

# MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Efectos de la no convalidación por el Congreso de los Diputados del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#).

La no convalidación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler en el Congreso de los Diputados ha tenido como consecuencia que no se incorporen a nuestro ordenamiento jurídico las modificaciones legales contenidas en el mismo y que afectaban a distintas normas jurídicas, si bien, con la publicación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, se ha revertido la no convalidación por parte del Congreso de los Diputados, volviendo a los plazos inicialmente propuestos por el Gobierno.

Tal falta de convalidación, en relación a los contratos de arrendamiento urbano de vivienda habitual y sus plazos legales de duración, supuso la aplicación del texto legal anterior: los plazos de prórroga forzosa para el arrendador y a voluntad del inquilino quedan en 3 años (es indistinto que sea un particular o una empresa).

Los contratos de arrendamiento firmado durante la vigencia del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, esto es, **desde el 19 de diciembre de 2018 al 24 de enero de 2019**, tendrán plena validez y deberán respetarse los plazos allí establecidos por las partes. Si se pactó una duración inicial del contrato de cinco o siete años se ha de estar a dicho plazo por aplicación del principio de autonomía de la voluntad de las partes.

Se vuelve, en dicho periodo, a la aplicación del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, que fue reformado por la Ley 4/2013, y que resulta de aplicación a todos aquellos contratos posteriores al 6 de junio de 2013 (para los anteriores existen otras normas de aplicación en función de la fecha del contrato y que no son objeto del presente artículo).

El plazo de duración del contrato de arrendamiento urbano es libre y queda a voluntad de las partes, de ahí que las partes puedan pactar el plazo que estimen por conveniente (por ejemplo: uno, tres, cinco, diez o veinte años). Ahora bien, lo que dice la norma es que, en todo caso y cualquiera que sea la duración estipulada, la Ley establece una garantía en favor del arrendatario con un plazo mínimo de duración (más información [aquí](#)).

Si no se establece en el contrato plazo de duración se entenderán celebrados por un año y si, pactado o entendido que el plazo de duración del arrendamiento es de un año, el arrendatario no comunica al propietario que no desea continuar en el arrendamiento de la vivienda, el mismo se prorroga de forma automática cada año hasta cumplir los plazos actualmente vigentes (5 caso de arrendador persona física ó 7 años caso de arrendador persona jurídica) e incluso al finalizar dicho período, si no lo hace, entra en el período de prórroga legal de hasta 3 años más.

Para que se aplique la renovación anual del plazo hasta completar el mínimo legalmente exigido, o incluso entre en juego la prórroga legal, el arrendatario no ha de firmar ningún nuevo contrato o anexo al mismo. Se trata de una renovación que opera por aplicación de la Ley y los derechos y obligaciones acordados por las partes son los mismos y no se modifican.

Claro está, el arrendatario puede notificar al arrendador con treinta días de antelación a la fecha de

terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que no desea continuar en la vivienda y evitar así la renovación automática en su favor.

En cambio, el arrendador no puede resolver el contrato de arrendamiento hasta que se cumplan los plazos legalmente establecidos (5 ó 7 años), quedando garantizado dicho plazo mínimo en favor del arrendatario.

Sólo en el caso de que se dé una justificada necesidad de la vivienda arrendada por parte del arrendador, de su cónyuge en casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio o de sus familiares más próximos (hijos y padres), cabría poner fin al contrato.

Como hemos visto, terminado el plazo de cinco o siete años, se prorroga el contrato hasta tres años más (prórroga legal) y si, agotada la prórroga adicional, continua ocupando la vivienda el arrendatario sin la oposición del arrendador será de aplicación la denominada **“tácita reconducción”** del contrato que está prevista en el art. 1.581 del Código Civil.

La tácita reconducción consiste en el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento una vez que ha concluido (por expiración del plazo) el contrato de arrendamiento vigente y pactado por las partes.

Se han de dar dos requisitos: Que al terminar el contrato de arrendamiento vigente el arrendador no requiera o realice comunicación alguna al inquilino anunciándole la finalización del contrato y su deseo de no continuar con la relación arrendaticia y que el inquilino continúe ocupando un mínimo de quince días del inmueble desde la finalización del plazo del arrendamiento.

En cuanto a la duración del nuevo contrato de arrendamiento dependerá de la forma de determinación de la renta o alquiler en el contrato de alquiler (art. 1581 CC): “...se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.”

Así, si se pactó la renta de forma anual en el contrato el plazo de duración del contrato será anual, esto es, un año más desde que se produzca la tácita reconducción.

Es bastante habitual que las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento confundan la forma en que se determina y fija la renta en el contrato y la forma de pago de la misma, cuestiones que son distintas. Así, se puede pactar que la renta del contrato es de doce mil euros anuales, pagaderos por mensualidades anticipadas de mil euros. En este supuesto la duración del contrato por tácita reconducción será anual y no mensual y el contrato se prorrogará tácitamente por periodos anuales, salvo denuncia de alguna de las partes.

Si, en cambio, se estableció en el contrato que la renta o alquiler es de mil euros mensuales a pagar durante los cinco primeros días de cada mes, la duración del nuevo contrato será mensual porque la renta ha sido fijada mensualmente y el contrato podrá finalizar, previa comunicación de alguna de las partes de su voluntad de poner fin al contrato, en el mes siguiente. Si no hay oposición, el contrato se prorrogará mes a mes.

Y, para el caso -poco habitual- que se fijara la renta de forma diaria, esto es, “la renta será de 33 euros diarios...”, la duración del nuevo contrato será por de un sólo día y se prorrogará día a día.

---