

# Los tipos de arrendamientos urbanos, a examen

El letrado asesor y vicepresidente de la Cámara Urbana de Bizkaia analiza los plazos de los tres arrendamientos urbanos que según la fecha de su concertación conviven en la actualidad

distinto de vivienda. José Miguel Alonso Sanz, letrado y vicepresidente de la Cámara Urbana de Bizkaia reconoce que la gente «está muy perdida con este tema», lo que da lugar a muchas discusiones y a juicios, por lo que realiza un repaso de los distintos arrendamientos urbanos que existen dependiendo de la fecha en que fueron concertados. Actualmente conviven tres tipos de arrendamientos:

## Posteriores al 1 de enero de 1995.

Hoy en día los contratos de arrendamiento se pueden concertar por el plazo que se quiera. Ahora bien, tratándose de arrendamientos de vivienda y si el arrendador es una persona física, el arrendatario tiene un derecho a que su duración llegue hasta cinco años. Si es una persona jurídica tiene hasta siete años. Ese plazo mínimo legal, es obligatorio para el arrendador (salvo que habiéndose hecho constar en el contrato, tenga necesidad

para ocuparla él, su cónyuge o un hijo) y potestativo para el arrendatario (inquilino) el cual puede renunciar al mismo si lo notifica con treinta días de antelación al dueño. Si antes de transcurrir dicho plazo legal el arrendador no notifica al inquilino con cuatro meses o con dos meses por parte del arrendatario, el contrato se prorrogará por anualidades sucesivas hasta tres años más. El arrendatario debe saber que él puede renunciar al plazo o la prórroga notificando con treinta días de antelación que se marcha. Pero el arrendador solo puede al final de los cinco años, para que no entre en prórroga de otros tres tiene que notificar con cuatro meses de antelación.

En los arrendamientos de uso distinto de vivienda, generalmente locales de negocio el plazo del arrendamiento y sus pactos son absolutamente libres entre las partes.

## Del 9 de mayo 1985 al 1 de enero de 1995.

El primero es la entrada en vigor de RDL 2/1985 de 30 de abril, más conocido como 'Decreto Boyer'. Son los contratos que podemos llamar 'olvidados' por la ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ya que respecto de ellos la jurisprudencia y la nueva ley dice que seguirán regíendose por los pactos que hayan establecido. El 9 de mayo de 1985 entró en vigor el denominado 'Decreto Boyer', en función del cual los contratos de alquiler de vivienda firmados a partir de esa fecha dejaron de estar sometidos -salvo pacto- a la prórroga forzosa obligatoria de la LAU de 1964, que tantos quebraderos de cabeza generó, ya que al contrario de lo que pasa con los contratos anteriores a esa fecha, en la que el inquilino podría prorrogar el contrato hasta su fallecimiento, e incluso después, si



había personas con derecho a subrogarse. En este tipo de contratos en caso locales comerciales el arrendamiento vencería el día establecido en el contrato y en caso de haberse pactado con prórroga forzosa no podrían durar más de 20 años desde el 1 de enero de 1995 si fueran personas jurídicas, por el contrario si el arrendatario es una persona física el contrato no vencería hasta el fallecimiento del inquilino pudiéndose subrogarse su cónyuge.

## Anteriores al 9 de mayo de 1985.

Estos arrendamientos están regulados por las disposiciones transitorias segunda y tercera de la ley de arrendamientos urbanos de 1995, pero que siguen regíendose por la LAU de 24 de diciembre de 1964 salvo en las modificaciones que estas establecen. La disposición transitoria segunda se refiere al arrendamiento de viviendas y al arrendatario que lo era el 1 de enero de 1995 le permite quedarse en el mismo toda su vida y cuando él fallezca puede seguir su cónyuge, no ya los hijos a los que salvo excepciones

si fueran mayores de 25 años, se extinguirá el arrendamiento a los dos años. El caso de arrendamiento de locales de negocio se regulan por la disposición transitoria tercera que establece que si el arrendatario fue una persona jurídica el plazo máximo de vigencia del arriendo sería de 20 años. Ahora bien si se tratan de arrendatarios que son personas físicas el contrato durará hasta la jubilación o fallecimiento del titular arrendatario al 1 de enero de 1995, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe con la misma actividad desarrollada en el local. Y ello aunque hubiera arrendamiento en virtud de traspaso efectuado de 1985 a 1995 (10 años antes) como ha reconocido recientemente la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2021.

En definitiva, los tres tipos de arrendamientos están en vigor y su plazo de duración depende de la fecha de su concertación, ya que la ley vigente de noviembre de 1994, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, regula las disposiciones transitorias, es decir, los arrendamientos anteriores de su entrada en vigor y lógicamente los posteriores a la misma.

» L. Larrazabal

El arrendamiento urbano es aquel que tiene por objeto una edificación habitable para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino o arrendatario. Además, también existe el arrendamiento de local de negocio, que ahora se denominan con la nueva ley de arrendamientos de uso

## Plazo para cobrar las derramas extraordinarias

Hasta ahora las comunidades de propietarios se estaban planteando qué ocurría cuando una persona dejaba de pagar las cuotas o derramas extraordinarias, es decir, de cuánto plazo había que cobrarles. Había discusiones entre las audiencias provinciales, ya que mientras unas sostenían que el plazo era de quince años, otras decían que cinco. «Ésa discusión jurídica se ha resuelto con la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2021», asegura José Miguel Alonso, la cual de manera unánime por el pleno establece que las cuotas impagadas solo tienen un plazo de reclamación de cinco años. Por lo tanto, «las comunidades tienen que estar al tanto de que si pasan esos cinco años, no van a poder cobrar plazos anteriores», advierte Alonso. Ahora bien, la prescripción se interrumpe acreditando una reclamación del pago de las mismas dentro de ese plazo, a partir del cual vuelven a contarse otra vez los cinco años.