

**Roj:** STS 3328/2018 - **ECLI:**ES:TS:2018:3328

**Órgano:** Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

**Sede:** Madrid

**Sección:** 1

**Nº de Recurso:** 3198/2015

**Nº de Resolución:** 530/2028

**Fecha de Resolución:** 26/09/2018

**Procedimiento:** Civil

**Ponente:** ANTONIO SALAS CARCELLER

**Tipo de Resolución:** Sentencia

### **Cuestión:**

Arrendamientos urbanos. Tácita reconducción. Interpretación del artículo 1581 CC. La duración será la que corresponda al periodo de tiempo para el que se ha fijado la renta, sin perjuicio de la periodicidad marcada para los pagos.

### **Resumen:**

La tácita reconducción a que se refiere el artículo 1566 CC da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes; consentimiento que se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, y ello con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble. En el nuevo contrato se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración. La duración será la que corresponda al periodo de tiempo para el que se ha fijado la renta, sin perjuicio de la periodicidad marcada para los pagos. Las Audiencias han sostenido interpretaciones divergentes sobre esta cuestión, pero esta es la interpretación que ha de imponerse como más acorde con lo previsto en la propia letra del art. 1581 y en la finalidad de dicha norma, prevista para los supuestos en que se omite en el contrato la fijación de su duración. No es lógico entender que un mero fraccionamiento mensual de una renta fijada anualmente determine que la duración del contrato es mensual, pues de ser así carecería de sentido la determinación de la renta correspondiente a un año en el propio contrato, pues para ello, si quería ser conocida, bastaría una mera operación aritmética.

### **Abstract:**

La presente sentencia aborda, al resolver un supuesto de tácita reconducción en un contrato de arrendamiento, si el plazo al que se refiere el artículo 1581 del Código Civil, es el determinado por la fijación de la renta, o bien, en caso de fraccionamiento de la renta, la determinada por la periodicidad de dichos pagos fraccionados.

El Alto Tribunal sostiene que la duración será la que corresponda al periodo de tiempo para el que se ha fijado la renta, sin perjuicio de la periodicidad marcada para los pagos. las Audiencias han sostenido interpretaciones divergentes sobre esta cuestión, pero esta es la interpretación que ha de imponerse como más acorde con lo previsto en la propia letra del art. 1581 y en la finalidad de dicha norma, prevista

para los supuestos en que se omite en el contrato la fijación de su duración. No es lógico entender que un mero fraccionamiento mensual de una renta fijada anualmente determine que la duración del contrato es mensual, pues de ser así carecería de sentido la determinación de la renta correspondiente a un año en el propio contrato, pues para ello, si quería ser conocida, bastaría una mera operación aritmética.