Incluye

Papel + Digital

Ley de Arrendamientos Urbanos

Actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

3.ª Edición

Luis Martín Contreras

BOSCH

Wolters Kluwer

BOSCH

Ley de Arrendamientos Urbanos

3ª Edición

Actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Luis Martín Contreras

Wolters Kluwer

© **Luis Martín Contreras**, 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

Tercera edición: Junio 2019
Segunda edición: Octubre 2013
Primera edición: Febrero 2004

Depósito Legal: M-19094-2019
ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-9090-376-6
ISBN versión electrónica: 978-84-9090-377-3

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.

arrendatario puede, respetando el término de preaviso de 30 días (se trata de días naturales, no pudiendo descontarse los inhábiles), dar por finalizado el contrato. Pero es que, además, en la línea de dotar de estabilidad al arrendamiento de vivienda destinada a residencia familiar el art. 10 LAU establece un sistema de prórrogas (prórroga tácita, no equiparable a la tácita reconducción) que operan después del vencimiento del término contractual o una vez transcurridos los 5 años garantizados por la ley, si ninguna de las partes notifica a la otra con un mes de anticipación como mínimo su voluntad de no renovarlo; en tal caso el contrato se prorrogará obligatoriamente por períodos anuales, hasta un máximo de 3 años más, manteniendo la facultad de no renovación del arrendatario, tratándose de un sistema de prórrogas, no operando la tácita reconvención, lo que se deduce del último párrafo (al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estaba sometido). Transcurridos los 3 años, si el arrendatario se mantiene en el uso de la cosa sin que ninguna de las partes denuncie el contrato, operará la tácita reconducción, si se dan los presupuestos, en los términos del art. 1.581». **(SAP de Barcelona, Secc. 13.ª, de 19 de febrero de 2008).**

Artículo 10. ***Prórroga del contrato***

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, 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 cuatro 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 renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

REDACCIÓN ORIGINARIA DEL PRECEPTO

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

REDACCIÓN DADA AL PRECEPTO POR LA LEY 4/2013

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se obligatoriamente durante un año más.

2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prorroga establecido en el artículo anterior, así como la prórroga de tres años a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

DADA AL PRECEPTO POR EL REAL DECRETO-LEY 21/2018:

La redacción a este precepto es idéntica a la de la Ley 4/2013 con la única variación de tres años en lugar de cinco de duración del período obligatorio y la introducción de los siete años en los supuestos de arrendatario persona jurídica.

RESUMEN

Concentra el comentario a este precepto la regulación de la prórroga forzosa por un período de tres años, lo que supone una reintroducción del plazo recogido en la redacción inicial. De la misma manera, frente al año de período de prórroga que se introdujo con la Ley 4/2013, el nuevo precepto vuelve a introducir el plazo de tres años mediante un sistema de prórrogas anuales, de forma que el contrato de arrendamiento que se configura en la nueva redacción dada a la Ley de Arrendamientos Urbanos por el Real Decreto-ley 7/2019 tendrá una duración de cinco o siete años forzosos, según que el arrendatario sea persona física o jurídica, más la posibilidad de que puedan prorrogarse por períodos anuales hasta un total de tres más.

La nueva redacción trae constancia a este precepto de la supresión de la obligación de la inscripción forzosa de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, como elemento necesario para que el arrendatario pudiera hacer valer sus derechos de prórroga forzosa y voluntaria frente a terceros, según la redacción introducida por la Ley 4/2013, a lo que ya hemos hecho mención en el comentario al artículo anterior.

COMENTARIO

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La primera consideración que surge al introducirse en el estudio del art. 10 de la LAU es una referencia obligada al contenido del art. 1.566 del CC, que es donde se regula el tiempo de duración de los contratos no sometidos a la ley especial, configurándose el precepto ahora analizado como matización a la norma común que en este último precepto se establece para todos los contratos de arrendamientos de finca urbana no sometido a la LAU. Es decir, nos enfrentamos a una regulación específica, como tantas de marcada naturaleza tuitiva, que pretende proteger al arrendatario por un nuevo período de prórroga forzosa, pero, frente a los tres años que se recogían en la redacción inicial del precepto, la reforma introducida por la Ley 4/2013 la deja reducida a una prórroga volun-

taria de un año y el Real Decreto-ley 21/2018 intentó volver de alguna manera a la redacción originaria de los tres años, para, tras un corto período de poco más de un mes, volver a la redacción originaria de 1994, a través de la reforma, definitivamente introducida por el Real Decreto-ley 7/2019.

