



Luisa Gayo Escribano

Abogada del Departamento de procesal civil y bancario de Dikei Abogados.

El desahucio por expiración del plazo fijado contractual o legalmente: aspectos procesales y sustantivos

1. Aspectos sustantivos. La duración de los contratos de arrendamiento.

La **duración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas** destinadas a vivienda viene determinada por la ley vigente en el momento de su celebración. En este sentido, es preciso conocer las numerosas modificaciones que se han ido produciendo respecto de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y lo que estas disponen en cuanto a la duración de la relación arrendaticia:

1º Contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013. Resulta de aplicación la LAU, en su redacción original.

La duración mínima del contrato será de cinco anualidades, a las que podrán sucederle un máximo de tres anualidades de prórroga tácita.

2º Contratos celebrados entre el 6 de junio de 2013 y el 19 de diciembre de 2018. Será de aplicación la LAU, en su redacción modificada por la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

La duración prevista será de tres anualidades y una de prórroga tácita.

3º Contratos suscritos entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019. Se aplica la LAU en la

redacción del Decreto Ley 21/2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

La duración será, en caso de que el arrendador sea persona ffs ...