

Doctrina

D

La prórroga tácita del contrato de arrendamiento de vivienda prevista en el art. 10 LAU

· SP/DOCT/1859 ·

Carlos Gómez de la Escalera

*Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Carlos III de Madrid.
Ex-Letrado del Tribunal Constitucional. Abogado*

1

Introducción

El art. 10 LAU dispone lo siguiente:

«Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, 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.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido».

Pese a la aparente sencillez de este precepto, se trata de una de las normas de más difícil interpretación de la LAU. Así lo revela la disparidad de opiniones sobre su significado de que es objeto por parte de la doctrina científica. Por ello, resulta conveniente que nos refiramos someramente a su tramitación parlamentaria para después entrar en el análisis de los distintos problemas que la norma plantea.

2

Antecedentes y elaboración parlamentaria de la norma

A la hora de examinar los antecedentes del actual art. 10 LAU resulta obligada la remisión al Derecho italiano. En este ordenamiento el arrendamiento de vivienda tiene una duración mínima imperativa de cuatro años (art. 1). Además, con la finalidad de lograr la máxima continuidad del arrendamiento, la ley regula lo que llama la «renovación tácita» del contrato (art. 3), disponiendo que si ninguna de las partes, antes de los seis meses de la expiración del arrendamiento, comunica a la otra parte formalmente su voluntad de no querer renovar el contrato, éste se entiende renovado por un nuevo plazo de cuatro años. Esta renovación opera automáticamente si se da el silencio (consentimiento tácito) de las partes. Asimismo, la propia ley señala que esta renovación tácita del contrato es ilimitada ya que opera no sólo a la expiración del plazo inicialmente pactado (que nunca puede ser inferior a cuatro años), sino también cada vez que se produzca el vencimiento de los cuatro años de duración de las sucesivas renovaciones tácitas que se hayan podido suceder en la vida de la relación contractual¹.

Esta regulación sirvió de inspiración al PLAU 1992. En este Proyecto, después de

establecer que el arrendamiento de vivienda nunca podía tener una duración inferior a los cuatro años (art. 7), regulaba lo que denominaba «tácita reconducción» (art. 8), disponiendo que: «1. Habrá tácita reconducción por el plazo de cuatro años establecido en el artículo anterior, cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos cuatro meses antes de la terminación del contrato, su voluntad de no renovarlo. 2. Este nuevo periodo se considerará también plazo mínimo de duración del contrato de acuerdo con el artículo 7, a todos los efectos previstos en la ley».

Con esta ordenación, como puede verse, tras la finalización del plazo mínimo de los cuatro años del contrato era posible continuar el arrendamiento por «tácita reconducción» por otro plazo de cuatro años. Además, al disponerse que este nuevo periodo cuatrienal sería considerado a todos los efectos un nuevo plazo mínimo del art. 7, era evidente que tras la finalización de la primera tácita reconducción cabía una nueva ampliación de la duración del contrato por otros cuatro años más, y así sucesivamente, sin limitación alguna, por lo que el contrato podía continuar su vigencia de forma indefinida mediante sucesivas renovaciones tácitas de cuatro años.

Por su parte, en el PLAU 1994, tras señalarse que el contrato debe tener imperativamente un plazo mínimo nunca inferior a los cuatro años (art. 9) en los mismos términos del PLAU de 1992, se regula lo que ahora se denomina «prórroga del contrato» (art. 10), disponiendo lo siguiente: «El contrato de arrendamiento quedará prorrogado por un plazo de cuatro años cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a la terminación del periodo en vigor, su voluntad de no renovarlo. Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal al que estuviera sometido».

Como ocurría con el PLAU 1992, tras finalizar el plazo mínimo de los cuatro años era posible continuar el arrendamiento mediante la «prórroga» de otros cuatro años si se daba el silencio (consentimiento tácito) de las partes.

Al texto del PLAU 1994 se formularon en el Congreso de los Diputados diversas enmiendas (las números 5, 22, 61, 97, 98, 196, 305, y 420), cuya trascendencia fue escasa destacando las dirigidas a reducir el plazo de cuatro a un año, siendo el texto aprobado por la Cámara Baja el siguiente:

Artículo 10. «Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por anualidades hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que el arrendatario comunique al arrendador, como mínimo con quince días de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido».

Este texto fue objeto de diversas enmiendas en el Senado, donde fue aceptada la Número 252 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista que daba al artículo su actual redacción, justificándose la enmienda con estas palabras: «Precisar que la prórroga prevista en el artículo 10 se produce transcurridos como mínimo 5 años de duración del contrato, para no confundir con las prórrogas anuales a que se refiere el artículo 9.1, y acomodar la redacción a la de dicho artículo 9» [BOCG, Senado, V Legislatura, Serie II, núm. 44.e), de 23 de septiembre de 1994].

3

Naturaleza jurídica del mecanismo previsto en el art. 10 LAU

La primera cuestión que plantea el estudio del art. 10 LAU es la de si regula un supuesto de prórroga o de renovación del contrato.

Aunque algunos autores han visto en el art. 10 LAU un caso de tácita reconducción²,

a nuestro juicio, la interpretación acertada es la que entiende que el mecanismo elegido por el legislador para prolongar la duración del arrendamiento una vez transcurridos, como mínimo, sus primeros cinco años, es el de la prórroga y no el de la renovación del contrato (tácita reconducción). Así se infiere de las propias palabras de la Ley que habla expresamente de «prórroga del contrato» y de «contrato prorrogado» (art. 10 LAU), y que faculta al arrendador o al arrendatario, una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato, para actualizar la fianza, incrementándola o disminuyéndola, «cada vez que el arrendamiento se prorrogue» a fin de adaptarla a la renta vigente «al tiempo de la prórroga» (art. 36.2 LAU). En este sentido, debe recordarse que el PLAU de 1992 establecía la misma regla (art. 18.2) pero referida a la tácita reconducción que era la fórmula elegida entonces (art. 8) para prolongar el contrato una vez transcurridos los cuatro años del plazo mínimo (art. 7). Todo lo cual permite concluir que el legislador, que era consciente de la diferente naturaleza jurídica de la prórroga y de la tácita reconducción, ha optado por la primera. Así lo corrobora el Preámbulo de la Ley cuando declara que «se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre periodos anuales, de tres años» (art. 2, 3.º).

Sin que a la anterior conclusión pueda oponerse la referencia que el texto del art. 10 LAU hace a la voluntad de no renovar el contrato, más propia de un supuesto de renovación que de una prórroga del contrato, pues, la confusión de conceptos de que hicieron gala nuestros legisladores en la tramitación parlamentaria de la ley impide dar a esta expresión su significado estricto. Así lo evidencia la propia redacción del precepto cuando se remite también de forma impropia a la voluntad de no renovación del contrato para expresar la facultad del arrendatario de excluir cualquiera de las anualidades en que se descompone la prórroga trienal que, por definición, tienen la naturaleza de prórrogas, al

igual que ocurre en el art. 9.1 LAU en el que la ley emplea la misma expresión para señalar la facultad del arrendatario de excluir el juego de cualquiera de las prórrogas anuales que le concede hasta completar los cinco años de la duración legal mínima.

Además, que nos hallamos ante un supuesto de prórroga y no de renovación se colige de que la tácita reconducción presupone la extinción del arrendamiento anterior del que trae causa y el nacimiento de un nuevo contrato (renovación contractual). Por el contrario, en el mecanismo que regula el art. 10 LAU el arrendamiento no llega a extinguirse, precisamente, porque el silencio de las partes al no haber manifestado su voluntad contraria a la extinción del

contrato con un mes de antelación a la fecha de vencimiento del plazo, determina la continuación del mismo contrato (prórroga)

Nos hallamos ante un supuesto de prórroga y no de renovación

por tres años más. Como apunta ROJO AJURIA, «la regla de que en todo caso el arrendamiento concluye, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término (arts. 1.565 y 1.581.2 CC), es sustituida en el ámbito de los arrendamientos de vivienda por otra según la cual el arrendamiento sólo cesa llegada la fecha de vencimiento del contrato cuando alguna de las partes haya notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo (art. 10 LAU). Se trata de una inversión de la regla codificada: cumplido el término, para que el arrendamiento cese, es necesario el requerimiento especial establecido en el artículo 10 LAU»³.

Por otra parte, el mandato del art. 10.2 LAU según el cual «al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido», es el propio de un supuesto de prórroga ya que, en el caso de la renovación contractual, la referencia al régimen convencional del contrato no es muy apropiada dado que nos hallamos ante un nuevo contrato que, en

principio, sólo estaría sujeto al régimen legal que resultase aplicable.

