

Dudas sobre el plazo de duración y renta de viviendas y locales de todos los arrendamientos vigentes

Siempre que se habla de los arrendamientos urbanos, uno piensa que son solo los “actuales”, pero se olvida de que hay Leyes o Disposiciones similares que contemplan la existencia de algunas normas que permiten un alargamiento, incluso sin fecha concreta de término. Voy a hacer un resumen muy sucinto, abordando en lo posible las dudas existentes al respecto, sin perjuicio de circunstancias especiales.

PLAZO DURACION VIVIENDAS

ANTERIORES AL RDLEY 2/85, En base LAU 64. Disposición Transitoria Segunda LAU 29/94

Seguramente siguen siendo muchos los que mantienen la vigencia a pesar del tiempo pasado, pues hay que tener en cuenta que tenían y tienen “prórroga forzosa” y fallecido el titular había y puede haber dos subrogaciones, aunque a partir de la LAU 29/94 hay limitaciones en los hijos, salvo supuesto de invalidez o similar, pero a la vez se permite que se haga a favor del cónyuge y la pareja de hecho, con independencia de su orientación sexual, como se indica a continuación, así como a los padres que convivieran con el arrendatario.

En concreto, el orden de preferencia legal es el siguiente:

- **Cónyuge**, sin necesidad de llevar un tiempo previo casado. Hasta la muerte del nuevo titular y con otra subrogación a favor de los hijos.
- **Pareja de hecho** si esta lleva dos años de convivencia, con independencia de su orientación sexual.
- **Los hijos**, como se dice anteriormente, bien en primera o segunda subrogación, que lleven dos años de convivencia y hasta que cumplan 25 años, salvo que tengan una minusvalía del 65% o superior, en cuyo caso hasta su muerte, incluso aunque antes se hubiera subrogado la madre y esposa del titular.
- **Los ascendientes** que lleven tres años de convivencia con el arrendatario hasta su fallecimiento.

RDLEY 2/85, con vigencia desde el 9 de mayo 1985 hasta la LAU 29/94

NO A LA PRÓRROGA FORZOSA. Art.9 del citado RLEY. Sentencia Tribunal Supremo 83/2016 y otras anteriores, pero el problema está en que, hasta que se fijó este criterio, hubo muchas sentencias de Juzgados y Audiencias en las que admitieron la prórroga forzosa y, como al final haré constar, en el derecho civil no hay retroactividad de la doctrina del citado Tribunal, lo que produce diferencias inamisibles en el derecho civil.

- **TIEMPO INDEFINIDO o CONTRATOS SIN PLAZO CONCRETO.** No se admite, a tenor del Código Civil (art. 1543) y conforme Sentencia anterior. Si no se ha fijado el plazo del arrendamiento se aplicaría el art. 1581, esto es, como se haya fijado la renta, anual, bianual, etc.
- **LA TÁCITA RECONDUCCIÓN** habrá tenido lugar y lo seguirá haciendo si ninguna de las partes ha denunciado el contrato, por plazos de TRES AÑOS, conforme la D.T. Primera de la LAU 29/94, modificando al respecto el art. 1566 del Código Civil. Y también establece que se aplican los arts. 2 y 3 de la D.T. Segunda de la misma LAU 29/94, en relación al art. 12 (desistimiento), 15 (separación, divorcio o nulidad) y 24 (discapacidad)

LAU 29/94, con vigencia a partir de 1 de enero de 1995. Art. 9 y 10. (Numeración igual en todas las disposiciones posteriores).

DURACIÓN 5 AÑOS y ampliación anual hasta **TRES AÑOS**, salvo que el arrendador haya comunicado su negativa con un mes de antelación en cualquiera de estas anualidades

LAU 4/2013, con vigencia 6 junio 2013

DURACION TRES AÑOS, con prórrogas anuales.

