

# 1

## COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013 (2166/2013)

**La duración del contrato de arrendamiento de vivienda  
celebrado antes del Real Decreto-ley 2/1985,  
de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica,  
y vigente a la entrada en vigor de la Ley 29/1994,  
de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**

Comentario a cargo de:  
Juan José Marín López  
Catedrático de Derecho civil  
Abogado

### SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013

**ID CENDOJ:** 28079119912013100011

**PONENTE:** *EXCMO. SR. FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS*

**Asunto:** Esta Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 sienta doctrina en relación con la duración del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado antes de la aprobación del llamado “Decreto Boyer” (Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril) y que se encuentra vigente el 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. El precepto interpretado es la Disposición transitoria 1ª, apartado 1, párrafo tercero, de la LAU de 1994, que ha mantenido su misma redacción desde su aprobación y no se ha visto afectada por ninguna reforma posterior.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. El presupuesto para la aplicación del párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición transitoria 1ª LAU: la inexistencia de prórroga forzosa. 5.2. La tácita reconducción de tres años prevista en el párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición transitoria 1ª LAU. 5.3. La duración del contrato una vez transcurrida la tácita reconducción trienal. 6. Bibliografía utilizada.

## 1. Resumen de los hechos

La sentencia objeto de análisis sienta doctrina en relación con el plazo de duración del arrendamiento de vivienda que, celebrado después del 9 de mayo de 1985 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica), se encuentra en vigor el 1 de enero de 1995 (fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos). La norma respecto de la que se establece doctrina es la Disposición transitoria 1ª, apartado 1, de la LAU de 1994, disposición no afectada por ninguna reforma tras su publicación, y que consta de tres párrafos del siguiente tenor literal: “Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre” (párrafo primero); “[S]erá aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda” (párrafo segundo), y “[L]a tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se registrará por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda” (párrafo tercero). De manera más precisa, el pronunciamiento del Alto Tribunal versa, en concreto, sobre el párrafo tercero acabado de transcribir, y no sobre los párrafos primero y segundo.

Con apoyo en la lectura conjunta de esta Sentencia 246/2013, de 16 de abril, y de la dictada en apelación (SAP Madrid, Sección 9ª, de 30 de marzo de 2009; La Ley 72146/2009) se advierte que los hechos controvertidos eran los siguientes. Una mercantil arrendó a una persona física una vivienda por medio de contrato de 1 de abril de 1986. En el contrato se pactó una vigencia temporal “por tres años”, así como un “precio de ciento ochenta mil pesetas cada año”, revisable anualmente, que serían “pagaderas por meses adelantados con las demás condiciones que se estamparán al dorso”, en el cual se hace una doble mención a la “renta mensual pactada”. Las partes celebraron con

posterioridad un nuevo contrato, de 1 de julio de 1997, novatorio con carácter modificativo del anterior, en el que se acordó una renta mensual de 18.000 pesetas. El contrato estuvo en suspenso desde 1997 a 2002 al haberse derruido el viejo y construido un nuevo edificio respetando el derecho de retorno del arrendatario. El 28 de diciembre de 2005 el arrendador envió una carta al inquilino, recibida por éste el día inmediatamente posterior, en el que le comunicaba la terminación del contrato por expiración del término pactado.

Comoquiera que, según parece, el arrendatario desatendió la voluntad del arrendador de no renovar el contrato, este promovió contra aquél juicio verbal solicitando que se declarara la resolución del contrato de arrendamiento y el desahucio del inquilino.

## **2. Solución dada en primera instancia**

La demanda fue estimada por el Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Madrid, que declaró resuelto el contrato de arrendamiento de 1 de abril de 1986, decretó el desahucio del demandado y lo apercibió de lanzamiento en el caso de que no desalojara la vivienda en el plazo legalmente establecido.

## **3. Solución dada en apelación**

La decisión de apelación, dictada por la SAP Madrid, Sección 9ª, de 30 de marzo de 2009, confirmó la de primera instancia. Para la Audiencia, el hecho de que el contrato previera la actualización de la renta arrendaticia “no autoriza a entender otra cosa que su aplicación a los años convenidos”, es decir, a los tres años acordados. Tras interpretar las cláusulas relevantes del contrato concluye que “resulta evidente la intención de los contratantes de fijar y mantener una renta mensual durante todo el desarrollo de la relación contractual, de donde se colige que la tácita reconducción que pudiere haber procedido conforme a los artículos 1566 y 1581 del Código Civil abarcaría solo periodo o periodos sucesivos mensuales en vez de los anuales que postula la parte recurrente”. Por tanto, “sometido, en aplicación de cuanto antecede, el arrendamiento litigioso a tácitas reconducciones mensuales, según el iter contractual reseñado en la resolución recurrida, la comunicación verificada por la demandante el 28 de diciembre de 2005, al día siguiente entregada al inquilino, anunciando su voluntad resolutoria por expiración del término (folio 38 a 41), es eficaz en derecho, por lo que debe confirmarse la estimación de la demanda”. Con todo, la sentencia de apelación reconoce la diversidad de opiniones sobre la norma aplicable en los órganos de segunda instancia, por lo que, en razón de las dudas de derecho existentes, no impone al apelante las costas.

