

ÍNDICE

Presentación

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (arts. 9, 10, 11)

Art. 9. Plazo mínimo

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 6 de junio de 2013 hasta el 18 de diciembre de 2018 y a los posteriores al 24 de enero de 2019 hasta el 5 de marzo de 2019

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 19 diciembre 2018 hasta el 23 enero 2019

Texto aplicable a los contratos anteriores al 6 de junio de 2013

Art. 10. Prórroga del contrato

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 26 de mayo de 2023

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 6 marzo 2019 hasta el 25 mayo 2023

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 6 de junio de 2013 hasta el 18 de diciembre de 2018 y a los posteriores al 24 de enero de 2019 hasta el 5 de marzo de 2019

Texto aplicable a los contratos celebrados desde el 19 diciembre 2018 hasta el 23 enero 2019

Texto aplicable a los contratos anteriores al 6 de junio de 2013

Art. 11. Desistimiento del contrato

Texto aplicable a los contratos posteriores al 6 de junio de 2013

Texto aplicable a los contratos anteriores al 6 de junio de 2013

Esquemas

Diferencias en la duración según fecha del contrato de arrendamiento de vivienda

Art. 9. Plazo mínimo

Art. 10. Prórroga del contrato

Art. 11. Desistimiento del contrato

Preguntas y respuestas

Contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013

I. Régimen jurídico aplicable

II. Plazo de duración

1. ¿Qué preceptos legales resultan aplicables a la duración de estos contratos de arrendamiento de vivienda?

2. ¿Cuál es la duración de un contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 1 enero 1995?

3. ¿Qué sucede si no se ha pactado plazo de duración?

4. ¿Qué sucede si se pacta prórroga o tiempo indefinidos?

5. ¿Es válido pactar un arrendamiento de vivienda por larga duración, como 50 años o más?

6. ¿Qué fecha del contrato habrá que considerar para determinar la duración, la de la firma o la del inicio real de la posesión?

7. ¿Existe un plazo mínimo para estos contratos de arrendamiento de vivienda?

8. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes del plazo pactado?

9. ¿Cabría redactar continuos contratos de arrendamiento sobre una misma vivienda?

10. ¿La redacción de un nuevo documento supone prórroga del contrato de vivienda?

11. ¿Qué fecha habrá que considerar si existe un error en el contrato de arrendamiento?

12. ¿Cabe resolver el contrato de arrendamiento por el arrendador en caso de venta de la vivienda?

13. ¿Puede continuar el arrendamiento o es causa de extinción la ejecución hipotecaria de la vivienda arrendada?

14. ¿El plazo mínimo puede alterarse por una condición establecida sobre la opción de compra?

III. Necesidad del arrendador

15. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes del plazo indicado en el contrato?
16. ¿Para quiénes debe producirse la causa de necesidad de la vivienda arrendada?
17. ¿Cuándo puede alegarse esta causa de necesidad?
18. ¿Cómo debe probarse esta causa de necesidad?
19. Una vez se desaloja la vivienda, ¿cuál es el plazo para la ocupación por las personas para las que se solicitaba?
20. ¿El arrendatario puede solicitar indemnización por el desalojo producido sin ocupación posterior de la vivienda?
21. ¿Cabe alegar justificación para no ocupar la vivienda solicitada?

IV. Prórroga legal

22. ¿Qué sucede al finalizar el vencimiento del contrato?
23. ¿Cuál es el plazo para el arrendador y para el arrendatario para notificar el vencimiento del contrato?
24. ¿Será posible pactar que no es necesaria ninguna notificación para dar por finalizado el contrato?
25. ¿Puede el arrendatario renunciar a la prórroga legal del art. 10?
26. ¿Cabe la renovación de la prórroga por un período inferior al legal, por ejemplo, un año o seis meses?
27. ¿Debe mantenerse esta prórroga legal respecto a los terceros adquirentes de la vivienda arrendada?
28. ¿Qué sucede cuando finaliza el plazo de prórroga legal de tres años del art. 10?
29. ¿Cuál es el plazo para evitar otro período de renovación por tácita reconducción?

V. Desistimiento del contrato

30. ¿Cuándo puede el arrendatario desistir del contrato antes del plazo pactado?
31. ¿Existe un plazo de notificación para desistir por parte del arrendatario?
32. ¿Puede el arrendador solicitar una indemnización por el desistimiento del arrendatario antes del plazo?
33. ¿Qué cantidad es la que se puede solicitar como indemnización?
34. ¿Procede alguna indemnización si el desistimiento se produce antes de los cinco años?
35. ¿Se puede pactar una indemnización superior al mes por año que quede por cumplir?
36. ¿Desde cuándo computa el plazo para que el arrendatario pueda desistir?

