



Guía práctica de arrendamientos urbanos y del alquiler vacacional

Vicente Magro Servet

■ LA LEY



■ LA LEY

Guía práctica de arrendamientos urbanos y del alquiler vacacional

Vicente Magro Servet

© **Vicente Magro Servet**, 2019
© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: mayo 2019

Depósito Legal: M-15406-2019
ISBN versión impresa: 978-84-9020-803-8
ISBN versión electrónica: 978-84-9020-804-5

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

4. LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (ART. 9)

34. ¿Qué señala el art. 9 LAU sobre la duración del contrato?

La nueva redacción del art. 9 LAU señala que:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. **Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales **hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. **Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de**

forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

35. ¿Cuál es el plazo mínimo de permanencia del inquilino en el arrendamiento de vivienda tras la reforma del año 2019?

Con el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, se vuelve, de nuevo, al sistema originario de cinco años de la LAU de 1994, como el plazo que puede estar el arrendatario en la vivienda con el precio pactado, y solo sometido a la actualización de la renta, siempre que se den las circunstancias del art. 18 LAU. Sin

embargo, con esto no se resuelve nada en cuanto al precio, ya que si este es elevado, como consecuencia de la escasa oferta de vivienda vacía y la seria competencia del alquiler vacacional, resultará que dará igual al que desee alquilar una vivienda que la duración esté en 3 o 5 años si el precio de salida del arrendamiento está fuera de sus posibilidades.

Con la redacción actual del art. 9 LAU⁽¹⁴⁾ podemos comprobar que:

«La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera **inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima **de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.»

36. Requisitos de la nueva redacción del art. 9 LAU

Los requisitos son los siguientes:

1. Regla general: La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes.

2. Límites en la libertad de las partes en la duración del contrato:

a) Si el arrendador es persona física el mínimo es de 5 años prorrogándose de forma automática sin precisar de comunicación escrita previa para ello.

b) Si el arrendador es persona jurídica el mínimo es de 7 años prorrogándose sin precisar de comunicación escrita previa para ello.

c) Ello salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

(14) En negrita la novedad del precepto.

3. Si no se fija plazo en el contrato se entiende que lo es el de un año.

4. Se mantiene la supresión de la prórroga obligatoria en caso de necesidad del inmueble por el arrendador, pero es preciso que conste este derecho en el contrato, como se exigía antes de la Ley 4/2013.

5. Para que pueda ejercitarse la resolución por necesidad se exige que:

a) Transcurra un año del contrato.

b) Que conste en el contrato esta opción del arrendador de recuperar por necesidad el inmueble antes de que transcurran los cinco años.

c) El arrendador comunique al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

d) La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

e) Existe una **sanción por incumplimiento del destino** que se comunicó que se iba a ejercer: Si transcurridos **tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda**, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto



Tras 25 años desde la aprobación de la LAU de 1994, se hacía necesario elaborar una guía práctica que ofreciera la situación actual de una normativa sobre la que el legislador ha tratado de conciliar de forma reiterada los intereses de arrendadores y arrendatarios, tratando de fomentar el alquiler, pero intentando de armonizar las reclamaciones de las partes de este contrato en una materia, como es la de vivienda, sobre la que es preciso encontrar un adecuado equilibrio entre el derecho de todo ciudadano a tener una vivienda, y el de los arrendadores a percibir su renta en las condiciones pactadas.

Tras las sucesivas reformas que se analizan en esta guía se llegó a aprobar el RDL 21/2018, que luego fue derogado por la no convalidación por el Parlamento, aunque luego completado con el RDL 7/2019, de 1 de marzo, que transcribió el mismo contenido, aunque con algunas modificaciones relevantes que se analizan en este libro. Se ha tratado también en esta obra, la materia del alquiler vacacional, su regulación actual y su presencia y régimen regulador actualizado en las comunidades de propietarios, así como la reforma de la Propiedad Horizontal. Así pues, se ha elaborado esta herramienta práctica llevada a cabo con un sistema de **282 preguntas y respuestas**, con un extenso índice donde poder localizar todas las cuestiones que surgen de la LAU, la LEC y la LPH y de este RDL 7/2019 en el devenir diario del profesional y con la doctrina jurisprudencial más actualizada, incluyendo una última pregunta sobre contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y 22 de enero de 2019 y normativa aplicable.

ISBN: 978-84-9020-803-8



ER-0280/2005

GA-2005/01100