la Unión Europea, y de otros ordenamientos de referencia, a reforzar la estabilidad del arrendamiento de vivienda mediante contratos de duración indefinida o de renovación por defecto, en los que la extinción por el arrendador queda condicionada a la concurrencia de una causa o al pago de una compensación. El cuadro 1 sintetiza los regímenes vigentes.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

Cuadro 1. Régimen de duración y extinción del arrendamiento de vivienda en Estados miembros de la Unión Europea y otros ordenamientos de referencia

País	Duración por defecto	Facultad del arrendador de no renovar o extinguir	Preaviso	Compensación o sanción
Alemania	Indefinida por regla general (§§ 542 y 575 BGB).	Solo con interés legítimo (§ 573 BGB): incumplimiento, necesidad propia o familiar (Eigenbedarf) o impedimento de una explotación económica adecuada; se excluye expresamente la extinción para elevar la renta. Cláusula social de oposición por dureza excesiva (§ 574).	3 meses; 6 a partir de 5 años y 9 a partir de 8 años de contrato (§ 573c).	Sin indemnización tasada; la necesidad propia simulada obliga a indemnizar los daños del arrendatario (jurisprudencia del Bundesgerichtshof).
Países Bajos	Indefinida por defecto desde el 1 de julio de 2024 (Wet vaste huurcontracten); los contratos temporales quedan limitados a supuestos tasados (estudiantes, cláusula diplomática, habitaciones en la vivienda del arrendador).	Solo por las causas del artículo 7:274 del Código Civil (incumplimiento, uso propio urgente, rechazo de una oferta razonable, plan urbanístico); si el arrendatario no acepta, el contrato continúa hasta que lo autorice el juez.	3 meses más 1 por cada año de contrato, hasta 6.	Sin indemnización tasada; control judicial de la causa.
Austria	Indefinida por regla general (Mietrechtsgesetz); los contratos de duración determinada exigen un mínimo de 3 años (§ 29).	Solo por las causas importantes del § 30 MRG (impago, uso indebido, necesidad propia), mediante resolución judicial.	Plazos legales; el arrendatario de contrato temporal puede desistir tras el primer año con 3 meses.	Sin indemnización tasada; control judicial.
Dinamarca	Indefinida (Lejeloven).	Solo por las causas legales: uso propio de vivienda unifamiliar o en propiedad horizontal (no disponible para arrendadores sociedades), demolición y otras causas graves, con juicio de razonabilidad.	1 año para el uso propio; 3 meses en los demás casos.	Obligación de ofrecer vivienda sustitutiva en determinados supuestos.
Suecia	Indefinida (Jordabalken, cap. 12).	Derecho de permanencia (besittningsskydd): solo por causas tasadas (impago, perturbación, demolición o reforma, necesidad propia acreditada), con decisión del Tribunal de Arrendamientos (Hyresnämnden).	3 meses.	Sin indemnización tasada; control del tribunal; renta por valor de uso (bruksvärde).
Francia	3 años, 6 si el arrendador es persona jurídica, con renovación tácita por igual periodo (loi 89-462, art. 10).	Solo al vencimiento y por tres causas: recuperación para habitar, venta (con tanteo del arrendatario) o motivo legítimo y serio (art. 15).	6 meses.	Multa de hasta 6.000 € (30.000 € si es persona jurídica) por congé fraudulento, además de daños; protección reforzada de mayores de 65 años con bajos ingresos.
Bélgica	9 años (normativa regional de 2017 y 2018 de Bruselas, Flandes y Valonia).	Para ocupación propia o familiar en cualquier momento; para obras al término de cada trienio; y sin alegar motivo al	6 meses.	Indemnización de 9 mensualidades (fin del primer trienio) o 6 mensualidades (fin del