Contratos posteriores al 6 de junio de 2013 (reforma Ley 4/2013) y anteriores al 19 de diciembre de 2018 (reforma RDL 21/2018)

I. Régimen jurídico aplicable

II. Plazo mínimo

37. ¿Dónde aparece regulada la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda?
38. ¿Cuál es el plazo de duración en un arrendamiento de vivienda?
39. ¿Existe un plazo mínimo de duración del contrato?
40. ¿Qué sucede cuando no se ha fijado plazo de duración?
41. ¿Es válido pactar un arrendamiento de vivienda por un largo plazo, como 50 años?
42. ¿Qué fecha del contrato habrá que considerar para determinar la duración, la de la firma o la del inicio real de la posesión?
43. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes de finalizar el plazo mínimo de tres años?
44. ¿Y si se hubiese pactado en el contrato la resolución antes de los tres años por parte del arrendador?
45. ¿El arrendatario puede comunicar su no renovación del contrato? ¿En qué plazo?
46. ¿Procede renunciar a las prórrogas anuales del art. 9, apdo. 1, por parte del arrendatario?
47. ¿La renovación anual de las prórrogas para el arrendatario se hace de forma automática?
48. ¿Es necesario firmar un nuevo contrato con cada vencimiento anual?
49. ¿Qué ocurre si finaliza el plazo mínimo de tres años y las partes no notifican nada?

III. Necesidad del arrendador

50. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes del plazo indicado en el contrato?
51. ¿La situación de necesidad debe producirse únicamente para el arrendador?
52. ¿Cuándo puede alegarse esta causa de necesidad de la vivienda arrendada?
53. ¿Cuál es el plazo para notificar esta situación de necesidad?
54. ¿Cómo debe probarse esta causa de necesidad?
55. ¿Puede un coarrendatario resolver por causa de necesidad sin el consentimiento del resto?
56. ¿Existe un plazo para entregar la vivienda arrendada por el arrendatario?
57. Una vez se desaloja la vivienda, ¿existe plazo para su ocupación por las personas para las que se solicitaba?

58. ¿El arrendatario puede solicitar una indemnización por el desalojo producido sin ocupación posterior de la vivienda?
59. ¿Cabe alegar justificación para no ocupar la vivienda?
60. ¿Cabe extender la posibilidad de resolver el contrato por necesidad del arrendador al período de la prórroga legal del art. 10 LAU?
61. ¿Es posible resolver el contrato de arrendamiento por el arrendador en caso de la venta de la vivienda?

IV. Prórroga legal

62. ¿Qué sucede al finalizar el plazo mínimo de tres años?
63. ¿Cuál es el período de prórroga por el que se renueva el contrato?
64. ¿Qué plazo existe para comunicar la finalización del contrato?
65. ¿Será posible pactar que no es necesaria ninguna notificación para dar por finalizado el contrato?
66. ¿Cuál es la prórroga legal aplicable después de finalizar el plazo contractual?
67. ¿Cabe la renovación de la prórroga por un período inferior al legal, por ejemplo, seis meses?
68. ¿Debe mantenerse esta prórroga respecto a los terceros adquirentes de la vivienda arrendada?
69. ¿Puede el arrendatario renunciar a la prórroga legal del art. 10?
70. ¿Qué sucede cuando finaliza el plazo de prórroga legal de un año?

V. Desistimiento anticipado del contrato

71. ¿Cuándo puede el arrendatario desistir del contrato antes del plazo pactado?
72. ¿Existe un plazo de notificación para desistir?
73. ¿Puede el arrendador solicitar una indemnización por el desistimiento del arrendatario antes del plazo?
74. ¿Qué cantidad es la que se puede solicitar como indemnización?
75. ¿Procede la indemnización si el desistimiento se produce antes de los seis meses señalados en la ley?
76. ¿Se puede pactar una indemnización superior al mes por año que quede por cumplir?
77. Si no existe ningún pacto sobre indemnización, ¿se pueden reclamar daños y perjuicios al arrendatario?
78. ¿Desde cuándo computa el plazo de los seis meses para que el arrendatario pueda desistir?

Contratos posteriores al 19 de diciembre de 2018 (RDL 21/2018) y anteriores al 24 de enero de 2019 (Derogación BOE RDL 21/2018)

I. Régimen jurídico aplicable

II. Necesidad del arrendador

79. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes del plazo indicado en el contrato?
80. Desalojada la vivienda, ¿existe plazo para su ocupación por las personas para las que se solicita la misma?

III. Prórroga legal

81. ¿Cuál es el plazo para notificar la finalización del contrato y evitar la prórroga legal?