En efecto, en contra del principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, que prima en el Código Civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece un nuevo sistema de protección limitada del arrendatario, facilitándole un nuevo plazo de permanencia en el uso de la vivienda, que no es por el mismo período de tiempo por el que se hubiera pactado en el contrato originario, como ocurre en la regla de derecho común, si no por una anualidad y por un período máximo de tres años (uno o tres años máximo, dependiendo de la fecha en la que se hubiera suscrito el contrato).

Este desequilibrio resulta mayor o menor, dependiendo de la fecha de suscripción del contrato, aproximándose más o menos al carácter tuitivo de la norma dependiendo de si el contrato queda sujeto a la regulación de la norma inicial o vigente o a la introducida por la reforma de la Ley 4/2013

En el apartado 2 del Preámbulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos se denominaba a esta peculiar regulación como *«prórroga tácita»* y, por su semejanza, parece una tácita reconducción del propio contrato pues, como veremos, se asemeja más a lo regulado en los arts. 1.566 y 1.567 del CC[8] que a una auténtica prórroga contractual.

Se prevé en el art. 10 de la LAU que, una vez consumido el período inicial de cinco (o tres) o siete años, regulado en el art. 9.1 del propio texto, el arrendatario tendrá la opción de permanecer en la vivienda por un nuevo período de uno o tres períodos anuales, según la fecha del contrato. La diferencia entre ambos preceptos estriba en que lo que se regula en el art. 9.1 de la LAU es una auténtica prórroga de carácter forzoso, frente a la que el arrendador nada puede hacer, con exclusión de la excepción a la citada prórroga por necesidad de la finca para el arrendador o alguno de sus familiares, en los términos que ya hemos analizado en el comentario al art. 9.3, mientras que lo que se establece en el art. 10 de la LAU es una prórroga automática del contrato si ninguna de las dos partes contratantes lo denuncian, pero, frente a las limitaciones del arrendador previstas para el período de vigencia forzosa del contrato, según se regula en el art. 9.1 de la LAU, en el presente caso la denuncia del contrato podrá realizarla el arrendador o el arrendatario indistintamente, con lo que se evitará esta prórroga tácita si cualquiera de los dos contratantes comunica al otro con, al menos, cuatro meses, cuando se trate del arrendador o de dos cuando lo sea el arrendatario al vencimiento del plazo contractual, cuando se hubieran agotado las

(8) Véase la obra *Los otros arrendamientos: Arrendamientos no sometidos a la LAU*, Martín Contreras, Luis, Editorial Bosch, págs. 368 y ss.

prórrogas forzosas de hasta cinco (o tres) o siete años, la intención de no continuar con la vigencia del contrato.

Se configura así un doble tipo de prórroga dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos: las forzosas durante los cinco (o tres) o siete primeros años (art. 9) que depende siempre de la voluntad del arrendatario, y la voluntaria, por tres (o uno) años más (art. 10) que se deja al deseo común de ambos contratantes, de forma que, si existe asentimiento por arrendador y arrendatario, aunque esa intención sea tácita por ausencia de denuncia expresa, se producirá automáticamente la prórroga del contrato.

2. LA PRÓRROGA VOLUNTARIA

Como ya he dejado apuntado en el apartado anterior, la regulación recogida en el art. 10.1 de la LAU nos enfrenta a un sistema de tácita reconducción del contrato por un período máximo de tres años (o uno), dependiendo de la fecha en la que se hubiera suscrito el contrato, de manera que si al finalizar los, cinco (o tres) o siete primeros ninguno de los contratantes denuncia el contrato, el mismo se prorrogará automáticamente por un plazo de tres (o uno) años. Sin embargo, con la nueva regulación esta tácita reconducción no podrá producirse más que una sola vez y por el plazo antes citado. Una vez producida la prórroga como consecuencia de la tácita reconducción, el contrato tendrá una nueva vigencia por un nuevo período de tres (o uno) años, pero esta nueva vigencia ya no dependerá únicamente del arrendatario, sino de los dos contratantes y, en ningún caso, la misma podrá repetirse, sin perjuicio de que los contratantes deseasen continuar con el contrato en vigor de forma voluntaria. Sin embargo, los contratos sometidos a la reforma de la Ley 4/2013 no podrá prorrogar el contrato, una vez superado el plazo de un año y seguir contando con la protección que aporta la regulación de la ley especial y mucho menos en tres ocasiones para fijar un plazo de vigencia real de otros tres años, como ocurría con la regulación fijada en la redacción de 1994 y para los contratos que se rijan por el Real Decreto-ley 21/2018 o los suscritos a partir del 6 de marzo de 2019, fecha de entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019.

