

LA DURACIÓN DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS EN EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA*

Lucía del Saz Domínguez
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 10 de diciembre de 2021

Ya han sido tratados en el Centro de Estudios de Consumo otros de los aspectos esenciales del Anteproyecto de Ley de Vivienda formulado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (las condiciones de limitación de la renta de los contratos arrendaticios¹ y la nueva regulación de las cantidades adelantadas a cuenta²), “norma que se llevará al Congreso a finales de año”³. En este documento analizaremos cómo se aborda en el citado Anteproyecto la duración de los derechos arrendaticios.

* Trabajo realizado en el marco del Contrato con referencia 2021-COB-10466-002 con cargo a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2021-GRIN31309, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC); 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 son investigadores principales el profesor Ángel Carrasco Perera y la profesora Encarna Cordero Lobato; 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 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

¹ TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “muchísima propaganda y pocas nueces”. A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_estado_limitara_elPrecio_del_alquiler_muchissima_propaganda_y_pocas_nueces.pdf

² MARTÍN FABA, J.M.: «Régimen proyectado de garantías de cantidades entregadas a cuenta del precio en compras de viviendas», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Regimen_proyectado_de_garantias_de_cantidades_entregadas_a_cuenta.pdf

³ BENEDITO, I.: «Guía de la Ley de Vivienda aprobada por el Gobierno». *Diario Expansión Inmobiliario*, octubre 2021, disponible en: <https://www.expansion.com/inmobiliario/viviendas/2021/10/27/61787e72e5fdea51668b4690.html> [última vez consultado a 25 de noviembre de 2021]

1. ¿Qué son los derechos arrendaticios?

Los derechos arrendaticios son los derechos que el contrato de arrendamiento confiere al arrendatario, como el derecho de tanteo sobre la vivienda arrendada y de retracto arrendaticio -derecho de adquisición preferente de la vivienda por parte del arrendatario si el dueño decide enajenarla, por lo que, de ejercitarlo, confluirán dos transmisiones, (i.) del propietario de la vivienda arrendada/arrendador al adquirente y (ii.) del adquirente al retrayente/arrendatario, ya que la transmisión por el propietario de la vivienda arrendada con incumplimiento de los requisitos exigidos legalmente convierte el derecho de tanteo en derecho de retracto-, contenidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), sobre los que en ocasiones se efectúa una renuncia (comprometiéndose a no efectuar reclamación alguna al arrendador al respecto), ya que, conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 25 LAU, cabe la renuncia contractual, configurado en los siguientes términos: “las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente”. No obstante, añade que “en los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa”.

Asimismo, por el arrendamiento, el arrendatario (inquilino) tiene el derecho de posesión y uso de la vivienda a cambio de un precio (la renta) durante la vigencia del contrato y de sus prórrogas.

2. Derechos de tanteo y retracto (adquisición preferente)

Comenzaremos el examen de la duración de los derechos arrendaticios en el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda buscando qué novedades incorpora a la duración de los llamados derechos de tanteo y de retracto.

Sorprendentemente en el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda nada se indica de los derechos de tanteo y retracto de los particulares, máxime cuando el derecho de retracto ha de ejercitarse en el plazo fijado por la normativa de cada Comunidad Autónoma -con normativa en la materia- como plazo de caducidad y el afán de la Ley es dar uniformidad a “los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda (...) aplicable a todo el territorio nacional” -Exposición de Motivos (III)-, solamente realiza dos breves menciones a los derechos de tanteo y retracto de la Administración Pública:

- En el art. 16.1 *in fine* dispone, respecto a las viviendas protegidas, que “la Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para

el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable”.

- En el art. 27, entre los elementos que integran los parques públicos de vivienda, hace referencia a “las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto”.

Por la ausencia de regulación en el Anteproyecto de Ley de Vivienda, habrá de estarse a lo contemplado en la LAU. Conforme a tal régimen, el arrendatario, en caso de venta de la vivienda arrendada:

- Tendrá derecho de adquisición preferente de la misma (art. 25.1 LAU).
- Podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca en el plazo de 30 días naturales desde el día siguiente al que se le haya notificado de manera fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, su precio y demás condiciones esenciales de la compraventa, caducando los efectos de la notificación a los 180 días naturales siguientes (art. 25.2 LAU).
- Si no le hubiese sido notificada tal decisión, aun realizándose se hubiesen omitido alguno de sus requisitos o “resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales”, tendrá derecho de retracto (comprar la vivienda al sujeto que la adquiriese), que caducará a los 30 días naturales desde que el arrendatario tenía que hacer la notificación de manera fehaciente (art. 25.3 LAU).