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

País	Duración por defecto	Facultad del arrendador de no renovar o extinguir	Preaviso	Compensación o sanción
		término del primer o del segundo trienio.		segundo) cuando se extingue sin motivo.
Italia	4 años prorrogables por otros 4 (3+2 en los contratos concertados), Legge 431/1998.	En la primera expiración solo por las causas tasadas del art. 3 (uso propio o familiar, reconstrucción, venta sin otras viviendas, no ocupación por el arrendatario, disponibilidad de otra vivienda por este).	6 meses, con indicación de la causa bajo pena de nulidad.	Si el inmueble no se destina al uso alegado en 12 meses, reposición del contrato o indemnización no inferior a 36 mensualidades.
Portugal	Mínimo 1 año; renovaciones automáticas por periodos mínimos de 3 años (Lei 13/2019).	La oposición del arrendador a la primera renovación solo surte efecto transcurridos 3 años desde la celebración, salvo necesidad propia o de descendientes.	Entre 60 y 240 días según la duración del contrato.	Sin indemnización tasada.
Irlanda	Ilimitada tras seis meses de ocupación, desde el 11 de junio de 2022 (Residential Tenancies (Amendment) Act 2021).	Solo por causas tasadas: incumplimiento, venta, uso propio o familiar, reforma sustancial, cambio de uso o inadecuación de la vivienda. Para los contratos iniciados desde el 1 de marzo de 2026, los grandes arrendadores (4 o más viviendas) solo pueden extinguir por incumplimiento o inadecuación; los pequeños, además, al término de ciclos de 6 años.	De 90 a 224 días según la duración del contrato.	Obligación de reofrecer la vivienda al antiguo arrendatario si vuelve a alquilarse en 9 a 12 meses.
Reino Unido (Escocia e Inglaterra)	Escocia: contrato abierto sin fecha de fin desde el 1 de diciembre de 2017. Inglaterra y Gales: desde el 1 de mayo de 2026 todos los contratos son periódicos (Renters' Rights Act 2025).	Escocia: 18 causas tasadas (venta, reforma, ocupación propia, entre otras). Inglaterra: supresión del desahucio sin causa (section 21) y causas tasadas, entre ellas venta u ocupación propia, no invocables en los 12 primeros meses.	Escocia: 28 u 84 días. Inglaterra: 4 meses en las causas de venta y ocupación propia.	Sin indemnización tasada; sanciones por uso indebido de las causas.

Fuente: elaboración propia a partir de la legislación citada y de fuentes oficiales e institucionales de cada país.

Del análisis comparado se extraen cuatro conclusiones relevantes para la valoración de la norma.

Primera. Los mercados de alquiler más amplios y maduros de la Unión (Alemania, Austria, Dinamarca, Suecia, Países Bajos, Francia) combinan, desde hace décadas, una elevada proporción de población en alquiler con regímenes de contrato indefinido o de renovación por defecto en los que el arrendador no puede poner fin al contrato para sustituir al arrendatario por otro que pague una renta superior. En Alemania, donde el 52,8 % de la población reside en alquiler, el § 573 del Código Civil excluye expresamente la extinción con la finalidad de elevar la renta. La estabilidad del vínculo no ha impedido la existencia de un parque privado de alquiler amplio y profesionalizado; antes bien, es una de las condiciones que hacen del alquiler una forma de tenencia a largo plazo, alternativa a la propiedad.

Segunda. La tendencia reciente es de reforzamiento de la estabilidad, no de liberalización: los Países Bajos han restablecido en 2024 el contrato indefinido como régimen ordinario tras

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

la experiencia de los contratos temporales introducidos en 2016; Irlanda ha implantado en 2022 los arrendamientos de duración ilimitada y ha suprimido en 2026 las extinciones sin causa para los grandes arrendadores; Portugal ha limitado en 2019 la oposición del arrendador a la primera renovación; Escocia adoptó en 2017 el contrato abierto e Inglaterra ha suprimido en 2026 el desahucio sin causa.