Esta figura de la prórroga voluntaria se articula en torno a los elementos siguientes.

2.1. QUE EL CONTRATO HAYA LLEGADO A SU VENCIMIENTO

En primer lugar, quiero insistir en el hecho ineludible de la necesidad de que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda sometido a la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Una vez fijado el ámbito de aplicación del precepto, para que pueda surtir efecto la prórroga voluntaria, prevista en el art. 10 de la LAU, es necesario que el contrato inicial de arrendamiento hubiera cumplido su plazo contractual o las

sucesivas prórrogas forzosas hasta un máximo de tres, cinco o siete años, para lo cual, como ya vimos, en el art. 9.1.II de la LAU se establecen pautas para averiguar el *dies a quo* del contrato y en el 9.2 la duración de los contratos para el supuesto de que no se hubiera fijado el plazo de duración. Si no hubiera vencido el contrato, el arrendatario podrá acogerse a las prórrogas forzosas previstas en el art. 9.1 de la LAU, sin que sea de aplicación lo que dispone el art. 10 sobre la prórroga voluntaria.

2.2. QUE EL ÚLTIMO VENCIMIENTO HAYA AGOTADO LA DURACIÓN DE CINCO (TRES) O SIETE AÑOS

El vencimiento del contrato requiere de otro requisito cualificante más: que se hubiera cumplido un plazo de vigencia de cinco (tres) o siete años. Es decir, como se establece en el art. 9.1 de la LAU, el arrendatario podrá ir prorrogando de manera voluntaria la duración del contrato hasta un máximo de cinco (tres) o siete años, límite hasta el cual las posibles prórrogas forzosas serán las que se establecen en este precepto, y sólo para el caso de que se hubiera agotado este plazo inicial, podrá ser aplicado lo que se dispone en el art. 10 para la prórroga voluntaria, que podrá ser evitada no sólo por la voluntad del arrendatario, sino también por la del arrendador.

Debe quedar meridianamente claro que el elemento determinante, que se recoge en el art. 10 de la LAU, es la consumición del plazo inicial de cinco (tres) o siete años, con independencia de que ese tiempo lo hubiera constituido el plazo contractual o se hubiera formado con el plazo inicial del contrato más la suma de prórrogas anuales hasta completar el plazo mínimo legal, siendo fundamental que el contrato hubiera agotado ese mínimo de cinco (tres) o siete años a que se refiere el artículo citado.

2.3. QUE NINGUNA DE LAS PARTES HUBIERA DENUNCIADO EL CONTRATO

Se establece como tercera circunstancia en el art. 10 de la LAU que ninguno de los contratantes hubiera notificado a la contraria con al menos treinta días de antelación al vencimiento del contrato su intención de dar por concluido el contrato de arrendamiento.

Nada se establece en el precepto sobre la forma en la que ha de llevarse a cabo la comunicación de la intención de cualquiera de los contratantes de dar por concluido el contrato de arrendamiento. Parece lógico que haya de pensarse en un sistema que garantice la fehaciencia, de forma que, en caso de necesidad, la parte que comunicó su intención de dar por concluido el contrato pueda acreditarlo suficientemente, pues, en caso de interpelación judicial deberá ser el interpelante en busca de la resolución del contrato quien acredite que realizó la comunicación dentro del plazo establecido en la ley, y evitar así cualquier

reclamación de daños y perjuicios. La fehaciencia de la comunicación, evidentemente, no requiere necesariamente de una notificación notarial, sino simplemente de un mecanismo que garantice la constancia de la comunicación, pudiendo servir a estos efectos el servicio de burofax o la comunicación personal a cambió de un recibí, por citar simplemente dos ejemplos.