Conviene precisar que todo lo anterior no resulta exigible si el objeto de la venta no coincide con el arrendamiento, lo que sucede en los siguientes casos:

- Si la venta recae, “además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3” (art. 25.6 LAU).
- Si la vivienda arrendada se vende “conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble” o “cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble” (art. 25.7 LAU).

3. Duración y prórroga de los arrendamientos de vivienda en la LAU

Para apreciar cuáles son los cambios introducidos el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda en materia de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda (con el inherente derecho de uso de la vivienda) debemos conocer cuál es el régimen vigente, por lo que con carácter previo a detallar las novedades que inserta el mentado Anteproyecto estudiaremos la duración y prórroga de los arrendamientos según la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción tras la última actuación, publicada el 05/03/2019.

3.1. Plazo mínimo (art. 9 LAU) y “prórrogas obligatorias, salvo necesidad del arrendador”⁴

Según el artículo 9.1 de la LAU, la duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes.

Si bien, dicho precepto seguidamente indica que, si la duración fuese inferior a 5 años o inferior a 7 años (cuando el arrendador sea persona jurídica), en el momento en que llegue el vencimiento del contrato, será prorrogado obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años, o de siete (si el arrendador fuese persona jurídica), conocida como “prórroga obligatoria”. El arrendatario puede oponerse a dicha prórroga comunicándole su intención de no renovar al arrendador con un mínimo de 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus respectivas prórrogas (pero, de lo contrario, el arrendador deberá acatar dicha prórroga, con la salvedad de las situaciones mencionadas en el apartado 3 del mismo artículo -necesidad del arrendador-).

Cuando no se establezca plazo de duración, o sea indeterminado, los contratos de arrendamiento se entenderán celebrados por un año (ex apartado 2 del artículo 9 LAU), con el derecho a las prórrogas anuales del sistema expuesto en el apartado anterior.

En virtud del art. 9.3 LAU, si el arrendador persona física, una vez superado el primer año de duración del contrato de arrendamiento, tuviese necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes de que transcurran los cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares de primer grado (de consanguinidad o adopción) o para su cónyuge separado, divorciado o habiendo obtenido la nulidad matrimonial, “no procederá la prórroga obligatoria del contrato”. Paradójicamente

⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Manual de Derecho Civil. Contratos*, Sexta edición, Madrid, Bercal, S.A., 2021, p. 221.

tiene que constar de forma expresa en el contrato de arrendamiento la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del plazo determinado (lo que no sucedía en la regulación anterior, sino que era suficiente con una comunicación al arrendatario practicada con una antelación de dos meses respecto a la fecha en que la vivienda se fuese a necesitar, sólo en la redacción inicial de la LAU -en 1995- se exigía), ¿basta con una cláusula genérica, pues, en la mayoría de los casos no conocerá con anterioridad la necesidad -por causa sobrevenida-? Además, tiene que comunicar al arrendatario la necesidad de la vivienda arrendada, con especificación de la causa o causas que la motivan (necesidades exactas del arrendador), con al menos dos meses de antelación respecto de la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar (para que así el arrendatario tenga tiempo suficiente para buscar otro lugar en el que vivir). Si habiendo transcurrido tres meses del desalojo de la vivienda no se destinase a los fines por los que se requirió, el arrendatario está facultado para optar en el plazo de 30 días a ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada (“por un nuevo período de hasta cinco años”) con respeto de las condiciones que regulaban la relación contractual al tiempo de la extinción y se impondrá una penalización al arrendador: derecho a la indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiese supuesto al arrendatario hasta el momento de la reocupación, sin que sea necesaria la concurrencia de mala fe, fraude o abuso del derecho en el arrendador, o, alternativamente, a ser indemnizado por la cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que le quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la no ocupación se deba a “causa de fuerza mayor”, el mismo apartado clarifica qué se considera causa de fuerza mayor a estos efectos (“impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”).

3.2. “Prórroga del contrato facultativa para arrendador y arrendatario”⁵ (art. 10 LAU)

Cuando se alcance la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, transcurridos el mínimo de 5 o 7 años de duración (delimitados en el artículo 9.1 como tope de la prórroga obligatoria), se producirán otras prórrogas por plazos anuales hasta el máximo de 3 años más, salvo que:

- El arrendador hubiese comunicado al arrendatario con al menos 4 meses de antelación (plazo mínimo, pudiendo anunciarse con mayor antelación) su voluntad de no renovarlo.

⁵ Terminología que tomamos de BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Manual de Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 224.

- Ídem para el arrendatario a la inversa (con comunicación al arrendador), circunscribiendo el plazo a 2 meses.
- “El arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato”.

