

## CASOS LÍMITES DE PRÓRROGAS ARRENDATICIAS EXTRAORDINARIAS \*

*Angel Carrasco Perera\*\**

*Centro de Estudios de Consumo  
Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 28 de mayo de 2020*

Tenemos un contrato de arrendamiento de la Ley 29/1994, antes del torbellino de reformas legales llevadas a cabo por RD Leyes en los años 2018 y 2019. Nuestro contrato no está sujeto a prórroga forzosa del art. 9 LAU porque hemos convenido un término contractual de 3, 4, 5, etc años. Para no complicarlo, lo dejamos en tres años de duración pactada. Llamamos “ventana de tiempo COVID” al plazo durante el cual debe producirse la extinción de efectos del contrato en cuestión a efectos de que pueda aprovecharse de una continuación extraordinaria de 6 meses en los términos del art. 2 RD Ley 11/2020. Esta ventana es el tiempo comprendido *desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.*

Vamos a suponer que se dan alguna de las tres siguientes contingencias, y no son exhaustivas.

- 1) Los tres años del contrato se cumplen en la “ventana de tiempo COVID”, y el arrendador niega al arrendatario la segunda prórroga, del art. 10 LAU. ¿Puede el arrendatario acudir a la prórroga extraordinaria de seis meses? Razón de dudar: el arrendatario realmente nunca ha “agotado” períodos de prórroga legal LAU

---

\* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Definitiva de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de marzo de 2020.

\*\* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



(“finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1”, dice el art. 2 RDL 11/2020).

- 2) Los tres años han tenido lugar antes del COVID, y ahora el arrendatario, que no tuvo primera prórroga, se encuentra instalado en la del art. 10, que, curiosamente, se extingue durante la “ventana de tiempo COVID”. ¿Tiene derecho a prórroga extraordinaria? La razón de dudar es que este arrendatario no “agotó su primera” prórroga (y luego su segunda prórroga legal), porque no tuvo primera prórroga.
- 3) Antes de la ventana de tiempo del COVID pasaron los tres años del contrato y el año de la prórroga del art. 10 LAU. Pero el arrendatario siguió en el uso y se encuentra en tácita reconducción del art. 1566 CC. Para simplificar supongamos que la tácita reconducción es por un año y que este año termina justo en la “ventana de tiempo del COVID”. ¿Tiene derecho a la prórroga extraordinaria? Hay dos razones de dudar: que nunca “agotó” una primera prórroga (porque no la tuvo) y que y que de hecho agotó la segunda prórroga con anterioridad a la “ventana de tiempo del COVID”.

La Exposición de Motivos del RDL no ilumina la ratio de la prórroga extraordinaria. Y nos podemos imaginar varias. Por ejemplo, se quiere ayudar a quienes han tenido sólo cuatro años (mediante prórrogas) de posesión arrendaticia, y eso parece poco; que se pretende que nadie sea desahuciado en estos tiempos revueltos y tengan los arrendatarios garantizada una continuidad de seis meses en el contexto de un mercado en alza o en desequilibrio; se quiere que no haya desplazamientos (mudanzas) de personas, innecesariamente, con el riesgo de contagio; se pretende que no entre en lo posible nadie nuevo en un espacio físico largamente ocupado por otros y no debidamente desinfectado. Etc.

¿Es lo decisivo el tiempo o el concepto posesorio? Si lo decisivo es el tiempo, la norma se aplicaría, dándose el supuesto en la “ventana de tiempo del COVID”, a todo arrendamiento que en este momento hubiera durado 4 años o menos, cualquiera sea el concepto por el que se haya poseído (duración pactada, prórrogas, tácita reconducción). De esa forma, la prórroga extraordinaria se aplicaría en una situación de 1+1+1+1, pero también en una situación de 3 (duración pactada) + 1 (prórroga) o 3 (duración pactada) + 1 (tácita reconducción), pero no se aplicaría a un supuesto de 8 (duración pactada), le siga o no la prórroga de 1 del art. 10 LAU, aunque esa prórroga se extinga en la ventana de tiempo del COVID.



Si lo decisivo es el concepto, no sólo será imperativo el límite de 4 años, sino que esta cifra tendrá que haberse conseguido necesariamente por una sucesión de duración inicial 1+ (prórrogas) 1+1+1.

Mas yo pienso que ni es decisivo el tiempo ni lo es el concepto. Quizá por eso de evitar mudanzas y contagios, creo que la prórroga extraordinaria se podrá solicitar si el tiempo de duración del contrato (cualquier sea y por cualquier concepto) termina – aunque pudiera seguirle una tácita reconducción, en su caso- durante la ventana de tiempo del COVID.