#### 4. Los motivos de casación alegados

El recurso de casación interpuesto por el inquilino se basaba en dos motivos. En el primero se denunciaba la vulneración de la Disposición transitoria 1ª y el artículo 10, ambos de la LAU de 1994, sobre los que, afirmaba, existían sentencias contradictorias de las Audiencias Provinciales justificativas del interés casacional alegado. En el segundo se aducía la infracción de los artículos 1581 y 1566 CC y la jurisprudencia que los interpreta. El Tribunal Supremo desestima el recurso y confirma la sentencia de apelación.

#### 5. Doctrina del Tribunal Supremo

##### 5.1. *El presupuesto para la aplicación del párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición transitoria 1ª LAU: la inexistencia de prórroga forzosa*

El problema práctico al que se enfrenta la sentencia en estudio es la determinación del plazo de duración del contrato de arrendamiento que, celebrado después del 9 de mayo de 1985 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985), está en vigor el 1 de enero de 1995 (fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994). Ese problema es inexistente si el contrato se encuentra sometido a prórroga forzosa, pues en tal caso el plazo del contrato es el propio del arrendamiento sometido a una situación de prórroga forzosa para el arrendador, obligado a soportarla, y voluntaria para el arrendatario, en el sentido de que, expirado el plazo pactado, o cualquiera de sus prórrogas igualmente pactadas tiene la facultad de –pero sin estar obligado a– imponer al arrendador la continuación del contrato.

Desde los años inmediatamente posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985 la Sala Primera se ha mostrado muy estricta en la admisión de la prórroga forzosa en los contratos celebrados después del 9 de mayo de 1985 (referencias a esta corriente jurisprudencial en Marín López, J. J., pp. 180 ss.). El precepto de referencia en esta materia ha sido el artículo 9, apartado 1, del Real Decreto-ley 2/1985, conforme al cual “los contratos de arrendamiento de vivienda o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga forzosa establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil”. La doctrina jurisprudencial sobre dicho precepto se resume en una asentada construcción de la Sala Primera y dos reglas:

a) La Sentencia 813/2012, de 9 de enero de 2013 (RJ 2013, 1636), contiene un buen resumen de esta construcción, expresada con estas palabras: “La entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, trajo consigo, como una de las novedades más trascendentales respecto de la legislación arrendaticia anterior, la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa respecto de la duración de los arrendamientos. Frente al sistema regulado en la LAU 1964, se impuso, desde su entrada en vigor el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano. Ello no impide, en el ejercicio precisamente de esa libertad contractual, consagrada en el artículo 1255 del Código civil, que las partes, si así lo estipulan, puedan someterse al régimen de prórroga forzosa. Ahora bien, en estos supuestos, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento, ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. El referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato” [Fundamento de Derecho tercero, letra B)].

b) La primera regla es que, en ausencia de una cláusula expresa o explícita de acogimiento de la prórroga forzosa, la existencia de dicha prórroga solo es admisible si resulta de manera “clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del articulado” del contrato. Además de la citada en el párrafo anterior, es representativa de este criterio, entre muchas, la Sentencia 346/2011, de 30 de mayo (La Ley 71516/2011), que cita otras anteriores en el mismo sentido. Esta regla obliga a una interpretación individualizada de cada contrato, atendiendo a su clausulado en términos globales y con arreglo a los criterios generales de interpretación de los contratos. Las ocasiones en que, obrando de esta manera, los tribunales han llegado a concluir en la existencia de una prórroga forzosa pactada implícitamente son escasísimas.

c) La segunda regla es que la expresión “tiempo indefinido”, consignada en contratos de arrendamientos celebrados bajo la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985, no es equivalente al acogimiento del régimen de prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964 por no ser términos equiparables y por exigirse para su acogimiento una deducción inequívoca del articulado del contrato. Este criterio fue reiterado como doctrina jurisprudencial por la Sentencia 204/2013, de 20 de marzo (RJ 2013, 3258), y se ha mantenido invariable desde entonces (p.ej., últimamente, Sentencia 88/2016, de 19 de febrero; La Ley 8155/2016).