En definitiva, la prórroga operará salvo notificación en contra del arrendador o del arrendatario respetando los citados plazos. La notificación, que ha de ser recepticia, no está sometida a forma (según la AP de Barcelona y la AP Pontevedra, en Sentencias de 25-4-08, EDJ 98906, y 27-4-15, EDJ 75183, respectivamente, “(...) la ley no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la fehaciencia, ni siquiera exige la forma escrita; en consecuencia, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación”, aunque tendrá mayor dificultad probatoria) ni puede condicionarse a la voluntad de recepción de la persona a la que afecta. Así, de acuerdo con la teoría de la cognición atemperada, ha de entenderse haber llegado a su conocimiento siempre que conforme a la buena fe debiera haberlo recibido (textualmente, en el artículo 1.262 del CC, relativo a la perfección del contrato cuando concurren declaraciones a distancia, que recoge la citada teoría, se refleja que “habiéndola remitido (...), no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe”).

En cuanto a la carga de la prueba, resulta ilustrativa la Sentencia de la AP Málaga 23-3-05, EDJ 81122, en la que se destaca que, cuando es el arrendador el que pretende denegar la prórroga, a él le corresponde “demostrar que aquél requerimiento se ha efectuado, y evidentemente, como el requerimiento es necesario que sea conocido por el arrendatario, debe de ser el arrendador, en éste caso es la demandante la que debe demostrar a tenor del reparto de la carga de la prueba prevista en el art. 217 de la LEC que ha cumplido con el referido requerimiento previo antes de la expiración de la última prórroga”.

Durante el período de la prórroga, al contrato “le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido” (art. 10.2 LAU), es decir, se mantienen las condiciones pactadas.

Posteriormente (transcurridos los años de duración del contrato y el periodo de prórroga del art. 10 LAU -plazo de cinco años, o los que se hubieran pactado, más la



renovación de tres años-), no se aplica el sistema o criterio de prórrogas sucesivas, sino que deberán seguirse las reglas de la tácita reconducción. Como la LAU no contiene una regulación de esta figura jurídica, ha de acudirse a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, referente a la tácita reconducción, por el cual, “si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”.

4. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento

¡Nueva prórroga de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, debiendo mantenerse “los mismos términos y condiciones del contrato en vigor”!

Si realizásemos una lectura sesgada de la Exposición de Motivos (III)⁶ podríamos entender que la disposición final primera modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), estableciendo [para todos los supuestos] la posibilidad de una prórroga extraordinaria a la que podrá acogerse el arrendatario a la finalización del contrato, lo que nos podría hacer pensar que mediante el Anteproyecto se incorpora otra prórroga “extraordinaria”, adicional a la ya prevista en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues así parece publicitarse en la Exposición de Motivos.

Sin embargo, al llegar a la disposición adicional primera con ánimo de realizar una comparativa con la regulación anterior, cuál es nuestra sorpresa cuando descubrimos que se hace referencia al mismo artículo 10 de la LAU, que ya regulaba dicha prórroga (en idénticos términos⁷), manteniendo su apartado primero. Se acabó la celebración, la modificación (mediante la incorporación de un nuevo apartado segundo -con el correlativo paso del antiguo apartado segundo al tercero-) sólo afecta a los “contratos de

⁶Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda: “En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor (...)”.

⁷ Art. 10 LAU: “1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato”.

arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, **en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado**".

¿Qué son las zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT)?

TRUJILLO VILLAMOR explica de manera excelente en qué consisten las zonas de mercado residencial tensionado ("las zonas de mercado residencial tensionadas serán aquellos lugares determinados que tengan un déficit en su oferta de vivienda para la población en condiciones asequibles", concretando qué requisitos ha de cumplir una determinada zona para considerarse que pelagra la oferta de vivienda asequible), por lo que remitimos a su estudio⁸ para aclarar este concepto.

En síntesis, "lo que hace el Anteproyecto (...) es establecer una prórroga extraordinaria para (...) los contratos de arrendamiento de viviendas sitas en zonas declaradas como tensionadas"⁹ para que los inquilinos puedan continuar teniendo una vivienda en la que habitar mientras es compensado el déficit de oferta con la implantación de medidas por parte de las Administraciones.

Conforme al proyectado apartado 2 del artículo 10 LAU por la redacción otorgada por el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda:

"En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo preceptuado en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de

⁸ TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: "muchísima propaganda y pocas nueces". A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo* (CESCO), noviembre 2021, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_estado_limitara_elPrecio_del_alquiler_muchissima_propaganda_y_pocas_nueces.pdf, pp. 2-4.