En suma, el único argumento que puede invocarse para configurar el mecanismo del art. 10 LAU como un supuesto de tácita reconducción sería la consideración de que la prórroga trienal que regula el citado artículo tiene su fundamento en la voluntad tácita de las partes de continuar el arrendamiento al igual que ocurre en la tácita reconducción del art. 1.566 del Código Civil. Sin embargo, esta coincidencia es más aparente que real y no es suficiente para calificar la prórroga trienal como un supuesto de reconducción. En primer lugar, porque la conducta de la que el art. 1.566 deduce la voluntad presunta necesaria para el nacimiento del nuevo contrato (permanencia del arrendatario en la finca quince días después de concluido el arrendamiento y la aquiescencia del arrendador), nada tiene que ver con la que determina el nacimiento de la prórroga del art. 10 LAU (falta de notificación de cualquiera de las partes a la otra, con un mes de antelación al vencimiento del contrato, de su voluntad de no renovar el contrato). En segundo lugar, porque no existe ningún obstáculo legal ni teórico para que la voluntad tácita de las partes pueda ser el presupuesto de una prórroga legal o convencional del contrato (piénsese, por ejemplo, en un pacto por el cual las partes dispongan que el contrato se prorrogará cuando se dé la misma conducta o falta de notificación que se contempla en el art. 10 LAU). Si a lo anterior añadimos que en la regulación del art. 1.566 el nacimiento del nuevo contrato surgido por la voluntad tácita o presunta de las partes exige la previa terminación del arrendamiento primitivo, mientras que la prórroga del art. 10 LAU impide, precisamente, la finalización del arrendamiento y sólo requiere para su operatividad el silencio de las partes, fácilmente se llega a la conclusión de que entre el supuesto del art. 1.566 y el que regula el art. 10 LAU no existe ninguna semejanza que permita identificar ambas instituciones.

4

Ámbito de aplicación del art. 10 LAU

El primer problema que plantea la interpretación del art. 10 LAU es el de precisar a qué contratos se aplica la prórroga que regula. En este sentido, no ofrece dudas que el precepto únicamente es aplicable a los arrendamientos de vivienda como revela la circunstancia de que esté incluido en la regulación del Título II de la LAU. No obstante, dicho lo anterior la doctrina está dividida.

El precepto únicamente es aplicable a los arrendamientos de vivienda

Así, existe un grupo de autores para los que la prórroga trienal del art. 10 LAU sólo sería aplicable a los contratos de duración pactada igual o inferior a los cinco años. Se aduce que el legislador sólo ha querido garantizar al arrendatario una duración de ocho años. En los Proyectos de 1992 y de 1994 esta duración se dividía en los cuatro años del plazo mínimo, siempre obligatorios para el arrendador, y los cuatro años de la tácita reconducción (art. 8 PLAU de 1992) o de la prórroga del contrato (art. 10 PLAU de 1994). En la LAU vigente dicha duración se configura ahora en los cinco años de la duración legal mínima del art. 9.1 y en los tres años de la prórroga del art. 10. Por esta razón, en los contratos de duración pactada superior a los cinco años no es posible aplicar la prórroga trienal del art. 10 LAU pues ello supondría alargar la vida del contrato más allá de los ocho años queridos por el legislador. Además, de aceptar la aplicabilidad del art. 10 LAU a los arrendamientos de duración pactada superior a cinco años se produciría un problema de encaje de este artículo con el art. 11 LAU, ya que si en este tipo de arrendamientos, el arrendatario puede desistir del contrato una vez que éste hubiere durado al menos cinco años, no se comprende como puede quedar obligado a los plazos anuales en que se divide la prórroga trienal cuando no haya excluido dichos plazos mediante la manifestación al arrendador, con un mes de antelación a la

fecha de terminación de cualquiera de dichas anualidades, de su voluntad de no continuar en el arrendamiento. Es decir, resulta incompatible la facultad de desistimiento del art. 11 LAU con la obligatoriedad de los plazos anuales en que se descompone la prórroga del art. 10 LAU.

En la línea apuntada se pronuncian ALBÁCAR LÓPEZ⁴, GUILARTE GUTIÉRREZ⁵ y PRATS ABENTOSA⁶. Por el contrario, otros autores como HERNÁNDEZ ARRANZ/INIESTA DELGADO⁷, MARÍN LÓPEZ⁸, ROJO AJURIA⁹ y SERRANO ALONSO¹⁰, consideran que el art. 10 LAU es aplicable a todos los contratos de arrendamiento de vivienda, ya que lo relevante es que se produzca el vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración del arrendamiento, con independencia de que la duración pactada del contrato sea inferior, igual o superior a cinco años. Este es, asimismo, el criterio defendido por la Revista SEPIN¹¹.

A nuestro juicio, la única interpretación aceptable es la que permite la aplicación del art. 10 LAU a todos los arrendamientos de vivienda, cualquiera que sea el plazo de duración pactado. El legislador garantiza al arrendatario una duración legal mínima de cinco años (art. 9.1 LAU), que es oponible incluso frente a terceros en los términos que se regulan en los arts. 13 y 14 LAU. Transcurridos los cinco años de duración legal mínima la ley brinda el mecanismo de la prórroga del art. 10 LAU con la finalidad de que el arrendatario pueda continuar en el arrendamiento otros tres años más, sin embargo, esta prórroga, a diferencia de las prórrogas anuales que regula el art. 9.1 LAU, ya no es obligatoria para el arrendador que puede excluirla si manifiesta su voluntad de no continuar el arrendamiento en los términos que señala el precepto. Por consiguiente, para la aplicación del art. 10 LAU es indiferente cuál haya sido la duración pactada del contrato. Lo relevante es que el contrato haya durado, al menos cinco años, y que transcurrido este tiempo se produzca el vencimiento del contrato. Si el

plazo pactado fue igual o superior a los cinco años, llegado el vencimiento del plazo contractual se dan sin más las condiciones para que el contrato pueda entrar en el periodo de la prórroga del art. 10 LAU si concurre el silencio o la voluntad tácita o presunta de las partes de continuar el arrendamiento. Si el plazo pactado es inferior a los cinco años, o el contrato se pactó por tiempo indeterminado o no se pactó plazo de duración, llegado el vencimiento del plazo pactado o del plazo supletorio de un año (art. 9.2 LAU), el contrato entrará en el periodo de prórrogas anuales obligatorias para el arrendador y potestativas para el arrendatario del art. 9.1 LAU hasta alcanzar el tiempo de duración legal mínima de cinco años. Sólo una vez que se haya alcanzado esta duración legal mínima es cuando podrá tener aplicación el art. 10 LAU. Lo expuesto es lo que quiso el legislador como lo demuestra las palabras con las que se justificó la enmienda 252 formulada en el Senado y a la que se debe la actual redacción de la norma.

Por consiguiente, en los casos en que el plazo pactado fue superior a los cinco años, incluso aunque superase los ocho años, al vencimiento del contrato podrá tener aplicación la prórroga trienal del art. 10 LAU. Sin que esta conclusión produzca problemas insalvables de encaje con lo previsto en el art. 11 LAU. Si el contrato se pacta por un plazo superior a los cinco años la ley autoriza al arrendatario para desistir unilateralmente del contrato una vez que el arrendamiento ha durado cinco años, es decir, la facultad de desistimiento del contrato podrá ejercerla el arrendatario desde que el contrato cumpla cinco años de vida, sin embargo, esta facultad de desistimiento se extingue cuando el contrato alcanza el tiempo de duración pactada. A partir de este momento, si concurre el silencio de las partes, comenzara la vigencia de la prórroga trienal del art. 10 LAU y el arrendatario ya no podrá desistir libremente del contrato. Pudo impedir que la prórroga trienal entrase en juego, ya que esta prórroga no es obligatoria para ninguna de las partes, pero si no lo hizo está vinculado por dicha prórroga, prórroga que al arrendatario sólo le

obliga a cumplir plazos anuales que puede excluir si manifiesta su voluntad de no continuar el arrendamiento. En otras palabras, si el plazo pactado fue superior a los cinco años, el arrendatario sólo queda vinculado por los cinco primeros años, ya que una vez transcurridos estos cinco años queda facultado ex art. 11 LAU para desistir unilateralmente del contrato pero está facultad de desistimiento unilateral sólo puede ejercerla durante el tiempo que resta al arrendamiento para alcanzar la duración pactada superior a los cinco años. En consecuencia, llegado el plazo de duración pactado la facultad de desistimiento caduca y se extingue. Por ello, si el arrendatario no ejercitó la facultad de desistir que la ley le reconoce y llega el vencimiento del plazo pactado, y resulta aplicable la prórroga trienal, estará obligado a cumplir la primera anualidad de dicha prórroga, así como los otros dos plazos anuales salvo que los excluya en la forma prevista en el art. 10 LAU.

Mayores problemas plantea, a mi juicio, el encaje entre el art. 10 LAU y lo previsto en los arts. 13 y 14 LAU. En buenos principios jurídicos, lo que el art. 10 LAU está diciendo es que si el arrendador consintió la aplicación de la prórroga trienal, está obligado a continuar el arrendamiento otros tres años más, sin embargo, si durante el tiempo de esta prórroga se produce alguno de los supuestos que contemplan los arts. 13 y 14 LAU, esta vinculación contractual no tendrá que ser respetada por el tercero que adquiera la finca arrendada, pues, por definición, ya ha transcurrido el plazo de duración legal mínima de los cinco años. No es este el momento de estudiar la compleja problemática que plantea la regulación de los arts. 13 y 14 LAU. Por esta razón, nos limitaremos a señalar que una forma de cohonestar los mandatos respectivos de los arts. 10, 13 y 14 LAU, sería entender si que si bien el tercero no está vinculado por la prórroga trienal que nació por el silencio o la voluntad tácita del arrendador, en los términos que resulten de lo dispuesto en los arts. 13 y 14 LAU, la obligatoriedad de esta prórroga para el arrendador le sujeta a la responsabilidad que se derive del incumplimiento

del contrato por el tiempo de la prórroga trienal, cuando la causa determinante de la aplicación de los arts. 13 y 14 LAU sea imputable directamente a un acto o negocio voluntariamente realizado por el arrendador. Por ejemplo, el arrendador durante el plazo trienal enajena voluntariamente la finca arrendada lo que determina que el adquirente inste el lanzamiento del arrendatario (Cfr. art. 1.571 del Código Civil).

