

Duración y renta viviendas y uso distinto de todos los arrendamientos urbanos

Este artículo es un poco largo, pero creo necesario dejar constancia resumida de la situación de TODOS los arrendamientos, pues cuando se aborda esta materia se suele olvidar que hay distintas Leyes o Disposiciones legales que establecen aspectos importantes que permiten un alargamiento, incluso sin fecha concreta de término. En la actualidad hay cientos de miles de contratos y cada uno de ellos se rige por la Disposición que le corresponde, pues en el aspecto civil, salvo que se diga de forma expresa, conforme el art. 2.3 del CC, no hay retroactividad.

Este trabajo, por tanto, resume todos los arrendamientos urbanos actualmente existentes en los dos aspectos más importantes, la duración y la renta, siendo el último sobre esta materia salvo que haya modificaciones legales al respecto.

Ahora mismo, la última normativa es la que marca el RDLEY 20/2022, con vigencia hasta el 30 junio de 2023, sin perjuicio de que vuelvan a ser ratificadas por nueva Disposición antes de llegar a dicha fecha.

PLAZO DURACION VIVIENDAS y PRÓRROGA DEL CONTRATO

(Con independencia de los acuerdos entre las partes)

(VER Art.9 y 10 de cada una de las NORMAS que se exponen a continuación)

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

Son muchos contratos los que mantienen la vigencia a pesar del tiempo pasado, pues 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*, 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, conforme lo dicho, es decir, sea cual fuere la orientación sexual del “agregado”.

- **Los hijos**, como se indica anteriormente, bien en primera o segunda subrogación, que lleven un mínimo de 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 si antes se hubiera subrogado la madre y esposa o compañera 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 de 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 por el dicho TS hubo muchas resoluciones 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 de los citados Tribunales, 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 la jurisprudencia indicada en el punto anterior. Si no se ha fijado el plazo de duración del arrendamiento, se aplicaría el art. 1581, esto es, como se haya fijado la renta, anual, bianual, etc.

- **LA TÁCITA RECODUCCION** 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 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, de 4 de junio de 2013, DURACION TRES AÑOS, con prórrogas anuales, salvo ejecuciones hipotecarias (**Art. 14**).

RDLEY 21/2018 (con vigencia desde el 29 de enero 2019 hasta el 6 marzo 2019) y según tuviera la condición el arrendador, ya fuera persona física o jurídica. **CINCO O SIETE AÑOS:** Este RDLEY no fue aprobado, por lo que, en los contratos llevados a cabo en virtud del mismo y hasta el RDLEY 7/2019, se aplica la Legislación anterior, según mi criterio, concretamente la LEY 4/2013 y la voluntad de las partes siempre que sea superior el plazo a la normativa legal.

RDLEY 7/2019, actualmente vigente, 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.

RDLEY 20/2022. En el mismo se establece que los contratos que terminen antes del 30 de junio 2023, se ampliarán hasta dicha fecha, sin perjuicio de que haya más ampliaciones con nuevas normas jurídicas.

Nota final. Como se indica al principio, la mayor parte de los contratos han cumplido el plazo legal, pero las partes han acordado su continuidad, lo que es muy normal y recomendable cuando arrendador y arrendatario cumplen con sus respectivas obligaciones.

DURACIÓN ARRENDAMIENTO LOCALES (uso distinto)

CONTRATOS ANTERIORES RDLEY 2/85.

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

1995. 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 de diciembre de 2024

1996. 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 y de 21 de marzo 2021** con las posibles ampliaciones anteriores.
1997. Conforme lo dicho solo puede 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 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 muy 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 LAU 29/94 Y DISPOSICIONES POSTERIORES.

- Total libertad DE PACTOS, pero sin prórroga forzosa y tampoco duración indefinida. El plazo fijado se ampliará conforme se pague la renta cuando no haya denuncia por las partes. Ver Arts. 1566 y 1581 Código Civil.

(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 de la LAU 29/94.

- **POSTERIORES LEY 29/94 y demás DISPOSICIONES SOBRE LA MATERIA:** Libertad de pactos RENTA y actualización anual, normalmente el IPC.

- **REVISION ANUAL RENTA.** Desde el **RDLEY 6/2022**, ratificado por el **RDLEY 20/ 2022**, con vigencia este último hasta el 30 de junio de 2023, se necesita **acuerdo entre las partes** o, en otro caso (tanto si el arrendador es un gran tenedor [1.500 m2 o 10 inmuebles urbanos de uso residencial, descontando garajes y trasteros], así como en arrendamientos de personas individuales) la Revisión no puede superar el **ÍNDICE de GARANTÍA DE LA COMPETITIVIDAD.**

- **AYUDA AL ARRENDADOR. RDLEY 401/21. Comunidades Autónomas.**

- **INCREMENTO ANUAL ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO.** Ha sido y sigue con total libertad de pactos

- **LA FIANZA EN VIVIENDAS.**

Anteriormente libertad, pero ahora (art. 36) solo una mensualidad y otra complementaria, RDLE 7/2019, aunque es normal que se busque algún sistema complementario de garantía de un tercero, especialmente de Entidades Bancarias, algo que no prohíbe el art. 36 y que este Letrado propuso en un estudio anterior.