⁹ TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: "muchísima propaganda y pocas nueces". A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *op. cit.*, p. 7.

esta Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial”.

Por lo anteriormente expuesto, las anunciadas mejoras en la duración del alquiler (“prórrogas extraordinarias”) hacen justicia a su nombre, ya que han de confluir sendos requisitos para que se lleve a cabo la “nueva prórroga”, por la que podrá prorrogarse el contrato de arrendamiento de manera extraordinaria por plazos anuales, durante un periodo máximo de tres años, manteniendo “los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor”, lo que supone que “el precio del alquiler quedará congelado y no podrá incrementarse exceptuando la revalorización pertinente conforme al IPC”¹⁰.

Requisitos para que opere la “prórroga extraordinaria” del Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda:

- Debe tratarse de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la LAU (arrendamientos de vivienda del art. 2 LAU no excluidos expresamente en su artículo 5, que exceptúa del citado régimen a las viviendas de porteros, guardas, empleados y funcionarios que se les asignan por razón de su cargo o servicios prestados; viviendas militares; contratos cuya finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal; viviendas universitarias calificadas expresamente como tales por la Universidad propietaria o responsable de las mismas asignadas a alumnos o al personal docente y de administración y viviendas de uso turístico).
- Que “el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado [ZMRT] y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda” finalicen los periodos de prórroga (ya sea la prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1 de la LAU [véase el apartado 3.1 de este trabajo] o la “prórroga tácita”, contemplado en el apartado 10.1 del citado texto legal [comentada en el apartado 3.2 del presente documento]).
- Esta prórroga no tiene carácter automático, sino que para que proceda será necesario que medie la “previa solicitud del arrendatario” (no obstante, no se

¹⁰ TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “mucha propaganda y pocas nueces”. A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *op. cit.*, p. 8.

indica en qué momento o con cuánta anterioridad respecto a la finalización de la prórroga por la que continuaba en el inmueble ha de formularse la solicitud).

- No estar entre los supuestos en los que la solicitud de esta “prórroga extraordinaria” no deberá ser aceptada por el arrendador, que son los siguientes:
 - i. El establecimiento de “otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes”.
 - ii. La suscripción de “un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17”.
 - iii. Que el arrendador hubiese comunicado “en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley [plazos y condiciones tratadas en el último párrafo del apartado 3.2 del presente documento], la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial” (supuesto de necesidad del arrendador).

En conclusión, la relevancia práctica de esta prórroga, además de tener un ámbito de aplicación reducido, queda mermada. Además, ¿esta previsión era necesaria?

Como adelantábamos, con anterioridad al Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, cuando se terminase la prórroga prevista en el artículo 10 LAU, para todos los arrendamientos a los que le resulta aplicable, no sólo para los arrendamientos en “zonas tensionadas”, cabía “la tácita reconducción prevista por el artículo 1.566 CC, naciendo un nuevo contrato”¹¹. La diferencia es que, mediante la introducción del nuevo régimen de prórrogas en la LAU por la Disposición final primera del Anteproyecto, esta prórroga también será obligatoria para el arrendador, salvo que concurran alguna de las circunstancias enumeradas en el apartado 2 de la nueva redacción del artículo 10, esto es, (i.) que se hayan fijado otros términos por acuerdo entre las partes, ¿por ejemplo la renuncia al derecho de prórroga extraordinaria o la facultad de que el arrendador se niegue a la misma?, (ii.) que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, limitando la renta conforme a los apartados 6 y 7 del art. 17 de la LAU, incorporados por el propio Anteproyecto, o (iii.) que medie necesidad del arrendador de ocupar la vivienda

¹¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Manual de Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 224.



arrendada como vivienda permanente para sí o para sus familiares de primer grado o cónyuge separado, divorciado o con nulidad matrimonial.

5. Conclusiones

El Anteproyecto “de Ley por el derecho a la vivienda” es parco en la regulación de la duración de los derechos arrendaticios, de modo que tales derechos se continuarán rigiendo eminentemente por las disposiciones vigentes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sobre la que tampoco efectúa cambios sustanciales a este respecto. La única singularidad es la “prórroga extraordinaria” (de carácter anual, por un periodo máximo de tres años), cuya virtualidad práctica es cuestionable por el escaso ámbito de aplicación material (reducido a los “contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado”, que, además, no pueden formar parte de los supuestos excluidos expresamente en dicho apartado). Y, en última instancia, ¿estas medidas realmente favorecen el acceso a una vivienda mediante el arrendamiento o, lejos de dicho objetivo, crean mayores reticencias a los propietarios para arrendar sus viviendas por la añadidura de dificultades para poner fin a la relación contractual y pérdida de dinero al no poder subir el precio?