5

Requisitos para la aplicación del art. 10 LAU. La notificación excluyente de la prórroga

Para que la prórroga trienal que regula el art. 10 LAU pueda ser aplicable se exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

1.º Que el arrendamiento haya tenido una duración efectiva, como mínimo, de cinco años, cuyo cómputo debe realizarse conforme a lo dispuesto en el art. 9.1.2.º LAU. Es decir, que haya transcurrido la duración legal mínima de cinco años que se garantiza al arrendatario en el art. 9.1.1.º LAU. Hasta que esta duración legal mínima no se cumpla, el contrato no podrá entrar en la fase de prórroga que regula el art. 10 LAU.

2.º Que llegue la fecha de vencimiento del contrato. Cuando el plazo contractual pactado sea igual o superior a los cinco años bastará que llegue la fecha del vencimiento de dicho plazo para que pueda tener aplicación el art. 10 LAU, pues, en esa fecha se habrá producido también el cumplimiento de la duración legal mínima del art. 9.1.1.º LAU. Sin embargo, cuando el plazo pactado sea inferior a los cinco años o se estipuló un plazo de duración indeterminado o no se fijó plazo de duración para el contrato, lo que la ley exige es que el arrendamiento, una vez vencido el plazo contractual pactado o el supletorio del art. 9.2 LAU, haya continuado su vigencia hasta alcanzar la duración legal mínima de los cinco años, en virtud de las prórrogas obligatorias para el arrendador y potestativas para el arrendatario que se regulan en el

art. 9.1.1.º LAU. Lo anterior significa que, en este supuesto, la llegada de la fecha del vencimiento del contrato de que habla el art. 10 LAU no es la fecha del vencimiento del plazo contractual, en sentido estricto, sino la fecha en que se cumple la duración legal mínima de los cinco años, fecha que determina automáticamente la expiración de la prórroga anual que estuviera vigente en ese momento (cualquiera que sea el tiempo transcurrido de la misma), lo que supone la llegada de la fecha de vencimiento del contrato, en el sentido de que se termina la duración legal mínima garantizada por el legislador al arrendatario, abriéndose con ello el periodo en que es posible la eficacia de la prórroga trienal del art. 10 LAU.

Además, cuando las partes hayan estipulado en el contrato un sistema de prórrogas convencionales aplicables una vez extinguido el plazo contractual pactado, hay que entender que hasta que no se extinga definitivamente la duración pactada, lo que incluye la finalización del plazo inicialmente pactado para el contrato y la finalización del tiempo que resulte de las prórrogas convencionales establecidas, no puede considerarse que ha llegado la fecha del vencimiento del contrato a los efectos de que pueda iniciarse el periodo de prórroga que regula el art. 10 LAU, pues la duración trienal que esta norma contempla es un tiempo de duración legalmente prevista que se añade a la duración pactada por las partes.

3.º Que concurra la voluntad tácita o presunta de las partes de continuar el arrendamiento. Para que concurra este requisito los contratantes no tienen que hacer nada ya que es su silencio o su conducta pasiva la que, sencillamente, es tenida en cuenta por la ley para inferir de ello la voluntad de las partes que sirve de fundamento a la prórroga trienal. Técnicamente hablando, no estamos en presencia de una voluntad tácita, ya que, en buenos principios jurídicos, una voluntad tácita es aquella que, en ausencia de una declaración de voluntad expresa, se manifiesta por actos de las partes (acta concludentia) que evidenciarían una determinada voluntad, en nuestro

caso, la voluntad de querer continuar el arrendamiento una vez llegado el vencimiento del contrato y esta voluntad puede incluso no existir. Por ello, más propiamente nos hallamos ante una voluntad presunta, es decir, una voluntad que la ley infiere del silencio de las partes o, si se prefiere, de la falta de notificación de cualquiera de las partes a la otra, al menos con un mes de antelación a la fecha de vencimiento del contrato (si éste tiene un plazo pactado igual o superior a cinco años) o a la fecha en que se cumplan los cinco años de duración del arrendamiento (si el plazo pactado fue inferior a los cinco años o se pactó un plazo indeterminado o no se pactó plazo).

Por ello, la prórroga trienal puede considerarse un efecto natural del arrendamiento de vivienda, ya que será aplicable automáticamente al llegar el vencimiento del contrato, una vez transcurridos los cinco años de duración del arrendamiento, salvo que sea excluido por cualquiera de las partes si cumplen la carga de notificar a

la otra, con la antelación debida su voluntad de no renovar o prorrogar el contrato. De este modo, el contratante que no quiera que entre en juego la prórroga trienal que la ley establece

en el art. 10 LAU debe adoptar una conducta obstativa (notificación) dirigida a este fin que viene predeterminada en la propia norma. Si falta esta conducta la prórroga desplegará su eficacia.

Es en este punto, sin duda, donde mayores críticas merece el sistema establecido por el legislador. Configurada la prórroga legal del art. 10 LAU como una prórroga voluntaria bilateral, ya que tanto el arrendador como el arrendatario deben quererla en el sentido de que cualquiera de ellos está facultado para excluirla, la antelación, como mínimo, de un mes que el precepto establece para efectuar la

La prórroga trienal puede considerarse un efecto natural del arrendamiento de vivienda

notificación excluyente de la prórroga nos parece un plazo excesivamente corto que puede plantear problemas a ambos contratantes. Así, si el arrendatario confiaba en poder continuar en la vivienda una vez llegado el vencimiento del arrendamiento, puede encontrarse con la sorpresa de que sólo un mes antes de dicho vencimiento reciba la notificación del arrendador excluyendo la prórroga, lo que le coloca en la difícil situación de tener que buscar otra vivienda en tan corto plazo de tiempo. Lo mismo cabe decir del arrendador que puede recibir la notificación del arrendatario excluyendo la prórroga con tan escasa antelación que no tenga margen de maniobra para poder alquilar la finca a otro arrendatario tan pronto como el arrendatario actual la deje vacante, perdiendo diversos meses de renta que, de haber conocido la voluntad del arrendatario de dar por concluido el contrato con una antelación mayor no se produciría. En este sentido, debe recordarse que la ley italiana, en la que se inspira el legislador español, fija un plazo de antelación de seis meses, y los Proyectos de 1992 y de 1994 cifraban este plazo en cuatro meses, lo cual resulta más adecuado para componer los intereses de las partes.

En todo caso, dados los términos en que está redactado el art. 10 LAU, la exclusión de la prórroga trienal, que pueden realizar tanto el arrendador como el arrendatario, exige que el contratante interesado en excluir la prórroga notifique al otro contratante, al menos, con un mes antelación a la fecha en que se produce el vencimiento del contrato (si el plazo pactado es igual o superior a cinco años) o a la fecha en que se cumplan los cinco años de duración legal mínima del arrendamiento (si el plazo pactado fue inferior a cinco años o se estipuló un plazo indeterminado o no se pactó plazo), su voluntad de no querer continuar el arrendamiento una vez finalizado el arrendamiento.

Al tratarse de una declaración de voluntad recepticia, para que la exclusión de la prórroga sea eficaz, la notificación de la voluntad de no prorrogar el contrato, o la «voluntad de no

renovarlo» como impropia dice la norma, debe llegar al conocimiento del otro contratante con una antelación, como mínimo, de un mes a la fecha de expiración del plazo contractual (si es igual o superior a cinco años), o a la fecha en que se cumplan los cinco años de duración legal mínima del contrato (si el plazo pactado es inferior a cinco años o se aplica el plazo supletorio del art. 9.2 LAU). Conforme al art. 5 del Código Civil que establece las reglas a seguir para el cómputo de los plazos civiles, el mes debe computarse de fecha a fecha, y cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. Debiéndose computar los plazos por días naturales, por lo que no quedan excluidos los días inhábiles (domingos y festivos).

Aplicando estas reglas a la notificación excluyente de la prórroga trienal que regula el art. 10 LAU, como la notificación debe hacerse con una antelación mínima de un mes, debe tomarse como fecha de referencia la fecha de vencimiento del contrato y así, por ejemplo, si esta fecha es el día 27 de marzo, como computado de fecha a fecha el mes de antelación se cumple el 27 de febrero, la notificación debe llegar a conocimiento del otro contratante lo más tarde el día 26 de febrero. Ahora imaginemos que la fecha de vencimiento del contrato tiene lugar el día 31 de marzo, como no es posible computar el mes de fecha a fecha, ya que en el mes de febrero no existe el día 31, el mes de antelación, jurídicamente hablando, se cumple llegado el día 28 de febrero (o el 29 si es año bisiesto), por lo que la notificación, en este supuesto, debería llegar a la otra parte lo más tarde el día 27 de febrero (o el 28 si es año bisiesto).