Tercera. La técnica elegida por el real decreto-ley tiene precedentes directos. El modelo belga permite al arrendador poner fin al contrato de nueve años sin alegar motivo, al término del primer o del segundo trienio, abonando una indemnización de nueve o seis mensualidades de renta; el modelo italiano condiciona la denegación de la primera renovación a causas tasadas y sanciona su falsedad con una indemnización no inferior a treinta y seis mensualidades; el modelo francés reserva la no renovación a tres causas y sanciona el congé fraudulento con multa. La norma española se sitúa en un punto intermedio entre estos modelos y los de contrato indefinido: no exige causa, pero hace que la extinción sin causa tenga un coste que compensa al hogar, y excluye ese coste cuando concurre una causa justificada análoga a las admitidas en Alemania, Francia o Italia (necesidad propia o familiar, falta de ocupación efectiva por el arrendatario, disponibilidad de otra vivienda).

Cuarta. La cuantía de la indemnización se sitúa en el rango de la experiencia comparada: doce mensualidades de renta de referencia, con un mínimo de una mensualidad por año de residencia, frente a las nueve o seis de Bélgica, y muy por debajo de las treinta y seis mensualidades que Italia impone cuando la causa alegada resulta falsa, función que en España cumple el derecho del arrendatario a la indemnización cuando la vivienda no se ocupa en tres meses.

VII.1.4. Efectos sobre los hogares arrendatarios.

El efecto principal de la norma es la reducción de la incertidumbre sobre la permanencia en la vivienda a partir del quinto o séptimo año, que hoy es máxima: el arrendador puede impedir la prórroga tácita con solo cuatro meses de preaviso y, agotada esta, el contrato se extingue sin necesidad de preaviso. Con el nuevo régimen, el hogar sabe que el contrato continuará por cinco o siete años más salvo que el arrendador decida lo contrario con seis meses de antelación y asumiendo el coste de la reubicación.

En términos económicos, la prórroga evita la traslación al hogar del diferencial entre la renta vigente y la renta de mercado en el momento del vencimiento. Las estimaciones del Ministerio basadas en el contraste entre los precios de oferta y la renta viva de los contratos cifran ese ahorro, o renta retenida en el hogar, en una mediana de 1.735 euros anuales por vivienda para los vencimientos de 2026, con valores muy superiores en los mercados más tensionados.

La indemnización cumple, para los hogares cuyo contrato no se prorroga, una función compensatoria de los costes de la extinción, que la literatura económica identifica como

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

significativos: costes directos de búsqueda, mudanza, fianzas y garantías adicionales, y costes indirectos de pérdida de redes de apoyo, cambio de centro escolar o alejamiento del lugar de trabajo. Calculada sobre la renta de referencia de una vivienda análoga, equivale al primer año de alquiler en el mismo mercado, lo que permite al hogar afrontar la transición sin deterioro de su situación económica.

La norma no restringe la movilidad de los arrendatarios: conservan la facultad de no prorrogar con dos meses de preaviso y la de desistir conforme al artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. La estabilidad que otorga la norma no depende de un precio regulado y no desincentiva la movilidad voluntaria.

VII.1.5. Efectos sobre los arrendadores.

Para el arrendador, la norma no altera la renta, sus actualizaciones ni el plazo mínimo del contrato, y preserva la facultad de no prorrogar en cada vencimiento. Su efecto económico se concreta en tres elementos: el alargamiento del preaviso de cuatro a seis meses; la sustitución de la prórroga tácita de hasta tres años, a cuyo término el contrato se extinguía, por prórrogas sucesivas de cinco o siete años; y el deber de indemnizar cuando decida no prorrogar sin causa justificada.

El coste de la indemnización es evitable y, en gran medida, elegido: solo lo soporta el arrendador que decide sustituir al arrendatario sin que concurra una de las causas del apartado 2 del artículo 10. Para el arrendador que mantiene la relación, que es la conducta mayoritaria, el coste es nulo.