MOTIVOS DE RESOLUCION ARRENDAMIENTOS:

- Los contratos de VIVIENDA anteriores a la Ley 29/64, el art. 114 del Decreto 1964 y los posteriores a la misma se aplica el art. 27 LAU 29/94, pero ahora mismo los desahucios por falta de pago están suspendidos si el arrendatario es “vulnerable”, conforme RDLEY 11/2020, prorrogado por el RDLEY 20/2022 hasta el 30 de junio de 2023.

- Igualmente, si hay vencimiento de contrato antes del 30 de junio, hay que esperar a dicha fecha para pedir la resolución por expiración del término.

ARRENDAMIENTO LOCALES. Los posteriores a la LAU 29/94, el término del plazo fijado y lo que se haya pactado a tenor del art. 4.3 de la misma.

OKUPAS

Vía penal, art. 245.2 Código Penal y 15 LECR.

Vía civil. Ley 5/2018.Ar. 250.4 LEC.

En el RDLEY 20/2022, ratificando otros anteriores y con vigencia hasta el 30 de junio de 2023, se determinan los casos en los que el proceso sigue adelante, pero añadiendo algunos supuestos para que el mismo no tenga lugar en determinadas circunstancias de vulnerabilidad del ocupante.

En todo caso hay que aclarar que si el contrato ha vencido y el arrendatario sigue en la vivienda en contra de la disposición del arrendador, esto no se puede calificar de “okupación”, sino que hay que acudir a la normativa civil, concretamente al art. 250.1 de la LEC.

NO RETROACTIVIDAD SENTENCIAS DERECHO CIVIL AP y TS.

Como se ha dicho al principio, las Leyes civiles, también la jurisprudencia, solo se aplica al caso concreto juzgado, aunque puede servir de orientación para nuevos procedimientos, pero que no afectarán a los que tienen ya Sentencia firme.

NOTAS SOBRE LA FUTURA NUEVA LEY DE VIVIENDA

Del texto que presentó el Gobierno a lo que finalmente se apruebe en el Congreso habrá diferencias, por lo cual considero que no es oportuno hacer comentarios al respecto, que tendrán lugar si finalmente se aprueba, pero ya con el texto definitivo, de ahí que simplemente me limite a indicar los conceptos principales de la propuesta, sin perjuicio de que haya muchas o pocas rectificaciones al respecto.

Art- 6. DETERMINACION DEL MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Art. 7. DEFINICION GRAN TENEDOR.

Art. 8.-CONTENCION Y BAJADA PRECIOS DE ALQUILER (Comunidades autónomas).

Art. 9. ENTORNO FISCAL RAZONABLE, siempre que el arrendador pueda descontar en la correspondiente declaración el importe rebajado. (Este planteamiento ya tuvo lugar hace varios años, donde tuve el honor de participar, pero ni siquiera el proyecto de Ley fue discutido en las Cortes, ya que el Ministerio de Hacienda no aceptó la merma en los ingresos fiscales).

Art. 10. VIVIENDAS VACÍAS. Cargas fiscales.

Art. 11. VULNERABILIDAD Y DESAHUCIO. SERVICIOS SOCIALES.

Art. 16. INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA POLÍTICAS PÚBLICAS.

RESUMEN FINAL DE LA PROPOSICIÓN DE LEYPOSITIVO

1. **En primer lugar, que NO marca nuevos plazos de duración, con los cual seguirán los mínimos actuales.**
2. **Que el arrendador que baje la renta conforme al Índice que se establezca puede desgravarse en la declaración fiscal.**
3. **Que por fin el Estado considera que hay que hacer viviendas sociales y se remite al art. 47 der la Constitución, algo esencial.**

NEGATIVO

1. **Que se pasa la responsabilidad a las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos A LOS EFECTOS DE TOPE DEL PRECIO DE RENTAS. -**
2. **Que se sigue “permitiendo” en determinados casos la “okupación” en viviendas vacías**

NOTA FINAL. Ante una situación tan incierta de cara al futuro, recomiendo que los que tengan una vivienda para alquilar lo hagan ya y sin excederse en la renta (esta es mi recomendación), pues ahora se conocen las condiciones legales, sin esperar a nuevas disposiciones (como podría ser la Ley de Vivienda y nuevos RDLEY) que impliquen normativa más complicada para todos, arrendadores y arrendatarios. Ahora ya se sabe lo que dispone el RDLEY 7/2019, que es el que marca las reglas de los arrendamientos que se hayan hecho o se hagan a partir de la vigencia de dicho texto legal, que será más o menos a gusto de las partes, arrendador y arrendatario, pero lo que pueda venir no será mejor en ningún caso para ninguno, aparte de que es una utopía pensar que la propiedad va a alquilar un piso por un precio irrisorio, salvo que tenga ayuda del Estado.