La ley no impone ninguna forma especial para la notificación, por lo que puede valer la simple notificación verbal. No obstante, para evitar eventuales conflictos entre las partes puede ser conveniente que el contratante interesado en excluir la prórroga deje constancia escrita de la notificación efectuada a través de algún medio fehaciente. A estos efectos, una fórmula sencilla y barata podría

consistir en que el contratante interesado entregue a la otra parte una carta comunicándole su voluntad de no querer continuar el arrendamiento acompañada de una copia para que la contraparte la devuelva firmada con la expresión de la fecha de recepción y el correspondiente «enterado» o «recibido». Cuando falte la colaboración de la contraparte, lo más aconsejable será acudir al telegrama o al burofax con aviso de recibo y certificación de texto, y en los casos más conflictivos al acta notarial.

Como por su carácter de declaración de voluntad recepticia la notificación comunicando la voluntad excluyente de la prórroga exige para su eficacia que llegue a conocimiento de la contraparte y la exigencia a ultranza de este conocimiento puede en algunos casos conducir a situaciones injustas, cuando la parte interesada en la exclusión de la prórroga haya hecho todo lo que estaba en su mano y cabía exigirle, de acuerdo con un criterio de diligencia normal o media, para que la contraparte pudiera haber conocido la notificación comunicando su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento y esto no ha ocurrido por un hecho que es imputable a la contraparte, debe entenderse cumplido el requisito cuando la notificación haya llegado al círculo o ámbito de intereses de la contraparte (domicilio que consta en el contrato o que el contratante sabe que es el de la otra parte, su despacho profesional, etc.) con la antelación que exige la ley¹².

6

Efectos de la prórroga trienal

Cuando la prórroga del art. 10 LAU resulte aplicable por haber concurrido todos los requisitos que hemos analizado en el epígrafe anterior, los efectos que se desencadenan no son los mismos para ambos contratantes, ya que para el arrendador la prórroga produce unos efectos que son distintos de los que se originan para el arrendatario.

Para el arrendador, la aplicación de la prórroga del art. 10 LAU produce el efecto de obligarle a soportar la duración del arrendamiento por tres años más. Esta duración trienal, sin embargo, no es una duración definitiva sino una duración máxima o potencial pues que el arrendamiento se prorrogue efectivamente por tres años es algo que no depende del arrendador sino del arrendatario.

Y ello, porque para el arrendatario la aplicación de la prórroga del art. 10 LAU produce el efecto de atribuirle la facultad de prorrogar el contrato por anualidades o plazos anuales hasta un máximo de tres años. En la regulación del art. 10 LAU mientras que los tres años de la prórroga son obligatorios para el arrendador, para el arrendatario estos tres años se descomponen en anualidades o plazos anuales de los cuales sólo está vinculado a la primera anualidad, ya que la segunda y la tercera sólo le vincularán si no excluye su eficacia manifestando al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación del primer plazo anual (para excluir la segunda anualidad) o del segundo (para excluir la tercera anualidad) su voluntad de no prorrogar o continuar el arrendamiento (no renovar el contrato dice, impropriamente, la norma). Es decir, que desde la perspectiva del arrendatario el art. 10 LAU establece un sistema de prórrogas anuales muy similar al que regula el art. 9.1.1.º LAU, del que sólo se distingue en la anecdótica, pero importante diferencia práctica, de que mientras el art. 9.1.1.º LAU exige para excluir la prórroga anual obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario que éste manifieste al arrendador su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento con una antelación de treinta días, el art. 10 LAU cifra esa antelación en un mes, de lo que resulta la pintoresca situación, incomprensible para un profano del Derecho, de que un mes no es lo mismo que treinta días a la vista de lo que dispone el art. 5 del Código Civil.

7

El régimen aplicable al contrato prorrogado. El problema de la responsabilidad del fiador

El art. 10.2 LAU al disponer expresamente que «al contrato prorrogado, le seguirá

siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido», establece una norma que, en gran medida, puede considerarse una norma inútil, pues afirmar que el contrato prorrogado queda sujeto al régimen legal que resulte aplicable es algo que deriva per se de la propia eficacia de las normas legales, en concreto de la regulación legal prevista en el Título II de la LAU para los arrendamientos de vivienda. Por ello, acaso la única virtualidad del precepto sea corroborar que la naturaleza del mecanismo previsto en el art. 10 LAU es la propia de una prórroga del contrato y no la de la renovación contractual, lo que explica que al contrato prorrogado le sea aplicable el mismo régimen convencional al que estuviera sometido el contrato, pues, al ser la prórroga una continuación del mismo contrato y no un nuevo contrato (renovación) es lógico que el contrato prorrogado se someta a la misma reglamentación contractual pactada por las partes (*lex privata*) para el contrato.

En todo caso, de acuerdo con lo previsto en el art. 10.2 LAU, está claro que durante la vigencia de la prórroga trienal el contrato prorrogado se regirá por los mismos pactos y estipulaciones que se establecieron por las partes para el contrato, lo que significará, entre otros, que serán aplicables las previsiones pactadas en orden a notificaciones, obras, mejoras, gastos de comunidad, tributos, servicios, etc. Todo ello, en la medida y con los límites que el principio de autonomía privada autoriza en el ámbito de los arrendamientos de vivienda. En este punto, al estar el contrato prorrogado, como el propio precepto declara, sujeto al régimen legal al que estuviera sometido el contrato, régimen legal que no puede ser otro que el previsto en la LAU para los arrendamientos de vivienda, debe recordarse que la LAU ha establecido para el arrendamiento de vivienda una regulación legal en la que deben distinguirse, los primeros cinco años de duración del contrato, en el que el legislador trata de proteger a ultranza al arrendatario reconociéndole un conjunto de derechos y beneficios que resulta inmune al prin-

cipio de autonomía privada, y el régimen que es aplicable pasados los cinco años de duración legal mínima del contrato, en el que ya es posible que las previsiones y pactos de las partes puedan tener más virtualidad. Lo que supone que durante la vigencia de la prórroga trienal del art. 10 LAU algunas de las previsiones que integran el régimen convencional serán aplicables al contrato prorrogado incluso en el caso de que no hubieran sido aplicables durante el tiempo del contrato. Así, por ejemplo, si se pactó que la renta se revisaría anualmente en un tanto por ciento fijo, este pacto durante los cinco primeros años del contrato no es eficaz ya que durante ese tiempo la actualización de rentas debe sujetarse necesariamente a lo dispuesto en el art. 18.1 LAU, siendo aplicables las estipulaciones de las partes sobre la materia a partir del sexto año (art. 18.2 LAU).

Con todo, el principal problema que plantea la aplicación del régimen convencional establecido para el contrato al contrato prorrogado es el de la vigencia de las garantías prestadas por un tercero, en concreto, si la responsabilidad asumida por el fiador subsiste y es extensible al contrato prorrogado.

Para resolver esta cuestión debe atenderse fundamentalmente al contenido y extensión de la obligación asumida por el fiador, por lo que se trata de un problema de interpretación del contrato o pacto de fianza que deberá resolverse a la luz de lo dispuesto en los arts. 1.826 y 1.827 del Código Civil, en relación con lo que resulte de las reglas hermenéuticas de los arts. 1.281 a 1.289 de dicho Cuerpo legal. No obstante, con carácter general puede sostenerse que al ser la prórroga del art. 10 LAU una prórroga que nace por un consentimiento o voluntad que, por definición, se presta en un momento posterior a la celebración del contrato, ya que surge por el silencio o voluntad presunta de las partes al omitir la notificación que en dicho precepto se regula, el fiador no debe quedar obligado a responder de las obligaciones que se deriven del contrato prorrogado ya que él no prestó su consentimiento a la prórroga trienal. Sólo

si el fiador (en el propio pacto de fianza incorporado al contrato de arrendamiento o en el

El fiador no debe quedar obligado a responder de las obligaciones que se deriven del contrato prorrogado

contrato de fianza separado específicamente suscrito a este fin) expresamente asumió garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse del contrato prorrogado en el caso de que el contrato se prorrogase conforme a lo dispuesto en el art. 10 LAU es cuando deberá responder de las mismas¹³.

En apoyo de esta solución podría invocarse lo dispuesto en los arts. 1.827, 1.851 e, incluso, el art. 1.567, aplicado por analogía, en el sentido de que concurre la misma ratio que justifica la extinción de las garantías prestadas por un tercero en el caso de la tácita reconducción: la prórroga (el nuevo contrato en el caso del art. 1.567) es el producto de un nuevo consentimiento contractual en el que no participa el fiador o tercero garante.

8

Pactos lícitos sobre la prórroga del art. 10 LAU

Para resolver esta cuestión debe tenerse en cuenta la naturaleza de la prórroga prevista en el art. 10 LAU y la función que cumple en el sistema de la LAU.

En este sentido, lo primero que destaca de la prórroga que regula el art. 10 LAU es que se trata de una prórroga voluntaria ya que la ley no la impone de forma obligatoria o forzosa a ninguna de las partes que pueden excluirla si cumplen la carga de notificar con la antelación debida su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento. Ahora bien, que el art. 10 LAU organice una prórroga voluntaria no significa que el régimen legal previsto en dicho precepto constituya una norma de derecho dispositivo, cuya exclusión o modificación por los actos de autonomía

privada sólo esté sujeta al requisito de la constancia o referencia expresa que el art. 4.4 LAU exige para la validez de los actos de exclusión de la aplicación de los preceptos de la LAU que no tengan carácter imperativo.