Para una renta de 950 euros, la ganancia de una sustitución de arrendatario dirigida a capturar la prima del 16,5 % de los contratos nuevos señalada en el apartado VII.1.1 sería de unos 157 euros mensuales, es decir, de unos 9.400 euros en cinco años, importe inferior a la indemnización de doce mensualidades (11.400 euros). Este es precisamente el efecto buscado: la sustitución del arrendatario deja de ser rentable cuando su única finalidad es obtener una renta superior y sigue siéndolo cuando responde a un uso alternativo real de la vivienda, en cuyo caso, además, la indemnización no procede si se trata de necesidad propia o familiar.

La distribución del coste es, además, progresiva: los hogares arrendadores tienen una renta bruta que duplica la de los arrendatarios, y las excepciones del apartado 2 protegen al pequeño propietario que necesita la vivienda para sí o su familia, que es el supuesto característico del arrendador persona física.

Por último, la norma no afecta a la facultad de enajenar la vivienda arrendada, en la que el adquirente se subroga conforme al artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, ni a la de recuperarla por necesidad durante el plazo mínimo conforme al artículo 9.3. El eventual descuento en el precio de venta de una vivienda arrendada, propio de todos los mercados

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

con estabilidad de la tenencia, se compensa con la mayor seguridad del flujo de rentas y con la reducción de los periodos de desocupación.

VII.1.6. Efectos sobre la oferta de vivienda en alquiler y sobre los precios.

No se prevé que la norma produzca efectos negativos apreciables sobre la oferta de vivienda en alquiler, por tres rasgos de su diseño.

En primer lugar, no regula el precio: la renta inicial se pacta libremente, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para las zonas de mercado residencial tensionado, y se actualiza conforme al régimen general, de modo que la norma no incide en la renta que percibe el arrendador. En segundo lugar, no impide la salida: el arrendador conserva en cada vencimiento la facultad de no prorrogar el contrato, sin indemnización cuando concurre alguna de las causas del apartado 2 del artículo 10 y con una indemnización tasada en los demás casos, y mantiene intactas la facultad de enajenar la vivienda y la de recuperarla por necesidad durante el plazo mínimo conforme al artículo 9.3. En tercer lugar, su coste es evitable: la indemnización solo se devenga cuando el arrendador decide no prorrogar el contrato sin causa justificada, y el arrendador que lo prorroga, que es la conducta mayoritaria y la que la norma incentiva, no soporta coste alguno.

La experiencia comparada es coherente con esta valoración. Los Estados miembros en los que la estabilidad del arrendamiento está más protegida, como Alemania, Austria o Dinamarca, se encuentran entre los que presentan una mayor proporción de población en alquiler de la Unión Europea (52,8 %, 46 % y 39 %, respectivamente, frente al 31,6 % de media y el 26,4 % de España), como se ha expuesto en los apartados VII.1.1 y VII.1.3.

Tampoco cabe esperar una traslación significativa del coste de la indemnización a las rentas iniciales de los nuevos contratos: solo se devenga si, transcurridos al menos cinco o siete años, el arrendador decide no prorrogar el contrato sin causa justificada, por lo que su incidencia esperada en el momento de fijar la renta inicial es reducida.

En cuanto a los precios, la norma no interviene en la fijación ni en la actualización de la renta. Al reducir la rotación, contribuye a moderar la evolución del conjunto de las rentas pagadas, pues disminuye el peso de los contratos nuevos, cuyas rentas crecen a mayor ritmo, y se reducen los periodos de desocupación y los costes de transacción asociados a cada cambio de arrendatario. Al mismo tiempo, las rentas de los contratos nuevos siguen reflejando las condiciones del mercado, por lo que la norma no altera las señales de precios que orientan la inversión en vivienda para alquiler.