Contratos posteriores al 24 de enero de 2019 (derogación RDL 21/2018) y anteriores al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019)

Régimen jurídico aplicable

Contratos posteriores al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019) y anteriores al 26 de mayo de 2023

I. Régimen jurídico aplicable

II. Plazo mínimo

82. ¿Dónde aparece regulada la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda?
83. ¿Cuál es el plazo de duración que se puede pactar en un arrendamiento de vivienda?
84. ¿Existe un plazo mínimo de duración?
85. ¿Qué sucede cuando no se haya fijado plazo de duración?
86. ¿Es válido pactar en un arrendamiento de vivienda una larga duración, como 75 años?
87. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes de finalizar el plazo mínimo de cinco o siete años?
88. ¿Cabe resolver por el arrendador antes de los cinco o siete años por pacto expreso en el contrato?
89. ¿El arrendatario puede comunicar al arrendador que no desea renovar y cuál es el plazo de preaviso?
90. ¿Puede el arrendatario renunciar en el contrato a las prórrogas anuales del art. 9, apdo. 1?
91. Si el arrendatario no comunica la finalización de cada prórroga, ¿automáticamente se renueva el contrato?

92. ¿Es necesario firmar un nuevo documento con cada vencimiento anual del contrato?
93. ¿Desde cuándo comienza a computar el plazo de duración?
94. ¿Qué ocurre si finaliza el plazo pactado y el arrendador no notifica nada y continúa el arrendatario en la vivienda?
- III. Necesidad del arrendador
95. ¿El arrendador puede resolver el contrato antes del plazo indicado en el contrato?
96. ¿Es necesario haber pactado en el contrato esta resolución por necesidad del arrendador?
97. ¿Para quiénes puede solicitarse la vivienda arrendada por necesidad?
98. ¿Cuándo puede alegarse esta causa de necesidad por el arrendador?
99. ¿Cuál es el plazo para notificar esta situación de necesidad?
100. ¿Cómo debe probarse esta causa de necesidad?
101. ¿Existe un plazo para entregar la vivienda por parte del arrendatario?
102. ¿Existe un plazo para la ocupación de la vivienda por las personas para las que se solicita una vez se desaloja?
103. ¿Cuál es la consecuencia para el arrendador si, tras el desalojo, no se ocupa la vivienda en el plazo establecido?
104. ¿El arrendatario puede solicitar una indemnización por el desalojo producido sin ocupación posterior de la vivienda?
105. ¿Cabe alegar justificación por parte del arrendador para no ocupar la vivienda?
106. ¿Cabe resolver el contrato de arrendamiento por el arrendador en caso de la venta de la vivienda?
- IV. Prórroga legal
107. Al finalizar el plazo mínimo de cinco o siete años, ¿qué ocurre si las partes no indican nada?
108. ¿Cuál es el plazo para notificar la finalización del contrato y evitar la prórroga legal de tres años?
109. ¿Será posible pactar que no es necesario ningún requerimiento para dar por finalizado el contrato?
110. ¿Cabría la renovación de la prórroga por un período inferior al legal?
111. ¿Puede el arrendatario renunciar en el contrato a la prórroga legal del art. 10?
112. ¿Qué plazo existe para comunicar la finalización de la prórroga legal del art. 10?
113. ¿Qué sucede si, ante los requerimientos de finalización del contrato por parte del arrendador, el arrendatario no abandona la vivienda?
- V. Desistimiento por el arrendatario

Contratos de arrendamiento de vivienda posteriores al 26 de mayo de 2023 (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda)

I. Régimen jurídico aplicable

II. Plazo mínimo

III. Necesidad del arrendador

IV. Prórroga legal

114. ¿Qué ocurre si finaliza el plazo de período mínimo de 5 o 7 años sin denuncia del arrendador?
115. ¿Cuál es el plazo para notificar la finalización del contrato y evitar la prórroga legal de tres años?
116. ¿Cuál es el plazo del arrendatario para oponerse a las renovaciones anuales de la prórroga legal?
117. ¿Es posible pactar que no es necesario ningún requerimiento para dar por finalizado el contrato?
118. ¿Cabría la renovación de la prórroga legal por un período inferior al legal?
119. ¿Puede el arrendatario renunciar en el contrato a la prórroga legal del art. 10?
120. Al finalizar el plazo de 5 y 7 años, según sea el arrendador persona física o jurídica, o la prórroga legal, ¿puede el arrendatario solicitar una prórroga extraordinaria?
121. ¿Qué requisito debe cumplir el arrendamiento de vivienda para acogerse a la medida de la prórroga extraordinaria?
122. ¿Cuál es la duración de las prórrogas extraordinarias contempladas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda?
123. ¿La medida de prórroga extraordinaria debe solicitarla el arrendatario o es de aplicación automática al finalizar el período mínimo o la prórroga legal?
124. ¿Qué condiciones debe cumplir el arrendatario para solicitar la prórroga extraordinaria de un año?
125. ¿Qué condiciones debe cumplir el arrendatario para solicitar la prórroga extraordinaria de tres años?