Si se profundiza en el régimen legal del art. 10 LAU pronto se constata que la finalidad perseguida por el legislador con esta norma ha sido la de introducir un mecanismo, que el propio Preámbulo de la ley denomina de «prórroga tácita» (art. 2, 3.º), que permita la continuación del arrendamiento una vez transcurrido el tiempo de duración legal mínimo de cinco años que se establece claramente con el propósito de favorecer al arrendatario. Así lo pone de manifiesto el hecho de que mientras para el arrendador el tiempo de los tres años de la prórroga es obligatorio en su integridad, para el arrendatario la misma prórroga sólo le vincula durante el primer plazo anual de los tres en que se divide, precisamente, para beneficiar al arrendatario que puede excluir los plazos anuales segundo y tercero si no resultan de su interés. Esta finalidad protectora para el arrendatario de la prórroga trienal sitúa el enjuiciamiento de los actos o pactos que pretendan excluir o modificar el régimen legal previsto en el art. 10 LAU en una zona muy cercana a la órbita del art. 6 LAU.

Las anteriores consideraciones permiten sostener, a nuestro juicio, que aunque el legislador ha diseñado la prórroga del art. 10 LAU como una prórroga voluntaria que, por consiguiente, no puede imponerse contra la

voluntad de las partes, no admite que la voluntad excluyente de la prórroga se formule al tiempo de la celebración del contrato. No tanto porque el pacto excluyente sea contrario a una norma imperativa establecida en beneficio del arrendatario (art. 6 LAU), lo que impide las llamadas renunciaciones anticipadas o previas, sino porque el mecanismo de continuación del arrendamiento en que consiste la prórroga trienal se construye en torno a una

No cabe la renuncia de la prórroga del art. 10 LAU

imponerse contra la voluntad de las partes, no admite que la voluntad excluyente de la prórroga se formule al tiempo de la celebración del contrato. No tanto porque el pacto excluyente sea contrario a una norma imperativa establecida en beneficio del arrendatario (art. 6 LAU), lo que impide las llamadas renunciaciones anticipadas o previas, sino porque el mecanismo de continuación del arrendamiento en que consiste la prórroga trienal se construye en torno a una

voluntad tácita o presunta de las partes que sólo puede formarse tras haberse celebrado y estar en ejecución el contrato. De este modo, puede afirmarse que la ley no impone la prórroga a las partes, pero se trata de una prórroga legal que impone imperativamente a los contratantes, si quieren excluir el juego de la prórroga, que cumplan la carga formal de notificar al otro contratante su voluntad excluyente con la antelación debida en un momento posterior a la celebración del contrato.

Por las razones apuntadas, debe entenderse nulo el pacto suscrito al tiempo de la celebración del contrato por el cual las partes renuncien a la prórroga prevista en el art. 10 LAU, en la medida en que este pacto entraña un acto de exclusión de la aplicación de una norma imperativa que está prohibido por el ordenamiento (art. 6.2 y 3 del Código Civil). Además, en la medida en que dicho pacto supone una estipulación que modifica en perjuicio del arrendatario el régimen legal del art. 10 LAU, su nulidad también viene determinada por la aplicación de lo dispuesto en el art. 6 LAU.

Por el contrario, deben considerarse lícitos todos aquellos pactos que, sin excluir la aplicación del art. 10 LAU, configuren un régimen convencional para la prórroga que este precepto regula que resulte más beneficioso para el arrendatario que el que establece la ley (art. 6 LAU). Así, a título de ejemplo, pueden considerarse válidos los siguientes pactos:

a) El pacto por el cual el arrendador renuncia a excluir el juego o la eficacia de la prórroga del art. 10 LAU ya que este pacto beneficia al arrendatario.

b) El pacto por el cual se dispone que el arrendador sólo podrá excluir la prórroga del art. 10 LAU si notifica su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento con una antelación superior al mes prevista en dicho precepto (por ejemplo, cuatro meses, seis meses), en la medida en que este pacto limita la facultad de exclusión de la

prórroga que la ley reconoce al arrendador lo cual, obviamente, beneficia al arrendatario.

c) El pacto por el cual el arrendatario podrá excluir la prórroga del art. 10 LAU notificando su voluntad con una antelación inferior a la prevista legalmente (por ejemplo, se pacta que el arrendatario podrá excluir la prórroga notificándolo al arrendador cinco días antes de la expiración del contrato). Este pacto debe considerarse lícito ya que amplía la facultad del arrendatario para excluir la prórroga respecto del régimen legal.

d) El pacto por el cual el arrendatario puede ampliar la duración de la prórroga del art. 10 LAU a un tiempo superior a los tres años que establece la norma, o puede dividir el plazo trienal en plazos inferiores al año (por ejemplo, seis meses), ya que estos pactos benefician la situación del arrendatario respecto de la que le reconoce la ley.

Finalmente, debemos señalar que los pactos por los cuales las partes pactan un sistema de prórrogas convencionales sustitutivos de la prórroga del art. 10 LAU deben considerarse eficaces en cuanto amplían la duración del arrendamiento más allá del tiempo de duración legal mínima de los cinco años, pues, conforme al art. 9.1.1.º, inciso primero, LAU, la duración del contrato se deja a la libertad de las partes, y en esta libertad se incluye no sólo la fijación del plazo contractual propiamente dicho, sino también el sistema de prórrogas convencionales que libremente se establezca por las partes. Sin embargo, deben considerarse nulos en cuanto excluyen la aplicabilidad del art. 10 LAU. Como ya dijimos anteriormente, la prórroga del art. 10 LAU es un mecanismo de prolongación del arrendamiento que la ley quiere que entre en juego únicamente cuando llegue el vencimiento del contrato, es decir, cuando se produzca la extinción de la duración pactada por las partes para el contrato, una vez superado el tiempo de duración legal mínimo de los cinco años, lo que incluye el plazo pactado y el tiempo previsto para las prórrogas convencionales.

La actualización de la fianza

El art. 36.1 LAU dispone que a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia (por el arrendador) y la prestación (por el arrendatario) de lo que denomina una «fianza en metálico»¹⁴, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda y de dos mensualidades en el caso del arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Esta institución, que habiendo desaparecido la finalidad por la cual nació en la legislación arrendaticia urbana (ser un límite a las cantidades que el arrendador podía exigir al arrendatario en garantía del contrato), sólo se justifica en la vigente LAU por la función recaudatoria que cumple en atención a la obligatoriedad para el arrendador de «depositar» su importe a favor de la correspondiente Comunidad Autónoma (Disposición Adicional 3.ª LAU), plantea numerosos problemas que no pueden ser estudiados en este momento.

Por ello, limitando nuestro análisis al arrendamiento de vivienda, único en el que es aplicable la prórroga del art. 10 LAU, debemos señalar que el art. 36.2 LAU establece que cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que el importe de la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, según proceda, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

Conforme a esta norma, cada vez que el contrato entre en la prórroga del art. 10 LAU, el arrendador (para incrementarla) o el arrendatario (para disminuirla) están facultados para exigir que la cuantía de la fianza prestada al tiempo de la celebración del contrato se adecúe al importe de la renta vigente al tiempo de inicio de la prórroga. Esta facultad de adecuación de la fianza a la renta efectiva es independiente de la misma facultad que compete a las partes para igualar el importe de la fianza al importe de la renta actualizada, pues, una vez transcurridos los cinco primeros años del contrato, durante los cuales la ley no per-

mite la modificación de la fianza inicialmente prestada, se autoriza a las partes para exigir que el importe de la fianza se iguale al importe que resulte de la variación al alza o a la baja que experimente la renta como consecuencia del procedimiento de actualización o revisión de la renta que sea aplicable.

10

La continuación del arrendamiento una vez agotada la duración trienal de la prórroga del art. 10 LAU

Uno de los principales problemas que plantea la interpretación del art. 10 LAU, es el de si la prórroga que regula sólo admite ser aplicada una sola vez a cada contrato, de forma que una vez transcurridos los tres años de la prórroga tácita ya no son posibles más prórrogas trienales tácitas o si, por el contrario, caben nuevas y sucesivas prórrogas trienales.

Para un sector de la doctrina la prórroga del art. 10 LAU sólo es aplicable una sola vez. Este es el criterio que mantienen, entre otros, ALBÁCAR LÓPEZ¹⁵, GUILARTE GUTIÉRREZ¹⁶ y MARÍN LÓPEZ¹⁷. En apoyo de esta solución se invocan argumentos fundados básicamente en la interpretación gramatical de la ley.

Se alega, en primer término, que la frase con la que se inicia la redacción del art. 10 LAU: «si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél», pone de manifiesto que la prórroga trienal tácita únicamente es aplicable tras la llegada de la fecha en que se produce la finalización del plazo pactado en el contrato (si éste fue igual o superior a cinco años), o en que se cumplen los cinco años de la duración legal mínima del mismo (si por haberse pactado un plazo inferior a los cinco años, no haberse estipulado plazo o haberse fijado uno indeterminado, la relación arrendaticia continuó tras el vencimiento del plazo contractual o del plazo supletorio del año del art. 9.2 LAU, en virtud de las prórrogas del art. 9.1 LAU).

Se aduce también que las propias palabras del art. 10 LAU no permiten otra interpretación ya que la norma expresamente establece que cuando tenga aplicación la prórroga tácita, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales «hasta un máximo de tres años más», con lo que claramente está indicando que el tiempo máximo que puede alargarse la duración del contrato por esta vía se agota una vez transcurridos los tres años de la primera y única prórroga.