Este real decreto-ley se aprueba, además, de forma coordinada con el Real Decreto-ley XX/2026, de 29 de septiembre, que contiene medidas de ampliación de la oferta de vivienda asequible, y se suma a los incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda habitual en el

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de modo que el conjunto de la acción normativa favorece la oferta de vivienda en alquiler.

VII.1.7. Efectos sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad.

La norma no tiene efectos apreciables sobre la competencia. Se aplica por igual a todos los arrendadores, con la única diferenciación, ya existente en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, entre personas físicas y jurídicas en cuanto al plazo, y entre grandes tenedores y el resto en cuanto a la obligatoriedad de la prórroga por vulnerabilidad, diferenciación que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece y que el Tribunal Constitucional ha considerado justificada. No crea barreras de entrada ni de salida en la actividad de arrendamiento, no restringe el número de operadores ni su capacidad de competir en precio o calidad, y no otorga ventajas a ningún operador. Al desincentivar la sustitución del arrendatario que no responde a una necesidad real, favorece la competencia en el segmento de contratos nuevos entre viviendas efectivamente disponibles.

Desde la perspectiva de la unidad de mercado (Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado), la norma establece un régimen uniforme en todo el territorio nacional, en ejercicio de la competencia estatal en materia de legislación civil, lo que refuerza la unidad de mercado frente a la fragmentación que se derivaría de regulaciones autonómicas divergentes. No afecta a la competitividad de la economía: no incide en los costes de las empresas, salvo en la medida en que sean arrendadoras de vivienda, y contribuye a la estabilidad residencial de los trabajadores, factor de retención de talento en los mercados laborales más tensionados.

VII.1.8. Test PYME.

De conformidad con el artículo 2.1.d) del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, se ha valorado el impacto de la norma sobre las pequeñas y medianas empresas. Las empresas arrendadoras de vivienda son en su gran mayoría pequeñas y medianas, aunque su peso en el mercado es reducido (8,1 % del parque alquilado a precio de mercado). Para ellas, el plazo mínimo es de siete años, como ya ocurre en la regulación vigente, y las prórrogas sucesivas tienen esa misma duración. La norma no impone obligaciones de información, registro o cumplimiento que generen costes administrativos, y la indemnización se rige por las mismas reglas que para los demás arrendadores y es evitable mediante la prórroga y proporcional a la renta. No se aprecian, por tanto, impactos desproporcionados sobre las PYME que justifiquen un régimen diferenciado.

VII.1.9. Efectos sobre las Administraciones públicas en su condición de arrendadoras.

Las Administraciones públicas y las entidades del sector público que arriendan vivienda con sujeción a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, quedan sometidas al nuevo régimen en su condición de arrendadoras personas jurídicas. Su práctica habitual es la renovación de los

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

contratos, y los parques públicos se rigen además por su normativa sectorial en cuanto a los requisitos de acceso y permanencia, por lo que el impacto previsible es limitado. En los supuestos en que una entidad pública decida no prorrogar un contrato sin que concurra una de las causas del apartado 2 del artículo 10, resultará de aplicación la indemnización, cuyo importe agregado no es cuantificable con la información disponible pero se estima reducido.

VII.2. Impacto presupuestario.

Gasto público. La norma no crea órganos nuevos, no prevé dotaciones específicas ni introduce mecanismos de gestión que requieran refuerzos de personal o de medios materiales. Su aplicación se proyecta sobre relaciones contractuales entre particulares, mediante reglas sustantivas de aplicación directa. El cálculo de la indemnización se apoya en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda, ya en funcionamiento y financiado con cargo a los créditos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, sin que el previsible incremento de consultas requiera dotaciones adicionales. No se prevé, por tanto, incremento de gasto en los Presupuestos Generales del Estado atribuible a este real decreto-ley.

Por lo que se refiere a otras Administraciones, la emisión de los informes de vulnerabilidad por los servicios sociales autonómicos o municipales, a efectos de la prórroga extraordinaria del apartado 5 del artículo 10, es una función ya existente en la regulación vigente, que no se amplía. El eventual coste derivado de la condición de arrendadoras de las Administraciones, analizado en el apartado VII.1.9, no es cuantificable con la información disponible y se estima reducido.

