

ARTICULO GS

LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

INTRODUCCIÓN.

Durante el ejercicio de la profesión, cuando asesoramos a un cliente en un asunto de arrendamientos urbanos siempre se nos pregunta en qué situación se encuentra su contrato de arrendamiento. Si el contrato ha llegado a la fecha inicialmente pactada, suelen indicar que “está prorrogado”, como si hubiera mutado a un contrato de duración indefinida.

Sin embargo, la realidad es más compleja que una simple prórroga indefinida.

En algunas ocasiones los contratos se puede encontrar en tácita reconducción, situación desconocida para la mayoría de los arrendatarios y arrendadores.

Con carácter previo a desarrollar la tácita reconducción, expondremos los distintos plazos de duración de los contrato de arrendamiento de vivienda, regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Podemos distinguir tres tipos de plazos de duración:

- a) Duración libre pactada por las partes: desde su primera redacción en 1.964, la LAU ha establecido que la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda será *libremente pactada por las partes*, en consonancia con el principio de autonomía de la voluntad de las partes, contemplado en el artículo 1.255 del Código Civil (CC).
- b) Prórroga forzosa: la reforma de la LAU de 1.995, introdujo por primera vez un período de prórroga forzosa, en la que se fijaba un plazo mínimo de duración de los contrato de arrendamiento de vivienda, en favor del arrendatario. Si las partes pactaban una duración inferior a la indicada por la LAU y llegada la fecha de vencimiento el arrendatario decidía continuar con el arrendamiento, el contrato se prorrogaría forzosamente, hasta cumplir con el referido plazo mínimo.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

El motivo de la inclusión de dicha prórroga forzosa fue para otorgar mayor seguridad y protección a los arrendatarios, a pesar de que suponía una limitación al principio de autonomía de la voluntad de las partes.

La duración de la prórroga forzosa ha sido objeto de numerosas modificaciones con las sucesivas reformas de la LAU. No obstante, a día de hoy aún se mantiene este tipo de prórroga.

- c) Prórroga legal: la LAU de 1995 también introdujo por primera vez la comúnmente conocida como “prórroga legal”. Esta prórroga consistía en establecer un período de plazo adicional y máximo, para el supuesto que las partes quisieran proseguir con el arrendamiento, una vez llegada la fecha de su vencimiento o del plazo mínimo legal.

Este plazo también ha sido objeto de numerosas modificaciones con las reformas de la LAU.

Estos tres plazos son los únicos que se contemplan en la LAU. Ahora bien, debemos preguntarnos qué sucederá con el contrato de arrendamiento una vez alcance la fecha límite de las prórrogas: ¿Se prorrogará indefinidamente? ¿Se resolverá y las partes se verán obligadas a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento? ¿O se podrá prorrogar de forma indefinida? Pues bien, lo que sucederá es que nacerá una nueva situación, una nueva figura jurídica, conocida como tácita reconducción.

LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.

La tácita reconducción está regulada en el artículo 1.566 CC y puede definirse como la nueva relación contractual entre arrendador y arrendatario, que nace cuando el contrato llega a su fecha fin, y el arrendatario sigue permaneciendo en la vivienda con el consentimiento del arrendador. Veámoslo.

“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.”

Ahora bien, la tácita reconducción no es una simple prórroga más del contrato original, sino que, en realidad, estamos ante un nuevo contrato de arrendamiento, con su propia naturaleza

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

jurídica. Y en estos términos se ha expresado el Tribunal Supremo, que ha establecido que la tácita reconducción “*da lugar a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes*”. Y así es, con la tácita reconducción nos encontramos ante un nuevo contrato de arrendamiento, con sus propios elementos de consentimiento, objeto y causa.

Naturaleza jurídica:

Si examinamos con detenimiento los preceptos que anteceden a la tácita reconducción, podemos observar que, en realidad, se configura como una excepción al principio de que el arrendamiento finaliza el día prefijado en el contrato, recogido en el artículo 1.565 CC.