Los argumentos gramaticales que se dejan expuestos, sin embargo, no resultan decisivos, máxime cuando el legislador no se ha caracterizado precisamente por la propiedad y el rigor de los conceptos jurídicos que utiliza. Así, en primer lugar, cabe sostener que la frase con la que comienza la redacción del art. 10 LAU lo único que cabalmente expresa es que para que pueda tener lugar la prórroga trienal tácita se exige que se produzca el «vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél», es decir, que la duración de la relación arrendaticia llegue a su fin, lo que sucede no sólo cuando expira el plazo contractual propiamente dicho (si es igual o superior a los cinco años), o cuando se cumple el tiempo de duración legal mínima de los cinco años (si el plazo pactado fue inferior a los cinco años, no se pactó plazo o se pactó uno indeterminado), sino también cuando llegue el vencimiento del tiempo de las prórrogas a las que pudiera estar sujeto el contrato, ya sean las pactadas por las partes (prórrogas convencionales) o aquellas otras que la ley pudiera establecer (por ejemplo, la prórroga trienal tácita del art. 10 LAU).

A lo anterior debemos añadir que la expresión «hasta un máximo de tres años más» que utiliza el art. 10 LAU, lo único que señala es que la prórroga tácita produce el efecto de ampliar (prorrogar) la duración del arrendamiento por tres años más, fijando el límite, el tope o el «máximo» de las prórrogas anuales que el arrendatario puede ejercitar si entra en juego la prórroga tácita del contrato,

sin prejuzgar en modo alguno la duración que el contrato podrá tener con posterioridad a la vigencia de la prórroga trienal tácita (por ejemplo, por la aplicación de otra nueva prórroga del art. 10 LAU).

Además, la propia literalidad de la ley ofrece argumentos gramaticales que dan pie para concluir que la prórroga del art. 10 LAU puede tener aplicación más de una vez en el mismo contrato. En este sentido, se citan el art. 10.2 LAU y el art. 36.2 LAU.

Así, por lo que se refiere al art. 10.2º LAU, el mandato según el cual «al contrato prorrogado, le seguirá siendo aplicable el régimen legal [...] al que estuviera sometido», determina que el contrato prorrogado conforme al art. 10 LAU queda sujeto a lo previsto en el Título II de la LAU y, por tanto, al mecanismo que el propio art. 10 LAU establece para la continuación del contrato una vez agotado el plazo de los tres años de la prórroga tácita¹⁸.

Por su parte, el tenor literal del art. 36.2 LAU que faculta a las partes para actualizar la fianza «cada vez que el arrendamiento se prorrogue», revela que son posibles sucesivas prórrogas trienales, ya que la prórroga que este artículo contempla es la prórroga del art. 10 LAU. Así lo corroboraría el hecho de que el antecedente inmediato del art. 36.2 LAU, representado por el art. 18.2 del PLAU 1994, permitía la misma actualización de la fianza «cada vez que el arrendamiento se renueve por tácita reconducción», al ser entonces la tácita reconducción (art. 8) el mecanismo elegido para la continuación del arrendamiento una vez transcurridos los cuatro años del plazo mínimo (art. 7). Por consiguiente, si el legislador pese a ser consciente de que el mecanismo de continuación del arrendamiento de vivienda ya no es la tácita reconducción sino el de la prórroga del art. 10 LAU mantiene la redacción del art. 36.2 LAU en unos términos semejantes a los que empleaba el art. 18.2 PLAU 1994, es porque no considera que la prórroga del art. 10 LAU deba tener una única aplicación.

La insuficiencia de los argumentos gramaticales exige buscar la solución del problema que nos ocupa en los principios que informan el sistema de la LAU. En este sentido, resulta conveniente recordar que la regulación del arrendamiento de vivienda que se contiene en el Título II de la LAU tiene un claro carácter tuitivo o protector del arrendatario. La finalidad protectora del arrendatario, al que se considera el contratante más débil de la relación (art. 6 LAU), la satisface el legislador en materia de duración del contrato mediante la articulación de un sistema que pretende proporcionar al arrendatario una determinada estabilidad en el arrendamiento. Para ello, la LAU establece, en primer lugar, una duración legal mínima de cinco años que se garantiza al arrendatario incluso en contra de la voluntad del arrendador (art. 9 LAU). Pero, además, con el mismo propósito de dar estabilidad al arrendatario, la ley introduce un mecanismo de prórroga tácita, que sólo puede operar una vez transcurridos los cinco años de duración legal mínima, que igualmente asegura al arrendatario la permanencia en la vivienda arrendada por otros tres años más (art. 10 LAU)¹⁹. Este nuevo plazo de tres años, sin embargo, ya no es obligatorio para el arrendador (ni para el arrendatario) puesto que cualquiera de las partes pueden excluirlo si manifiestan a la otra su voluntad de no querer continuar con el arrendamiento con un mes de antelación al vencimiento del contrato.

De este modo, como apuntó certeramente ROJO AJURIA²⁰, en el sistema que instituye la LAU la regla del Código Civil de que el arrendamiento se extingue, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término (arts. 1.565 y 1.581.2.º), es sustituida en el ámbito de los arrendamientos de vivienda, por otra según la cual el contrato sólo se extingue llegada la fecha de la expiración de su tiempo de duración, si alguna de las partes ha notificado a la otra, con un mes de antelación a dicha fecha, su voluntad de no continuar la relación arrendaticia. En consecuencia, mientras ninguna de las partes cumpla la carga de notificar a la otra su voluntad de no

continuar la relación contractual, llegado el vencimiento del contrato el arrendamiento se prorrogará en los términos que se establecen en el art. 10 LAU. De ello se sigue que concluidos los tres años de la prórroga trienal tácita, son posibles nuevas y sucesivas prórrogas tácitas sin limitación alguna.

En apoyo de esta interpretación del art. 10 LAU pueden señalarse los siguientes argumentos:

A) La propia literalidad de los arts. 10.2 y 36.2 LAU que ya hemos comentado.

B) La finalidad perseguida por el legislador de dar estabilidad al arrendatario con el objeto de convertir el arrendamiento de viviendas en una opción válida a la propiedad, y favorecer así el desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), que, con arreglo al art. 53.3 CE, en cuanto principio rector de la política social y económica debe informar la legislación positiva y la práctica judicial (léase, interpretación del art. 10 LAU en el sentido que propugnamos). Y es que si el legislador ha querido proteger al arrendatario al tiempo de la celebración del contrato atendiendo a su necesidad de vivienda garantizándole la duración legal mínima de los cinco años, la misma necesidad de vivienda se manifiesta al tiempo de conclusión del contrato, y, precisamente, para satisfacer esa necesidad el legislador introduce el mecanismo de la prórroga tácita del art. 10 LAU con la finalidad de asegurar al inquilino otros tres años más en la vivienda, sin que esta finalidad protectora del arrendatario suponga una verdadera merma de los derechos del arrendador que siempre puede excluir la prórroga cumpliendo la carga de notificar su voluntad contraria a la continuación de la relación arrendaticia, ya que no debe nunca olvidarse que la prórroga que establece el art. 10 LAU es siempre voluntaria, en el sentido de que no se impone a las partes.

**Son posibles
nuevas y
sucesivas
prórrogas
tácitas sin
limitación
alguna**

C) El derecho comparado, ya que la interpretación del art. 10 LAU que defendemos aproximaría la solución dispensada por nuestra legislación arrendaticia a la solución que siguen otros ordenamientos jurídicos de nuestro entorno socio-cultural. En este sentido, debe recordarse que tanto el Derecho italiano como el Derecho francés tras establecer una duración legal mínima al arrendamiento de vivienda (cuatro años en Italia y tres o seis años en Francia), disponen un sistema por el cual si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de dar por extinguido el arrendamiento con una antelación determinada a la fecha de conclusión del contrato (seis meses en Italia, y tres meses, reducible en ciertos casos a un mes, para el arrendatario o seis meses para el arrendador en Francia), el contrato se renueva por el mismo plazo de duración inicial, y así sucesivamente.

Los Tribunales, por obvias razones de cronología²¹, todavía no se han pronunciado sobre el problema de si una vez transcurridos los tres años de la prórroga tácita del art. 10 LAU son posibles nuevas y sucesivas prórrogas tácitas. Sin embargo, al resolver la situación creada por los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 pero posteriores al 9 de mayo de 1985 no sujetos a prórroga forzosa, una vez transcurridos los tres años de la tácita reconducción prevista en la DT1.^a 1.3.º LAU, las Audiencias Provinciales han elaborado una doctrina jurisprudencial que partiendo de la premisa según la cual los tres años de la citada tácita reconducción equivalen a los tres años de la prórroga tácita del art. 10 LAU, niega que tras la finalización de los tres años de la tácita reconducción pueda tener aplicación la prórroga del art. 10 LAU. Con este planteamiento parece que el sector de la jurisprudencia que comentamos se inclinaría por la tesis interpretativa según la cual la prórroga tácita del art. 10 LAU sólo puede ser utilizada una sola vez por lo que no son posibles nuevas y sucesivas prórrogas trienales tácitas²².

