



## Duración del contrato de arrendamiento: viviendas de protección oficial

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada.*

*Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### Extracto

En el presente caso se trae a colación el problema de la duración de los contratos de arrendamiento urbanos cuando el objeto del contrato es una vivienda de protección oficial o pública. Estamos ante una materia en que colisionan, por un lado, las razones públicas que vienen presididas por la función social de la vivienda, y que se manifiesta en la posibilidad de adoptar políticas públicas que posibiliten el uso estable de una vivienda digna a quienes se hallen en situación precaria, y, por otro, los intereses privados que nacen de la privatización de tales promociones inmobiliarias por parte de la Administración correspondiente cuando lleva a cabo la venta de las promociones a inmobiliarias privadas con objeto de obtener fondos públicos. Los contratos de arrendamiento entre las Administraciones y los inquilinos particulares no han de verse afectados por el hecho de que la vivienda sea vendida a la empresa privada, pero la realidad es que la LAU resulta ser la norma aplicable en materia de duración del contrato, y ello tiene consecuencias jurídicas inmediatas para el arrendatario que provocan su desahucio por expiración del plazo de duración del contrato.

**Palabras clave:** arrendamiento de viviendas; duración del contrato; viviendas de protección pública; autonomía de la voluntad.

Fecha de entrada: 15-01-2019 / Fecha de aceptación: 28-01-2019

## Enunciado

Pedro ha celebrado el 23 de marzo de 2007, como arrendatario, un contrato de arrendamiento de vivienda y garaje con el IVIMA como arrendador, en concreto, sobre el piso de protección pública sito en la avenida del Ensanche de Vallecas n.º 79, piso 1.º A, y plaza de garaje n.º 4, de Madrid.

En la estipulación segunda del contrato consta que «arrendador y arrendatario se someten expresamente, por lo que respecta al plazo de duración del arrendamiento, a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos [LAU], y señalan como plazo de vigencia el de un año, sin perjuicio de las prórrogas que se puedan producir en virtud de lo dispuesto en la ley, salvo que se incumplan los requisitos exigidos en la legislación sobre viviendas sometidas a algún régimen de protección pública».

En fecha 25 de octubre de 2013, el IVIMA vende ante notario una promoción de viviendas de esta naturaleza a la empresa privada Lacasa Cibeles, SA; el IVIMA ha notificado a Pedro la venta de la vivienda a la empresa privada, y con ocasión de esta notificación, se hace constar al inquilino que el contrato quedaba inalterado en todo lo demás.

Conforme al artículo 9 de la LAU, se pactó que el plazo de duración era de un año, sin perjuicio de las prórrogas que se puedan producir conforme al artículo 10, con arreglo al cual, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 30 días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

En fecha 17 de enero de 2018, Pedro ha recibido un burofax de la nueva propietaria comunicándole que el contrato queda resuelto y extinguido el 22 de marzo de 2018, sin posible nueva tática reconducción, pero, pese a ello, Pedro no abandona la vivienda.

Ha recibido el emplazamiento de un juzgado en el que le notifican una demanda de desahucio por expiración de plazo que ha sido interpuesta por Lacasa Cibeles, SA para echarle de la vivienda, ante lo cual Pedro acude a un despacho de abogados para asesorarse.

Informemos sobre la cuestión y sobre en qué medida el hecho de que se trate de viviendas de protección oficial afecta o no al régimen de duración del contrato firmado con el IVIMA.

Cuestiones planteadas:

- Efectos de la venta de la vivienda de protección pública a la empresa privada, en materia de duración del contrato.
- Legislación aplicable en la materia.

## Solución

Tal vez, el primer paso necesario para resolver la cuestión de fondo que en el presente caso se plantea sea el examen del contexto normativo en que se desenvuelve el mismo, y que ha sido magníficamente relacionado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 9 de mayo de 2016, Sección 11.ª:

Respecto del marco legal aplicable al alquiler litigioso, no se puede por tanto desconocer que la vivienda sobre la que se pretende resolver el contrato es una vivienda de protección oficial. En efecto, se ha de precisar que conforme a la disposición adicional primera, apartado 8, de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, el arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se registrará por las normas particulares de estas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

En el marco de la política activa, por parte de la Administración pública, promoviendo, de manera directa o indirecta, el acceso de las clases sociales con escasos recursos económicos, a una vivienda en la que poder residir, mediante la adquisición de su propiedad o la obtención de su uso y disfrute como arrendatario, se publicó el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, que fue desarrollado por el Real Decreto-Ley 3148/1978, de 10 de noviembre.