126. ¿Cuándo se encuentra el arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica para solicitar la prórroga extraordinaria?

127. ¿Procede solicitar la prórroga extraordinaria de los nuevos apdos. 2 y 3 del art. 10 LAU para los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 26 de mayo de 2023?

128. ¿Qué sucede si al terminar el periodo de prórroga legal de tres años del art. 10, apdo. 1, no existe denuncia por parte del arrendador ni solicitud de prórroga extraordinaria por el arrendatario?

129. ¿Qué sucede si, ante los requerimientos de finalización del contrato por parte del arrendador, el arrendatario no abandona la vivienda?

V. Desistimiento por el arrendatario

Jurisprudencia

Contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013

- I. Plazo mínimo de cinco años
- II. Tiempo indeterminado
- III. Tiempo indefinido
- IV. Necesidad del arrendador
- V. Prórroga legal de tres años
 - 1. Notificación
 - 2. Renuncia a la prórroga legal
- VI. Tácita reconducción
- VII. Desistimiento anticipado por el arrendatario

Contratos posteriores al 6 de junio de 2013 (reforma Ley 4/2013) y anteriores al 19 de diciembre de 2018 (reforma RDL 21/2018)

- I. Notas previas
- II. Plazo mínimo de tres años
- III. Necesidad del arrendador
- IV. Prórroga legal de un año
- V. Tácita reconducción
- VI. Desistimiento anticipado por el arrendatario

Contratos posteriores al 19 de diciembre de 2018 y anteriores al 24 de enero de 2019 (RDL 21/2018)

Notas previas

Contratos posteriores al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019)

- I. Plazo mínimo de cinco años
- II. Necesidad del arrendador

Formularios de notificaciones

Contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013

Notificación del arrendador

No renovación del arrendador dentro del período de tácita reconducción

Contratos posteriores al 6 de junio de 2013 (reforma Ley 4/2013) y anteriores al 19 de diciembre de 2018 (reforma RDL 21/2018)

Notificación del arrendador

No renovación del arrendador dentro del período de tácita reconducción

Contratos posteriores al 19 de diciembre de 2018 (con aplicación del RDL 21/2018) y anteriores al 24 de enero de 2019

Notificaciones del arrendador

No renovación del arrendador persona física al finalizar el plazo mínimo de cinco años

No renovación del arrendador persona jurídica al finalizar el plazo mínimo de siete años

Resolución del arrendador por necesidad de la vivienda arrendada

No renovación del arrendador al finalizar la prórroga legal de tres años

Notificaciones del arrendatario

No renovación del arrendatario al finalizar el plazo mínimo de cinco o siete años

No renovación del arrendatario al finalizar la prórroga legal de tres años

Desistimiento del contrato por el arrendatario antes del plazo

Contratos posteriores al 24 de enero de 2019 (derogación RDL 21/2018) y anteriores al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019)

Contratos posteriores al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019)

Notificaciones del arrendador

No renovación del arrendador persona física al finalizar los cinco años de plazo mínimo

No renovación del arrendador persona jurídica al finalizar los siete años de plazo mínimo
Resolución del arrendador por necesidad de la vivienda arrendada
No renovación del arrendador al finalizar la prórroga legal de tres años
Notificaciones del arrendatario
No renovación del arrendatario al finalizar los cinco o siete años de plazo mínimo
No renovación del arrendatario al finalizar la prórroga legal de tres años
No renovación del arrendatario en cualquier anualidad dentro de los tres años de prórroga legal
Desistimiento del contrato por el arrendatario antes del plazo
Solicitud de la prórroga extraordinaria de un año por el arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica. Arrendador gran tenedor
Solicitud de la prórroga extraordinaria de tres años por el arrendatario de vivienda ubicada en zona de mercado residencial tensionado

Formularios de contratos de arrendamiento de vivienda

Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023 por plazo de cinco años.
Arrendador no gran tenedor, persona física
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023 por plazo de cinco años.
Arrendador gran tenedor, persona física
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023, por plazo de cinco años, en zona de mercado residencial tensionado. Arrendador gran tenedor, persona física
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023, por plazo de cinco años en zona de mercado residencial tensionado. Arrendador no gran tenedor, persona física
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023 por plazo de siete años.
Arrendador no gran tenedor, persona jurídica
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023 por plazo de siete años.
Arrendador gran tenedor, persona jurídica
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023, por plazo de siete años, en zona de mercado residencial tensionado. Arrendador gran tenedor, persona jurídica
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2023, por plazo de siete años en zona de mercado residencial tensionado. Arrendador no gran tenedor, persona jurídica