II

La relación entre la prórroga tácita del art. 10 LAU y la tácita reconducción del Código Civil. La prórroga convencional pactada por las partes tras la exclusión de la prórroga legal tácita

Para resolver esta cuestión debe partirse del mandato establecido en el art. 4.2.1 LAU. Conforme a dicho precepto, los arrendamientos de vivienda no suntuaria se rigen, en primer lugar, por lo que dispongan imperativamente las normas establecidas en el Título II de la LAU, en defecto de regulación en dicho Título II (o cuando las normas de dicho Título tengan carácter dispositivo), por lo que la voluntad de las partes convenga y, supletoriamente, por las normas generales del contrato de arrendamiento previstas en el Código Civil²³. Con arreglo a dicha jerarquía de fuentes las normas del Título II de la LAU tienen aplicación preferente a las normas del Código Civil, de modo que las reglas del Código Civil, en su calidad de Derecho común, sólo podrán tener aplicación en lo no previsto en la LAU, en su condición de Derecho especial (art. 4.3 Código Civil).

Lo expuesto determina que las normas del Código Civil (la tácita reconducción prevista en el art. 1.566) sólo podrán tener aplicación cuando no exista una norma especial en la LAU que regule la situación que se produce cuando llega la terminación del tiempo de duración del arrendamiento de vivienda. En este sentido, si se analizan las normas del Título II de la LAU, fácilmente se comprueba que el art. 10 LAU regula un mecanismo específico de continuación del arrendamiento de vivienda tras la finalización de su tiempo de duración: la prórroga trienal tácita. Por consiguiente, sólo cuando no resulte aplicable la prórroga tácita del art. 10 LAU (norma especial y preferente) será posible acudir a la tácita reconducción del art. 1.566 del Código Civil (norma supletoria).

Pero es que, además, la propia forma en que el legislador ha configurado el mecanis-

mo de la prórroga tácita hace incompatible la prórroga legal del art. 10 LAU con la tácita reconducción prevista en el art. 1.566. La razón es sencilla, si para que pueda excluirse la eficacia de la prórroga legal tácita es necesario que, al menos, con una antelación de un mes a la fecha de vencimiento del contrato, alguna de las partes cumpla con la carga de notificar a la otra su voluntad de no renovar (prorrogar) el contrato, es claro que si llegado el vencimiento del contrato existe esa falta de notificación de la voluntad contraria a la prórroga, el arrendamiento automáticamente habrá entrado en el periodo de prórroga trienal y no se producirá su extinción por lo que no concurrirá el presupuesto de hecho necesario para que pueda operar la tácita reconducción, esto es, que el arrendamiento termine o se extinga por la expiración de su tiempo de duración, dando así lugar al nuevo contrato que nace por el consentimiento o voluntad tácita o presunta de las partes.

Lo dicho no significa que la tácita reconducción no pueda actuar en el ámbito de los arrendamientos de vivienda sino, simplemente, que mientras resulte de aplicación la prórroga tácita del art. 10 LAU será inviable la renovación del contrato por tácita reconducción. Sólo cuando las partes excluyan la eficacia de la prórroga tácita del arrendamiento (art. 10 LAU) será posible que la tácita reconducción (art. 1.566) pueda desplegar sus efectos. Por esta razón, cuando las partes no quieren que el contrato entre en la prórroga trienal (con el efecto de vincular al arrendador por tres años, y al arrendatario sólo inicialmente por un año), lo que deben hacer es cumplir la carga de notificar su voluntad de no renovar (prorrogar) el contrato. Cumplida esta carga el contrato se extinguirá al llegar la fecha de su vencimiento sin más requisitos. Es en este momento, cuando, si concurren los demás requisitos del art. 1.566 del Código Civil, podrá entrar en juego la tácita reconducción.

Así planteada la situación, el problema se centra en valorar el exacto alcance de lo querido por las partes cuando notificaron a la otra parte su voluntad excluyente de la pró-

rroga trienal. En este punto, podríamos distinguir varias hipótesis.

En primer lugar, se encontraría el supuesto en el que lo querido por el contratante, sea éste el arrendador o el arrendatario, que notificó a la otra parte su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento fue su propósito de poner fin, de modo definitivo, a la relación arrendaticia existente entre las partes. En este supuesto, es evidente que nunca podría tener lugar la tácita reconducción ya que habiéndose manifestado la voluntad contraria a la permanencia del arrendamiento no es posible que pueda inferirse la voluntad tácita o presunta que exige el art. 1.566. Sería un supuesto en el que por haber precedido el «requerimiento» del que habla el art. 1.566 no podría entrar en juego nunca la tácita reconducción.

Pero junto al anterior supuesto, cabría señalar aquel otro en el que la finalidad perseguida por el contratante que notifica su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento es, simplemente, la de excluir el juego de la prórroga trienal pero aceptando que la relación arrendaticia pueda continuar entre las partes con una duración distinta (normalmente inferior) a los tres años. En esta hipótesis, llegada la fecha de expiración del contrato podría producirse una renovación tácita del arrendamiento cuando concurrieran los requisitos que el art. 1.566 exige para que pueda operar la tácita reconducción (permanencia del arrendatario en el goce de la vivienda arrendada con la aquiescencia del arrendador).

El supuesto, creemos que está llamado a ser muy frecuente en la práctica de los contratos de arrendamiento de vivienda pues mediante él, el contratante que no quiere que entre en juego la prórroga tácita se libera de la obligación de quedar vinculado por el mismo contrato por el plazo de otros tres años más, pudiendo mediante la tácita reconducción prolongar la vigencia del arrendamiento por plazos anuales o periodos de tiempo más cortos, o, incluso, propiciando que las partes entren en una negociación mediante la cual

acuerden una modificación de las condiciones del primitivo contrato (novación objetiva) para adaptarlas a las nuevas circunstancias del caso (incremento o reducción de la renta, pactos sobre mejoras y obras de reparación, etc.). Por ejemplo, las partes una vez excluida la aplicabilidad de la prórroga trienal del art. 10 LAU mediante la tempestiva notificación de la voluntad contraria a la eficacia de esta prórroga legal, pueden convenir que el contrato se prorrogará (prórroga convencional), por plazos de seis meses, o de un año, etc., acomodando la duración del arrendamiento a lo que mejor se adapte a sus intereses.

El más interesado en la situación que analizamos será, normalmente, el arrendador que estando contento con su arrendatario podrá continuar con el arrendamiento pero sin estar sujeto forzosamente al plazo trienal. Además, mediante esta fórmula podrá seguir manteniendo la vivienda arrendada por un periodo de tiempo más o menos largo, sin necesidad de suscribir otro nuevo contrato de arrendamiento que le vincularía forzosamente por el tiempo de duración mínima de los cinco años. Pero el procedimiento puede ser también de utilidad para el arrendatario que mediante él puede propiciar una «renegociación» del primitivo contrato obteniendo unas condiciones contractuales más beneficiosas o ventajosas para sus intereses.

En todo caso, cuando por no entrar en juego la prórroga trienal tácita del art. 10 LAU tenga aplicación la tácita reconducción, ésta queda sometida en todos sus efectos a lo dispuesto en el Código Civil. Por consiguiente, para que pueda producirse la tácita reconducción deberán concurrir los requisitos que exige el art. 1.566, y cesarán las garantías prestadas por terceros en los términos del art. 1.567. Asimismo, el plazo del contrato renovado será el previsto en el art. 1.581. Ello es así, porque, a nuestro juicio, el plazo supletorio que se establece en el art. 9.2 LAU solo es de aplicación a los contratos de arrendamiento en los

que el consentimiento contractual se manifiesta de forma expresa (sea escrita o verbal) y no a los arrendamientos celebrados por voluntad tácita (tácita reconducción). Fundamos esta solución en lo dispuesto en el art. 4.2.1.º LAU, ya que excluida la aplicación de las normas previstas en el Título II de la LAU (arts. 9.2 y 10 LAU), debe acudir a la aplicación supletoria de las normas del Código Civil y, por consiguiente, a lo que dispone el art. 1.566

que expresamente se remite al art. 1.581 para fijar el plazo de duración del contrato nacido por tácita reconducción. Lo contrario nos llevaría a sostener que el contrato de arrendamiento de vivienda surgido por tácita

reconducción, al ser un nuevo contrato de arrendamiento que estaría sometido a las normas del Título II de la LAU, tendría como plazo inicial de duración el supletorio de un año previsto para los contratos para los que las partes no estipularon plazo de duración (art. 9.2 LAU), por lo que al ser este plazo inferior a los cinco años, llegado su vencimiento el arrendatario estaría facultado para prorrogar el arrendamiento por plazos anuales hasta alcanzar dicha duración legal mínima (art. 9.1 LAU). Esta solución, a nuestro juicio, no es la querida por el legislador que, como hemos dicho reiteradamente en estas reflexiones, ha contemplado como único mecanismo de prolongación del contrato la prórroga trienal tácita del art. 10 LAU, por lo que una vez excluida su aplicación por la voluntad de las partes mediante la correspondiente notificación de su voluntad contraria a la prórroga legal, el contrato se regirá por las normas supletorias del Código Civil, lo que obliga a estar al art. 1.566 que remite expresamente al art. 1.581.

