

LOS NUEVOS PLAZOS EN EL CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA.

Nuevos plazos de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda.

El Gobierno de España, mediante Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha venido a reforzar la posición jurídica que, en relación a los contratos de arrendamiento de vivienda, tienen los arrendatarios o inquilinos.

Tras constatar que la reforma liberalizadora de 2013 no ha dado los resultados esperados en lo relativo al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios del alquiler, circunstancias que han situado al arrendatario de una vivienda en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad el Gobierno ha optado por recuperar los plazos anteriores a esta reforma de 2013.

Así, en relación a los contratos de arrendamiento de vivienda permanente se establecen unos nuevos plazos de duración del contrato dependiendo de si el arrendador es persona física o persona jurídica:

1.- Arrendador persona física:

- Plazo mínimo del arrendamiento agotando las prórrogas legales: 5 años.
- Prórroga legal del contrato si las partes no se oponen a su finalización a los 5 años: 3 años más.

2.- Arrendador persona jurídica (empresas o sociedades mercantiles):

- Plazo mínimo de arrendamiento agotando las prórrogas legales: 7 años.
- Prórroga legal del contrato si las partes no se oponen a su finalización a los 7 años: 3 años más.

Debemos partir de la base de que entre arrendador y arrendatario existe libertad de pactos en cuanto a la duración del arrendamiento, siendo válidos aquellos plazos contractuales que sean iguales o superen los regulados por Ley. Si bien, estos plazos, si son inferiores a los legalmente previstos de 5 ó 7 años, quedarán sujetos a las prórrogas que procedan hasta completarse estos periodos mínimos por la sola voluntad del inquilino.

Resulta irrelevante que no se pacte plazo de duración en el contrato o éste sea indeterminado, ya que estos contratos se entenderán celebrados por plazo de un año y, como decimos, a estos contratos les serán de aplicación las prórrogas anuales hasta alcanzar los plazos legales mínimos de 5 ó 7 años.

Se mantienen la excepción consistente en la necesidad de la vivienda para el propio arrendador o sus familiares más directos. Así, no se aplicará la prórroga anual que venimos comentando si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus hijos, padres o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Así pues, concluimos que si el arrendador es persona física la duración mínima del contrato serán 5 años y si añadimos la prórroga legal, el contrato se puede prolongar hasta los 8 años. Y si el arrendador es persona jurídica la duración mínima del contrato serán 7 años y si añadimos la prórroga legal, 10 años.

Estos plazos se tienen que tener en cuenta para los contratos celebrados a partir del 19 de diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, no afecta a los contratos ya en vigor.

Por último, resulta recomendable, en protección de los derechos del arrendatario, la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad pues, en caso de venta de la vivienda, el nuevo propietario vendrá obligado a respetar el plazo de duración contractual pactado.