Ya respecto a los arrendamientos de las viviendas de protección oficial de promoción pública que se encuentren ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, debemos remitirnos, en primer lugar, al Decreto número 100/1986, de 22 de octubre, de la Comunidad de Madrid, en cuyo artículo 3, apartado 1, sobre la duración de la relación arrendaticia se establece: «La duración de los contratos de arrendamientos de las viviendas de Promoción Pública será de dos años y se prorrogará por periodos bianuales sucesivos, en el caso de que los arrendatarios continúen reuniendo el requisito exigido en el artículo 1 del presente Decreto –ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional anual– y no sean

titulares o posean otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título, dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid». Tal decreto fue objeto de modificación por Decreto 44/1990, de 17 de mayo.

Mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, se crea la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la vivienda de protección oficial en cuanto permitía satisfacer necesidades específicas ajustadas a la realidad social de la Comunidad de Madrid, y por Decreto 43/1997, de 13 de marzo, se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

Por Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, que recoge también el régimen jurídico de la vivienda con protección pública, se establece el sistema de financiación cualificada para el período 1997-2000. Y su artículo 35.2 dispone: «Los contratos de arrendamiento de celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos».

Dicho decreto fue a su vez derogado por el Decreto 11/2001, de 25 de enero, en cuyo artículo 26.2 se establece: «Los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos».

Decreto modificado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. En su artículo 15 se disponen las cláusulas que deberán incluir los contratos, y con carácter específico para los de arrendamiento «que el contrato se celebra al amparo de la LAU y se somete al régimen jurídico de la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda».

Dicho reglamento fue derogado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, el cual a su vez ha sido modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio.

A partir de este contexto, el arrendador entiende que la normativa aplicable a la cuestión es la LAU, habiendo expirado el plazo de duración del contrato desde el momento en que el mismo se halla en periodo de tática reconducción, datando su finalización en el 22 de marzo de 2018, tras el preaviso que ha denunciado el contrato y que le ha sido remitido con tiempo suficiente por encima del establecido.

Observándose el contrato, en el exponendo II del mismo consta que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, y por consiguiente las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de renta no podrán exceder de los límites establecidos. Por lo tanto, estamos ante un contrato de protección pública.

Por otro lado, en el objeto del contrato consta que el objeto será la vivienda arrendada siempre que se cumpla estrictamente lo establecido en el artículo 24.3 del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, regulador del proceso de adjudicación de viviendas del IVIMA, que obliga al adjudicatario a ocupar en el plazo de un mes la vivienda, bajo apercibimiento de resolución del contrato.

En materia de duración del contrato, el IVIMA y el inquilino de la vivienda de protección pública, se sujetaron a una estipulación conforme a la cual, «arrendador y arrendatario se someten expresamente, por lo que respecta al plazo de duración del arrendamiento, a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y señalan como plazo de vigencia el de un año, sin perjuicio de las prórrogas que se puedan producir en virtud de lo dispuesto en la ley, salvo que se incumplan los requisitos exigidos en la legislación sobre viviendas sometidas a algún régimen de protección pública».

En el último párrafo de la estipulación decimocuarta referida a la opción de compra, consta que «en el supuesto de que el arrendatario no decidiese ejercitar la mencionada opción de compra, se prorrogaría automáticamente el presente contrato de arrendamiento en las condiciones recogidas en el mismo», siendo así que la siguiente estipulación decimoquinta referida al régimen legal aplicable indica que «en lo no previsto en el presente contrato será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda».

La conclusión de todo ello solo puede ser una: a la vista de la normativa administrativa citada, esta es prioritaria como fuente legal de la relación jurídica en todo lo referente a la regulación de los requisitos para acceder a la adjudicación de una vivienda de esta naturaleza (ingresos familiares para su posesión, no titularidad de otra vivienda, etc.), pero en todo lo referido a la regulación del contrato y, en concreto, a la duración del mismo, se rige por completo por la LAU.

Por ello la norma a aplicar al contrato que nos ocupa es el artículo 10 de la LAU:

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días 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.



En este caso, el contrato de arrendamiento estableció una duración determinada de un año y prórrogas anuales hasta un máximo de cinco años, acorde al régimen establecido en la LAU. Por lo que, desde el punto de vista civil, no puede quebrantar aquello que ha quedado válidamente pactado con el hoy demandado, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.255 del Código Civil y 6 de la LAU.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, art. 1.255.
- LAU, arts. 6, 9 y 10.
- Decreto 11/2005, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, art 15.