Si el legislador no hubiera incluido la tácita reconducción en el artículo 1.566 CC, todo arrendamiento finalizaría llegada su fecha fin, sin posibilidad de prorrogarlo, obligando a las partes a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Para evitar precisamente esta situación, se incluyó la tácita reconducción, que permite a las partes proseguir con el arrendamiento, siempre y cuando se cumplan los requisitos que veremos a continuación.

Requisitos:

Para que un contrato de arrendamiento entre en *tácita reconducción* deben cumplirse dos requisitos:

- Que el contrato haya llegado a su fecha fin de la prórroga legal (siempre que sea superior al período de duración mínima establecido por la LAU).
- Y que el arrendatario haya permanecido quince días más en la vivienda, con el consentimiento del arrendador.

Si se da la referida situación con los dos requisitos indicados, podremos afirmar que el contrato de arrendamiento ha entrado en tácita reconducción.

Respecto al consentimiento del arrendador, se entiende otorgado cuando no hay un requerimiento para que abandone la vivienda a la fecha de finalización del contrato, o en los 15 días posteriores.

Transcurrido este plazo de 15 días, se entenderá resuelto el contrato de arrendamiento original y nacerá un nuevo contrato, por tácita reconducción, con las mismas condiciones que el

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

anterior, a excepción de la duración y de las garantías (que quedarán extinguidas salvo acuerdo entre las partes).

Plazo de duración:

Para conocer qué plazo de duración tendrá el nuevo contrato de arrendamiento, en tática reconducción, habrá que acudir a lo dispuesto en el artículo 1.581 CC:

“Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. (...)”

En otras palabras, para saber la duración del nuevo contrato de arrendamiento en tática reconducción deberemos fijarnos en cómo se pactó la renta en el contrato original. Si la renta se hubiera fijado por años, el nuevo contrato tendrá una duración anual; si la renta se hubiera fijado por meses, tendrá una duración mensual; y en el supuesto (poco frecuente) que se hubiera pactado por días, tendrá una duración diaria.

En la práctica hay cláusulas de contratos de arrendamiento que establecen una renta anual y, al mismo tiempo, indican la cantidad mensual (fraccionada) a pagar. En estos casos nos puede surgir la duda de cuál de los dos plazos debemos estar para determinar la duración del nuevo contrato.

Pues bien, esta controversia ya fue resuelta por el Tribunal Supremo¹ que, tras existir criterios dispares entre las Audiencias Provinciales, finalmente estableció como criterio el de la fijación global de la renta, dado que dicha interpretación es la más acorde con la literalidad del artículo 1.581CC.

El Alto Tribunal entendió que la mera indicación de un fraccionamiento de pago no es lógico que sea lo que determine la duración del nuevo contrato de arrendamiento, por lo que deberemos centrarnos en aquella cláusula que fije la renta de forma global.

¹ STS de 26 de septiembre de 2018: “El auto de esta sala de 18 de febrero de 2014 evidencia dicha circunstancia y en ese sentido se refiere a algunas sentencias que prefieren utilizar el plazo en que efectivamente se paga la renta, frente a otras que optan claramente por el plazo de fijación global de la renta. En estas últimas se establece que el plazo del nuevo contrato que surge por tática reconducción lo es por años al establecerse en el contrato una renta anual, si bien el pago de la misma se articuló por meses anticipados, mientras que en las primeras se considera que se ha de estar al hecho de cómo se efectúe el pago de la renta, mensual o anual.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Así pues, si en el contrato original se hubiera fijado la renta mensualmente, el nuevo contrato en tácita reconducción tendrá una duración mensual, y al final de mes nacerá un nuevo contrato. Esto es sumamente importante, dado que para resolver un contrato en tácita reconducción mensual bastará con comunicarlo con un mes de antelación y no será necesario esperar una anualidad.

CONCLUSIÓN

En definitiva, la tácita reconducción, lejos de ser una mera prórroga del contrato de arrendamiento original, constituye una figura jurídica autónoma que da lugar a un nuevo vínculo contractual, con sus propias condiciones y, crucialmente, de una duración determinada por la forma en que se fijó la renta globalmente.

Esta distinción es fundamental para arrendadores y arrendatarios, pues su desconocimiento puede generar situaciones jurídicas inesperadas, afectando derechos y obligaciones de las partes.

Este artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento. Para más información: info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business