

Número: 09 | 2026
Fecha: 6 de abril de 2026
De: **Secretaría Confederal de Políticas Públicas y Protección Social**
A: Secretarías de Políticas Públicas y Protección Social
CC: Miembros CEP del INSS y la TGSS

Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento y su incidencia futura al amparo del (RDL 8/2026, de 20 de marzo)

Estimadas compañeras y compañeros.

El [Real Decreto-ley 8/2026](#), de 20 de marzo, introduce medidas urgentes en materia de arrendamientos urbanos, entre las que destaca la prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler de vivienda habitual, junto con la limitación de la actualización de rentas.

Esta medida resulta de aplicación a los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que finalicen entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, pudiendo afectar a un volumen muy elevado de hogares, estimado en cerca de un millón de contratos. En este contexto, el decreto permite a los inquilinos solicitar una extensión de hasta dos años del contrato, manteniendo las condiciones contractuales vigentes, con el objetivo de contener el impacto del incremento de los precios del alquiler en un escenario de emergencia habitacional y económica. Hasta ahora, estamos asistiendo a renovaciones de contrato con subidas de hasta un 40%, lo que está provocando la expulsión de familias de sus hogares.

Desde el punto de vista jurídico, la prórroga extraordinaria se configura como un derecho subjetivo de carácter legal a favor del arrendatario, de ejercicio unilateral y con naturaleza imperativa, lo que implica una limitación directa de la decisión del arrendador. El Real Decreto Ley no exige un plazo específico de preaviso, bastando la manifestación de voluntad del inquilino para activar sus efectos, (de manera fehaciente, como un burofax) quedando el arrendador obligado a aceptar la prórroga salvo en supuestos excepcionales legalmente previstos, como la necesidad de la vivienda para uso propio o de familiares en primer grado.

De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Española, los decretos-leyes producen efectos jurídicos plenos desde su entrada en vigor, sin que su posible no convalidación implique la nulidad automática de los efectos generados durante su vigencia, sino únicamente su derogación hacia el futuro. En consecuencia, el derecho a la prórroga existe plenamente desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y puede ser ejercitado sin necesidad de esperar a su convalidación parlamentaria. Este aspecto resulta clave, ya que

permite considerar que las solicitudes de prórroga realizadas durante la vigencia de la norma constituyen actos jurídicos válidos y eficaces.

En este marco parece configurarse una auténtica “ventana temporal” de ejercicio del derecho, durante la cual los arrendatarios pueden solicitar la prórroga incluso con antelación al vencimiento de sus contratos, siempre que estos se encuentren dentro del ámbito temporal previsto por la norma. La ausencia de un plazo de preaviso determinado refuerza esta posibilidad, permitiendo anticipar la solicitud y consolidar una posición jurídica favorable. Diversos análisis coinciden en señalar que los inquilinos pueden ejercitar este derecho mientras el decreto esté en vigor, lo que otorga un margen temporal limitado pero efectivo para su ejercicio.

Un elemento especialmente relevante es si las solicitudes de prórroga realizadas durante la vigencia del Real Decreto-ley pueden mantener su validez incluso en caso de no convalidación parlamentaria. Este planteamiento encuentra fundamento en el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, así como en la doctrina general sobre la irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos. De este modo, los actos realizados conforme a una norma vigente deben considerarse jurídicamente eficaces y, en su caso, defendibles en sede judicial, lo que refuerza la posición del arrendatario frente a eventuales controversias.

La solicitud de la prórroga no debería generar perjuicio alguno para el inquilino y, por el contrario, puede situarle en una posición jurídica consolidada o, al menos, sólidamente defendible. En caso de oposición del arrendador, la controversia podría trasladarse al ámbito judicial, donde los plazos de resolución pueden prolongarse en el tiempo, favoreciendo de facto la permanencia en la vivienda durante el proceso.

La interpretación de la norma debe realizarse, además, conforme a su finalidad social, orientada a hacer frente a una situación de emergencia habitacional caracterizada por incrementos muy elevados de las rentas y dificultades crecientes de acceso y permanencia en la vivienda. En este sentido, resulta coherente aplicar criterios interpretativos favorables a la efectividad del derecho del arrendatario, en línea con la función social de la vivienda y la necesidad de garantizar la estabilidad residencial.

En definitiva, desde CCOO creemos que los inquilinos que cumplan los requisitos establecidos pueden solicitar la prórroga extraordinaria durante la vigencia del Real Decreto-ley 8/2026, dado que se trata de un derecho plenamente vigente cuyo ejercicio produce efectos jurídicos inmediatos y que, además, puede mantenerse y ser defendido incluso en el supuesto de que la norma no sea convalidada. La solicitud de la prórroga constituye así un acto jurídicamente legítimo, una herramienta eficaz de protección frente a subidas de alquiler y una posición jurídicamente defendible en caso de conflicto, configurándose como una oportunidad relevante para anticipar y consolidar derechos en un contexto de elevada incertidumbre normativa y presión sobre el mercado del alquiler.

Carlos Bravo Fernández
Secretario Confederal de Políticas Públicas y Protección Social