En aquellos excepcionales casos en que, en aplicación de las reglas anteriores, el tribunal llegue a la conclusión de que el contrato de arrendamiento celebrado después del 9 de mayo de 1985 se encuentra sometido

a una prórroga forzosa convencional no alcanzará a plantearse, en relación con dicho contrato, ningún problema de tácita reconducción ya que la cuestión relativa al plazo de duración queda resuelta por la existencia de dicha prórroga.

5.2. *La tácita reconducción de tres años prevista en el párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición transitoria 1ª LAU*

A la entrada en vigor de la LAU de 1994, y siempre que no se entienda sujeto a prórroga forzosa, un contrato celebrado bajo el Real Decreto-ley 2/1985 puede encontrarse en alguna de estas tres situaciones: (i) dentro del plazo contractualmente pactado, o de una prórroga del mismo convencionalmente acordada por las partes; (ii) dentro de un primer periodo de tácita reconducción, comenzado después de la finalización del plazo contractualmente pactado, o de dicho plazo más la prórroga convencionalmente acordada; o (iii) dentro de un segundo o ulterior periodo de tácita reconducción, una vez transcurrido otro periodo anterior de la misma clase.

La situación descrita sub (i) no resulta problemática y se resuelve de acuerdo a lo pactado en el contrato. Regirá el plazo acordado por las partes y el contrato terminará en el momento en el que expire dicho plazo. Llegado ese día, y si concurre el presupuesto fáctico descrito en el artículo 1566 CC, el contrato entrará en fase de tácita reconducción, dando paso así a la situación reseñada sub (ii). A su vez, si a la finalización de esta primera tácita reconducción el presupuesto fáctico del artículo 1566 CC sigue presente, el contrato entrará en una segunda fase de tácita reconducción, esto es, en el caso descrito sub (iii). Es posible encadenar periodos de tácita reconducción con carácter tendencialmente indefinido, pues siempre podrá el arrendador evitar que el contrato entre en esa situación mediante una comunicación al arrendatario encaminada a ese fin.

Pues bien, si el contrato celebrado bajo el Real Decreto-ley 2/1985 se encuentra vigente el 1 de enero de 1995 procede la aplicación del apartado 1 de la Disposición transitoria 1ª LAU. Es indiferente cuál sea la razón de dicha subsistencia, que puede obedecer a una pluralidad de motivos: porque el contrato está todavía en la fase de duración pactada, que vence después del 1 de enero de 1995; porque el plazo contractual pactado terminó antes de esa fecha, si bien la partes acordaron una prórroga convencional que finaliza después del 1 de enero de 1995; porque, a la fecha de entrada en vigor de la LAU, el contrato se encuentra en una primera fase de tácita reconducción con arreglo a las normas generales del CC, o porque, a dicha fecha, el contrato está en una segunda o ulterior fase de tácita reconducción, producida igualmente conforme a las normas del CC. Lo decisivo es que, sea por cualquiera de las razones indicadas, o por otras posibles, el contrato se encuentre en vigor el 1 de enero de 1995.

En cualquiera de las hipótesis indicadas, la primera tácita reconducción *que se produzca después del 1 de enero de 1995* tendrá la duración de tres años prevista en la Disposición transitoria 1<sup>a</sup>, apartado 1, párrafo tercero, LAU. En eso consiste la novedad de la LAU. Esta norma no presume la tácita reconducción, ni altera el presupuesto fáctico para que se desencadene, puesto que su función se limita a aclarar que la tácita reconducción producida después del 1 de enero de 1995 no tendrá la duración que para los arrendamientos urbanos se deduce del artículo 1581 CC (a saber, el módulo temporal tomado como referencia para la fijación de la renta) sino que durará tres años.

Sin embargo, acertadamente se ha dicho, con base en el inciso “sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley” contenido en la Disposición transitoria 1<sup>a</sup>, apartado 1, párrafo tercero, LAU, que, mientras que para el arrendador, una vez producida la tácita reconducción, el plazo de tres años es de obligado respeto y no puede hacer nada para poner fin a la relación hasta que transcurra, al arrendatario, por el contrario, solo le vincula el primer año de la renovación, pudiendo poner fin al arrendamiento al finalizar dicho plazo o al terminar el segundo año, siempre que manifieste su voluntad contraria a la continuación al menos treinta días antes de finalizar el plazo anual de vigencia del contrato de que se trate. Por ello, “más que una renovación de tres años, parece que la disposición transitoria primera lo que hace es atribuir al arrendamiento renovado una duración de un año y dos prórrogas, también anuales, obligatorias para el arrendador y potestativas para el arrendatario” (Ruiz-Rico Ruiz-Morón, pp. 2422-2423). La reforma del artículo 9.1 LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, no invalida la opinión transcrita. El alcance de la reforma ha consistido en reducir de cinco a tres años el inexactamente denominado plazo mínimo de duración del contrato, pero se mantiene la regla de que si la duración pactada del arrendamiento es inferior a dicho plazo mínimo, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, “salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”. Este inciso entrecomillado, que es el que sirve de fundamento a la opinión antes expuesta, no ha sido afectado por ninguna modificación desde la promulgación de la LAU de 1994.