2.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Una vez que se produce la prórroga voluntaria por la ausencia de denuncia por parte de los contratantes, en contra de lo que pudiera aparentarse, las dos partes asumen una serie de obligaciones diferentes, según de la que se trate. Cuando se trata del arrendador, las obligaciones que éste asume son las derivadas del contrato que se mantienen.

Sin embargo, el arrendatario además asume la de soportar la continuidad del contrato hasta que se cumpla el nuevo año, o tres en su caso, de prórroga voluntaria, pues, una vez iniciada, únicamente podrá evitarlo mediante la indemnización al arrendador con la parte proporcional de la renta que le corresponda, por aplicación de lo establecido en el art. 11 de la LAU, al que me referiré en comentarios posteriores. Es decir, mientras que la prórroga voluntaria la pueden evitar cualquiera de los dos contratantes, una vez puesta en marcha, únicamente podrá ser evitada por parte del arrendatario, que es el único que podrá denunciar la pervivencia del contrato mediante la comunicación de esta decisión al arrendador, pero debiendo soportar la indemnización correspondiente por daños y perjuicios.

3. QUE HAYAN TRANSCURRIDO LOS CINCO (TRES) O SIETE PRIMEROS AÑOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO

Para que pueda producirse por tácita reconducción la prórroga anual a la que me vengo refiriendo, se configura como requisito necesario que hayan transcurrido los cinco (tres), o siete primeros años de vigencia en los que se habrán ido aplicando las prórrogas forzosas necesarias o se haya cumplido el plazo inicial de cinco (tres) o siete años de vigencia del contrato. Como en ocasiones anteriores, la inconcreción de la norma ha dado pie a numerosas interpretaciones. Ningún problema se suscita cuando el período de duración del contrato sea de cinco (tres) o siete o menos años, pues, una vez transcurridos los cinco (tres) o siete años de contrato o el inicial con la complementación necesaria de prórrogas hasta esos máximos, se podrá aplicar la prórroga tácita.

Sin embargo, sí plantean dudas los contratos de duración superior a los cinco (tres) o siete años, en cuyo caso, la aplicación de esta prórroga nos llevaría a una duración de más de seis (cuatro) u ocho años, que es el período prudencial aconsejable que parece desprenderse del precepto ahora analizado, según la

Papel + Digital

ACCESO ONLINE A BIBLIOTECA DIGITAL SMARTECA:
consulte página inicial de esta obra

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, ha culminado definitivamente la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, reclamada desde diversos sectores sociales.

Con esta reforma, se presentan nuevas situaciones en las relaciones arrendaticias, nunca vistas hasta ahora, como el hecho de que, en un breve espacio de tiempo, los contratos de arrendamiento puedan estar sujetos a tres diferentes normativas, dependiendo de la fecha en la que se hubiera suscrito el contrato. Tras un agitado trámite de reforma, el 5 de marzo de 2019, se incorporan por fin a la Ley de Arrendamientos Urbanos algunas figuras de nuevo cuño que buscan, fundamentalmente, desactivar las modificaciones operadas por la Ley 4/2013, a la que se le achacaron graves perjuicios de carácter social.

Esta 3ª edición aborda todas esta reformas e incorpora las nuevas figuras y giros legales que se introducen mediante los dos Decretos-ley, el fenecido por falta de ratificación parlamentaria y el que definitivamente fue aprobado. De esta forma, en esta tercera edición se lleva a cabo el análisis jurídico de los diferentes preceptos, identificándose la norma que en cada caso deba ser aplicada dependiendo de la fecha en que hubieran sido suscritos los contratos. Se recogen así los giros que resultan aplicables a los contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos modificada por la Ley 4/2013, los que lo están a las normas introducidas por un cortísimo espacio de tiempo por el Decreto-ley 12/2018 y los que se han adaptado a la nueva normativa, incorporada definitivamente a la LAU por el Real Decreto-ley 7/2019.

ISBN: 978-84-9090-376-6
9 788490 903766
3652K28688

AENOR ER Empresa Registrada ISO 9001 ER-0280/2005
IQNet
AENOR Gestión Ambiental ISO 14001 GA-2005/0100

Wolters Kluwer