RDLEY 21/2018 (con vigencia hasta el 29 de enero 2019) dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica

CINCO O SIETE AÑOS: Este RDLEY no fue aprobado, por lo que los contratos llevados a cabo en virtud del mismo y hasta el RDLEY 7/2019, se aplica la Legislación anterior, concretamente la LEY 4/2013.

RDLEY 7/2019 (con vigencia desde 6 marzo 2019)

CINCO O SIETE AÑOS, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica. Renovación ANUAL, con máximo de TRES AÑOS, caso de que no haya la notificación con UN MES DE antelación por ninguna de las partes. Posteriormente PLAZOS ANUALES, aplicando el art. 1581 Código Civil, siempre que así se haya fijado la renta en ese periodo, aunque se pague por meses.

DURACIÓN ARRENDAMIENTO LOCALES (uso distinto)

CONTRATOS ANTERIORES RDLEY 2/85

Hay que acudir a la Disposición Transitoria Tercera LAU 29/94, en la cual:

a) El plazo de duración era de 20 años, que pudieron ampliarse en 5 años más si hubo actualización de una sola (DT: 3ª, apartado 7) y otros 5 si hubo traspaso a partir del 1 de enero 1995. Si se unen ambos supuestos, el término será el 31 diciembre de 2024 b) Si hay jubilación total el contrato finaliza. Si la misma es solo parcial, conforme la propia Seguridad Social y sigue al frente del negocio, igualmente 20 años. **STS de 6 marzo 2018** en el sentido de que igualmente se pueden ampliar 5 o 10 años, en los supuestos contemplados en el punto anterior.

Conforme lo dicho solo pueden quedar vigentes actualmente si se dan las dos circunstancias, en cuyo caso terminan el citado 31 de diciembre de 2024.

CONTRATOS POSTERIORES AL RDLEY 2/85

Me remito a lo dicho en el apartado de Viviendas. **NO A LA PRÓRROGA FORZOSA Y SI ES INDEFINIDO A TENOR DEL PAGO DE LA RENTA.**

No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2015 indica que a los arrendamientos de uso distinto posteriores al RDLEY 2/85 con prórroga forzosa se les aplica la citada D.T. Tercera, criterio que hay que tener en cuenta, aunque en todo caso habrán ya vencido, pues no hay ampliación si no han existido los requisitos mencionados en los arrendamientos de la LAU 29/94.

CONTRATOS POSTERIORES LAU 29/94 Y TODAS LAS DEMÁS DISPOSICIONES

Total libertad DE PACTOS, pero sin prórroga forzosa y tampoco duración indefinida.

(ATENCIÓN, ESTUDIAR CADA CASO, PUES NO ESTÁ PREVISTO EL TRASPASO, siendo necesario que se haya pactado o que se admita con posterioridad).

LA RENTA DE VIVIENDA Y LOCALES (uso distinto)

ANTERIORES y POSTERIORES AL RDLEY 2/85

La que se hubiera pactado y, en su caso, con los incrementos del IPC de la D.T. Segunda y Tercera

POSTERIORES a la LEY 29/94 y demás DISPOSICIONES

Libertad de pactos RENTA y actualización anual, normalmente el IPC.

INCREMENTO ACTUAL VIVIENDAS

Hay que llamar la atención, como se indicaba en el OTROSÍ de 4 de marzo), que ahora mismo, conforme el **RDLEY 6/2022**, se necesita acuerdo entre las partes o, en otro caso (si el arrendador es un gran tenedor: 1.500 m² o 10 inmuebles urbanos de uso residencial, descontando garajes y trasteros) conforme el **ÍNDICE GARANTÍA DE LA COMPETITIVIDAD**, que es el **2,02%**. La fecha límite para utilizar esta normativa es el **30 de junio 2022**.

INCREMENTO ANUAL USO DISTINTO

Ha sido y sigue con total libertad de pactos.

Una vez más, llamo la atención sobre la conveniencia de que los titulares que deseen arrendar una vivienda lo hagan ya, pues a pesar de todo lo indicado, es claro que la nueva Ley de Vivienda no mejorará su situación, más bien lo contrario.