### 5.3. *La duración del contrato una vez transcurrida la tácita reconducción trienal*

Todo lo anterior ha sido relativamente pacífico en los tribunales prácticamente desde la entrada en vigor de la LAU de 1994. El problema, que solo ha quedado zanjado con carácter definitivo con la Sentencia 246/2013, de 16 de

abril, objeto de este comentario, es qué sucedía una vez que finalizaba el mencionado plazo de tácita reconducción de tres años. “El núcleo de la discusión –por emplear palabras del propio Tribunal– estriba en la norma aplicable tras el transcurso de los tres años”. La previsión de la LAU en este trance, según la cual el arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda” (Disposición transitoria 1ª, apartado 1, párrafo tercero, LAU), ha sido el caballo de batalla interpretativo durante años. Las posiciones doctrinales y judiciales sobre la cuestión pueden agruparse del siguiente modo:

a) Una primera tesis sostiene que la duración del contrato, una vez expirado el plazo trienal de tácita reconducción, hay que inferirla del pasaje “sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley” contenido en la Disposición transitoria 1ª, apartado 1, párrafo tercero, LAU, por lo que, tras la terminación de la tácita reconducción, entra en juego el plazo de cinco años (en la actualidad tres, tras la reforma de la Ley 4/2013) previsto como plazo mínimo por el artículo 9.1 LAU.

b) Una segunda tesis es idéntica a la primera, con la valoración de que mantiene que del plazo mínimo de cinco años del artículo 9.1 LAU hay que descontar los tres años de duración de la tácita reconducción, por lo que, a la finalización de ésta, el arrendatario solo podría prolongar el contrato por dos años. Esta tesis, sin embargo, ha quedado privada de sentido normativo tras la reforma de la Ley 4/2013 ya que los tres años de plazo mínimo establecidos en la nueva redacción el artículo 9.1 LAU se habrían consumidos por la duración de la tácita reconducción.

c) Una tercera tesis defiende la aplicación del plazo del artículo 10, párrafo primero, LAU tras la terminación del plazo trienal de la tácita reconducción, de manera que, finalizada ésta, y si el arrendador no lo evita mediante la oportuna notificación al arrendatario con al menos un mes de antelación a la expiración de dicho plazo trienal, el contrato se prorroga obligatoriamente por, al menos, otro plazo anual, y, si el arrendatario lo desea, por otras dos prórrogas, cada una de ellas de carácter anual, que podrá imponer al arrendador. Esta tesis sigue teniendo sentido tras la reforma de la Ley 4/2013, si bien las consecuencias para el arrendador son menos gravosas en términos temporales ya que, tras esa reforma, la prórroga actualmente prevista en el artículo 10.1 LAU es de tan solo un año de duración (frente a los tres de la originaria redacción de la LAU). Por tanto, con arreglo a esta tesis, y a la vista de la nueva redacción del artículo 10.1 LAU, la tácita reconducción posterior al plazo trienal tendría, caso de producirse, una duración de un año.

d) En fin, una cuarta tesis sustenta que a la finalización del periodo trienal de tácita reconducción el contrato entra, o puede entrar, en una tácita reconduc-



ción “ordinaria”, entendiendo por tal la del Código Civil. La duración de esta tácita reconducción “ordinaria” será la del artículo 1581 CC, y el plazo de preaviso exigido para evitarla no se regirá por la LAU (un mes según el originario artículo 10, párrafo primero, LAU; treinta días a tenor del artículo 10.1 LAU, tras la reforma de la Ley 4/2013), sino por el Código Civil (los quince días del artículo 1566 CC).