En cuanto a la Administración de Justicia, la norma no crea procedimientos nuevos. Las controversias sobre la procedencia de la indemnización o sobre las causas que la excluyen se sustanciarán por los cauces ordinarios, y la objetivación de las reglas (plazos tasados, causas enumeradas, cuantía calculada sobre un índice público y derecho a la indemnización en caso de falta de ocupación) limita la litigiosidad previsible. La reducción del número de extinciones de contratos reducirá, a su vez, los juicios de desahucio por expiración del plazo.

Ingresos públicos. La norma no incorpora medidas tributarias ni modifica figuras impositivas.

Por tanto, el real decreto-ley no comporta incremento de gasto público ni efectos directos sobre los ingresos públicos.

VII.3. Cargas administrativas.

De acuerdo con la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, la norma no introduce cargas administrativas para la ciudadanía ni para los operadores económicos, al no establecer obligaciones de registro, comunicación,

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

suministro de información o conservación documental ante la Administración ni procedimientos administrativos nuevos.

Las comunicaciones previstas en la norma (notificación de no prórroga con indicación, en su caso, de la causa que excluye la indemnización; solicitud de prórroga extraordinaria) se producen entre las partes del contrato, sin intervención administrativa, y no constituyen cargas administrativas en sentido estricto. La acreditación de la situación de vulnerabilidad mediante informe de los servicios sociales, a efectos de la prórroga del apartado 5 del artículo 10, ya está prevista en la regulación vigente. La consulta del sistema estatal de referencia de precios de alquiler para el cálculo de la indemnización es un servicio público gratuito y de acceso abierto.

En consecuencia, la norma no afecta a las cargas administrativas.

VII.4. Impacto por razón de género.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 26.3.f) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se ha analizado el impacto de la norma por razón de género. La regulación es formalmente neutra: no establece diferenciaciones por razón de sexo y se aplica por igual a arrendadores y arrendatarios de ambos sexos.

Desde una perspectiva material, el impacto es positivo. Las mujeres están sobrerrepresentadas entre los hogares con mayor exposición a la inestabilidad residencial: según el INE (Encuesta Continua de Hogares), en torno al 80 % de los hogares monoparentales están encabezados por mujeres, y estos hogares presentan tasas de alquiler y de riesgo de pobreza superiores a la media; la brecha salarial y la mayor incidencia del empleo a tiempo parcial entre las mujeres se traducen en un mayor esfuerzo relativo de las mujeres arrendatarias frente a una subida de la renta o una extinción del contrato. La estabilidad del contrato y la indemnización en caso de no prórroga benefician, por tanto, en mayor medida a las mujeres, y la excepción relativa a la vivienda del cónyuge en los supuestos de separación, divorcio o nulidad se formula de manera neutra. La norma contribuye así al objetivo de igualdad de oportunidades en el acceso y la permanencia en la vivienda.

VII.5. Impacto en la infancia y en la adolescencia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, el impacto de la norma en la infancia y en la adolescencia es positivo. La extinción no deseada del contrato de arrendamiento de la vivienda familiar es una de las principales causas de cambio de centro escolar y de ruptura de las redes de apoyo de niños, niñas y adolescentes, con efectos documentados sobre el rendimiento educativo y el bienestar. La prórroga por defecto del contrato por plazos de cinco

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

o siete años y el preaviso de seis meses, que permite planificar el cambio de vivienda al margen del calendario escolar, refuerzan la continuidad de las condiciones de vida, cuidado y escolarización de los menores. La norma no incorpora previsiones que generen impactos negativos sobre este colectivo.

VII.6. Impacto en la familia.