Para que pueda producirse la tácita reconducción deberán concurrir los requisitos que exige el art. 1.566

Resumen

Nos hallamos ante un supuesto de prórroga y no de renovación lo que se colige de que la tácita reconducción presupone la extinción del arrendamiento anterior del que trae causa y el nacimiento de un nuevo contrato (renovación contractual), el arrendamiento no llega a extinguirse, porque el silencio de las partes al no haber manifestado su voluntad contraria a la extinción del contrato con un mes de antelación a la fecha de vencimiento del plazo, determina la continuación del mismo contrato (prórroga) por tres años más. Conforme al art. 5 del Código Civil el citado mes debe computarse de fecha a fecha. La ley no impone ninguna forma especial para la notificación, por lo que puede valer la simple notificación verbal, no obstante, puede ser conveniente que el contratante interesado en excluir la prórroga deje constancia escrita de la notificación efectuada a través de algún medio fehaciente.

El precepto únicamente es aplicable a los arrendamientos de vivienda, cualquiera que sea el plazo de duración pactado, lo relevante es que el contrato haya durado, al menos cinco años, y que transcurrido este tiempo se produzca el vencimiento del contrato.

Si bien el tercero no está vinculado por la prórroga trienal que nació por el silencio o la voluntad tácita del arrendador, en los términos que resulten de lo dispuesto en los arts. 13 y 14 LAU, la obligatoriedad de esta prórroga para el arrendador le sujeta a la responsabilidad que se derive del incumplimiento del contrato por el tiempo de la prórroga trienal, cuando la causa determinante de la aplicación de los arts. 13 y 14 LAU sea imputable directamente a un acto o negocio voluntariamente realizado por el arrendador.

El contrato prorrogado se regirá por los mismos pactos y estipulaciones que se establecieron por las partes para el contrato, lo que supone algunas de las previsiones que integran el régimen convencional serán aplicables incluso en el caso de que no lo hubieran sido durante el tiempo del contrato.

Con carácter general el fiador no debe quedar obligado a responder de las obligaciones que se deriven del contrato prorrogado ya que él no prestó su consentimiento a la prórroga trienal, solo responderá si expresamente asumió garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse del contrato prorrogado.

Debe entenderse nulo el pacto suscrito al tiempo de la celebración del contrato por el cual las partes renuncien a la prórroga prevista en el art. 10 LAU.

Por el contrario, deben considerarse lícitos todos aquellos pactos que, sin excluir la aplicación del art. 10 LAU, configuren un régimen convencional para la prórroga que este precepto regula que resulte más beneficioso para el arrendatario.

Cada vez que el contrato entre en la prórroga del art. 10 LAU, el arrendador (para incrementarla) o el arrendatario (para disminuirla) están facultados para exigir que la cuantía de la fianza prestada al tiempo de la celebración del contrato se adecúe al importe de la renta vigente al tiempo de inicio de la prórroga.

Concluidos los tres años de la prórroga trienal tácita, son posibles nuevas y sucesivas prórrogas tácitas sin limitación alguna.

Sólo cuando las partes excluyan la eficacia de la prórroga tácita del arrendamiento (art. 10 LAU) será posible que la tácita reconducción (art. 1.566) pueda desplegar sus efectos.

Notas

1. El art. 3 de la Ley italiana de 27 de julio de 1978, núm. 392, sobre Disciplina de los arrendamientos de inmuebles urbanos dispone lo siguiente:
«Rinnovazione tacita.- Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.
La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza».
La traducción de este artículo al castellano sería la siguiente:
«Renovación tácita.- El contrato se renueva por un periodo de cuatro años si ninguna de las partes comunica a la otra, al menos seis meses antes del vencimiento, por carta certificada, que no desea renovarlo.
La misma regla se aplica a todo otro sucesivo vencimiento».
2. En la doctrina, mientras SERRANO ALONSO, Eduardo, «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos», dirigidos por Xavier O'Callaghan, EDERSA, Madrid, 1995, p. 121, entiende que el art. 10 LAU regula un supuesto de tácita reconducción, la mayoría de los autores se inclinan por considerar que el mecanismo previsto en dicho artículo es el propio de la prórroga del contrato. En esta línea se pronuncian, PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, «Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», V.V.A.A., Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, p. 109; ROJO AJURIA, Luis, «Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos», dirigidos por Fernando PANTALEÓN, Civitas, Madrid, 1995, p. 154 y ss.; GUILARTE GUTIERREZ, Vicente, «La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», Lex Nova, Valladolid, 1994, p. 106 y ss.; MARÍN LÓPEZ, Juan-José, «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos», coordinados por Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Aranzadi, 2.ª edición, Pamplona, 1997, p. 223.
3. ROJO AJURIA, Luis, «Comentario» cit., p. 151.
4. ALBÁCAR LÓPEZ, José-Luis, «Legislación de Arrendamientos Urbanos», Doctrina y Jurisprudencia, Trivium, Tomo I, Madrid, 1996, p. 261.
5. GUILARTE GUTIERREZ, Vicente, «La nueva Ley» cit., p. 111.
6. PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, «Comentarios» cit., 108.
7. HERNÁNDEZ ARRANZ, Mariano-Carlos, e INIESTA DELGADO, Juan-José, «Algunos aspectos acerca de la duración de los contratos en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», La Ley, 1995, 2, p. 969.
8. MARÍN LÓPEZ, Juan-José, «Comentarios» cit., p. 225.
9. ROJO AJURIA, Luis, «Comentario» cit., p. 157.
10. SERRANO ALONSO, Eduardo, «Comentarios» cit., p. 122.
11. SEPÍN, AU, Núm. 223, Marzo 2002, p. 18.
12. DIEZ-PICAZO, Luis, «Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial», Vol. 1º, 4ª edición, Civitas, Madrid, 1993, p. 296.
13. En igual sentido, MARÍN LÓPEZ, Juan-José, «Comentario» cit., p. 232, entiende que «si el contrato entra en la fase de prórroga del artículo 10 LAU, se extinguen en principio todas las garantías otorgadas por terceros (arg. Ex arts. 1.567 y 1.851 Código Civil), salvo acuerdo entre el garante y el arrendador garantizado».
14. Pese a la denominación legal de «fianza», la verdadera naturaleza jurídica de esta figura no es la propia de la fianza sino la de una prenda irregular pecuniaria, pues quien debe prestarla no es un tercero sino una de las partes del contrato (el arrendatario) para garantizar obligaciones o responsabilidades propias. Para un estudio más detallado de la fianza en el ámbito de los arrendamientos urbanos, puede consultarse mi libro: «Las fianzas arrendaticias y su depósito obligatorio en las Comunidades Autónomas. Estudio del art. 36 y D. A. 3.ª de la LAU 29/1994», SEPÍN, Madrid, 1998.
15. ALBÁCAR LÓPEZ, José-Luis, «Legislación» cit., p. 266.
16. GUILARTE GUTIERREZ, Vicente, «La nueva Ley» cit., pp. 117-119.
17. MARÍN LÓPEZ, Juan-José, «Comentarios» cit., p. 230.
18. El criterio interpretativo que se deja expuesto en el texto es seguido por LOSCERTALES FUERTES, Daniel, para sostener la posibilidad de sucesivas prórrogas tácitas del art. 10 LAU, en su libro, «Los Arrendamientos Urbanos», 3.ª edición, SEPÍN, Octubre de 2000, p. 178. Asimismo, fue el criterio inicialmente mantenido por la Revista SEPÍN que, sin embargo, con posterioridad ha cambiado de opinión sosteniendo ahora que una vez finalizados los tres años de la prórroga del art. 10 LAU, el arrendamiento sólo podrá continuar si se dan los presupuestos de la tácita reconducción del art. 1.566 del Código Civil por el tiempo de duración que fija el art. 1.581 del referido Cuerpo legal: SEPÍN, AU, Núm. 223, Marzo 2002, p. 18.
19. El propósito del legislador de garantizar una cierta estabilidad al arrendatario en la vivienda arrendada se pone de manifiesto en el Preámbulo de la Ley con estas elocuentes palabras:
«La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este senti-

do, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar el arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir de libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un o plazo articulado, asimismo, sobre periodos anuales, de tres años».

20. ROJO AJURIA, Luis, «Comentario» cit., p. 151.

21. Piénsese que, en el supuesto más temprano de un contrato celebrado el 1 de enero de 1995, la cuestión relativa a si tras la finalización de los tres años de la prórroga del art. 10 LAU cabe otra prórroga trienal tácita sólo se planteará a partir del 1 de enero de 2003, es decir, cuando hayan transcurri-

do los cinco años de la duración legal mínima y los tres de la prórroga tácita, razón por la cual al escribir estas reflexiones o todavía no se ha suscitado el problema ante los Tribunales o de haberse suscitado desconocemos la decisión que haya podido adoptarse por los órganos judiciales.

22. Sobre esta jurisprudencia y las sentencias de las Audiencias Provinciales que la recogen puede verse mi artículo: «La duración de los arrendamientos de vivienda tras la finalización de la tácita reconducción prevista en la Disposición Transitoria Primera LAU (Segunda Parte), SEPIN (AU), Noviembre 2003, núm. 241, pp. 17-32.

23. En el caso de los denominados por la doctrina arrendamientos de viviendas suntuarias, es decir, aquellos que tienen por objeto una vivienda cuya superficie es superior a los 300 metros cuadrados o en los que la renta anual pactada al tiempo de la celebración del contrato exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual, conforme al art. 4.2.2.º LAU, el contrato de arrendamiento se regirá, en primer lugar, por lo que las partes libremente convengan, en defecto de pacto de las partes, por las normas del Título II LAU que, en consecuencia, tienen siempre naturaleza de Derecho dispositivo y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.