La presente Sentencia 246/2013, de 16 de abril, se orienta en favor de la cuarta tesis, que era la mayoritariamente asumida por las Audiencias Provinciales, y rechaza que una vez finalizada la tácita reconducción trienal pueda el arrendatario hacer valer la prolongación del contrato al amparo del artículo 10 LAU. Con todo, los argumentos manejados por el Tribunal Supremo en defensa de su posición no son todos igualmente consistentes. Por ejemplo, no sirve de nada el argumento del Alto Tribunal de que “no podemos aceptar que al contrato de arrendamiento renovado deba aplicársele un nuevo plazo de tres años conforme al artículo 10 de la LAU pues ello contradice lo establecido en la Disposición transitoria primera”. Y no sirve porque de lo que se trata, precisamente, es de averiguar cuál es el criterio que se desprende de dicha disposición. Más sólido me parece, en cambio, el argumento basado en la especialidad que la tácita reconducción trienal de la LAU de 1994 representa respecto de la tácita reconducción “ordinaria”. Aunque el Tribunal lo expresa en términos poco precisos, esa idea es la que subyace a la afirmación de la sentencia según la cual “la Disposición transitoria primera establece una regulación específica sobre duración contractual (principio de especialidad) para los contratos celebrados tras el Real Decreto-ley 2/1985, primándolos con una inesperada tácita reconducción de tres años, por lo que la mención a que “el arrendatario renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda” ha de entenderse referida al resto de las normas [de la LAU] pues para la duración ya hay una norma especial”. Esta especialidad de la tácita reconducción de la Disposición transitoria primera LAU es particularmente apreciable si, con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994, el contrato ya había estado en fase de tácita reconducción una o varias veces. Esta tácita reconducción, sea una o varias, anterior al 1 de enero de 1995 habría tenido siempre la duración del artículo 1581 CC. Mas si se produce una nueva tácita reconducción después de esa fecha, la aplicación de la Disposición transitoria 1ª LAU determina que su duración sea de tres años. Transcurridos éstos, y si el contrato entra de nuevo en tácita reconducción, es razonable que su duración vuelva a la normalidad de la situación anterior al 1 de enero de 1995. De ahí la corrección de la tesis mantenida por el Tribunal Supremo en la sentencia en estudio, que ya tuve oportunidad de defender, en ejercicio entonces de funciones jurisdiccionales, en la SAP Toledo, Sección 1ª, de 20 de octubre de 1998 (AC 1998, 2035).

El otro argumento en que se basa el TS como fundamento de su tesis también resulta acertado: “Si el legislador hubiese querido dicha doble prórroga

lo habría establecido expresamente –y pudo hacerlo, pues cuando quiso hizo concreta mención a preceptos específicos– y no dudó en hacerlo ya que la Disposición transitoria 1ª se remite a la Disposición transitoria 2ª, que establece la aplicación nominal de los artículos 12, 15 y 24 de la ley, pero no del artículo 10, por lo que procede desestimar el motivo principal del recurso”. Cabría objetar, sin embargo, a este razonamiento que la remisión que efectivamente hace la Disposición transitoria 1ª LAU a la Disposición transitoria 2ª LAU no es con referencia al contrato que se encuentra inmerso en la fase de tácita reconducción trienal, sino al contrato en su fase anterior a la entrada en esa tácita reconducción.

La doctrina casacional es formulada por el TS en estos términos: “la Disposición transitoria 1ª de la LAU se ha de entender de manera que, tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, los contratos de arrendamiento de vivienda concertados a partir de 9 de mayo de 1985 se encuentran sometidos a una tácita reconducción de tres años, tras lo cual le es de aplicación lo establecido en los artículos 1566 y 1581 del CC”. Pienso que esta doctrina proporciona base suficiente para entender no solo que la aplicación de los citados preceptos del Código Civil determina que la duración de la (nueva) tácita reconducción será la prevista en el artículo 1581 CC, sino también que el plazo de preaviso exigible para evitar que el contrato entre en esa (nueva) tácita reconducción es la del artículo 1566 CC, y no la del (ya inaplicable) artículo 10 LAU.

## 6. Bibliografía utilizada

- Guilarte Gutiérrez, *Régimen transitorio de los arrendamientos urbanos en la nueva Ley*, Lex Nova, 1997.
- Lobo García, “De la continuación del contrato de arrendamiento de vivienda sin prórroga forzosa, una vez concluida la tácita reconducción trienal de la nueva LAU”, *Actualidad Civil*, 1999-4, pp. 1247-1259.
- Marín López, J.J., “Comentario al artículo 9”, en R. Bercovitz (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 1ª ed., Aranzadi, 1995, pp. 177-217.
- Ruiz-Rico Ruiz-Morón, “La tácita reconducción en los arrendamientos de vivienda celebrados con posterioridad a 9 de mayo de 1985”, *Aranzadi Civil*, 2000-III, pp. 2415-2434.
- Valladares Rascón, “Comentario a la Disposición transitoria 1ª, apartado 1”, en R. Bercovitz (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 1ª ed., Aranzadi, 1995 pp. 1005-1009.