De acuerdo con lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el impacto de la norma en la familia es positivo. La estabilidad del contrato de arrendamiento de la vivienda habitual es una condición del proyecto de vida familiar, y su pérdida afecta con especial intensidad a las familias numerosas, monoparentales y con personas dependientes, para las que la búsqueda de una vivienda alternativa adecuada es más difícil y costosa. La norma atiende también a las necesidades familiares del arrendador persona física, al excluir la indemnización cuando necesita la vivienda para sí, para sus familiares de primer grado o para su cónyuge en los supuestos de crisis matrimonial, y al mantener la facultad de recuperación por necesidad del artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. No impone cargas específicas a las familias.

VII.7. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

De conformidad con el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, el impacto de la norma es positivo y no discriminatorio. La regulación es formalmente neutra y no introduce diferenciaciones por razón de discapacidad. La estabilidad del contrato resulta especialmente relevante para las personas con discapacidad y para los hogares con necesidades de apoyo, tanto por la mayor dificultad de encontrar una vivienda alternativa accesible como por la protección de las obras de adaptación realizadas al amparo del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, cuya utilidad se pierde con la extinción del contrato. La causa que excluye la indemnización por falta de habitación de la vivienda salva expresamente las ausencias justificadas por razones de salud o de cuidado de familiares.

VII.8. Impacto por razón de cambio climático.

De conformidad con el artículo 26.3.h) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se ha valorado el impacto de la norma en términos de mitigación y adaptación al cambio climático. El real decreto-ley no introduce requisitos técnicos sobre eficiencia energética de los edificios ni modifica la normativa ambiental, por lo que su impacto directo es neutro. Indirectamente, la mayor duración de las relaciones arrendaticias reduce la frecuencia de las obras de acondicionamiento asociadas al cambio de arrendatario y favorece que ambas partes tengan

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828

un horizonte temporal suficiente para acometer y amortizar mejoras de eficiencia energética, efecto de signo positivo pero de magnitud no cuantificable.

VII.9. Otros impactos.

Impacto en la juventud. La norma tiene un impacto positivo sobre los jóvenes, que constituyen el grupo con mayor presencia en el alquiler (56,6 % de los hogares cuya persona de referencia tiene entre 16 y 29 años) y con mayor dificultad de acceso a la vivienda (el 44,3 % de los jóvenes de 26 a 34 años convive con sus padres, según la ECV 2025). La estabilidad del contrato a partir del quinto año convierte el alquiler en una alternativa viable a largo plazo a la propiedad y reduce la incertidumbre que hoy condiciona sus decisiones de emancipación y de formación de hogar.

Impacto sobre la protección de datos. La norma no crea tratamientos de datos personales ni impone obligaciones de comunicación de datos a la Administración. Las comunicaciones entre las partes se rigen por la normativa general.

Impacto social. El impacto social es positivo, en los términos expuestos en los apartados anteriores: la norma reduce el riesgo de exclusión residencial de los hogares arrendatarios, contribuye a la cohesión de los barrios al reducir la rotación no deseada y distribuye de forma progresiva el coste de la estabilidad.

VIII. EVALUACIÓN EX POST.

De conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y con el artículo 3 del Real Decreto 286/2017, de 24 de marzo, y dada la naturaleza y el contenido de la norma proyectada, no se considera que la disposición deba ser sometida a evaluación por sus resultados. Se trata de una modificación estructural del régimen civil del contrato de arrendamiento, de aplicación directa entre particulares, sin dotaciones presupuestarias ni procedimientos administrativos cuya ejecución deba ser objeto de evaluación específica.
Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 realizará el seguimiento de la aplicación de la norma a través de las fuentes estadísticas oficiales disponibles, en particular la Encuesta de Condiciones de Vida y el Panel de Hogares, con atención a la evolución de la duración media de los contratos, de la permanencia de los hogares arrendatarios en su vivienda y del volumen de la oferta de vivienda en alquiler.

30 SEP. 2026 00:49:12 Entrada: 129828