

## COMENTARIO DE URGENCIA SOBRE LA NUEVA LAU

JESÚS MARÍA ÁLVAREZ CARVALLO\*

SUMARIO: Primera parte: *Una breve consideración sobre la ley su técnica.*—1. Una apreciación global.—2. La pervivencia de una ley especial.—3. El original sistema de fuentes.—4. La exclusión de la aplicación de la ley.—5. El planteamiento de problemas no resueltos.—6. La falta de precisión y los términos técnicos.—Segunda parte: *Un breve comentario sobre el «preámbulo».*—1. Una justificación personal.—2. El ordinal 1 del preámbulo.—3. El ordinal 2 del preámbulo.—4. El ordinal 3 del preámbulo.—5. El ordinal 4 del preámbulo.—6. El ordinal 5 del preámbulo.—7. El ordinal 6 del preámbulo.—Tercera parte: *El nuevo régimen y alguno de sus problemas.*—1. La duración del contrato.—2. La «nueva prórroga».—3. El desistimiento.—4. Supuestos especiales afectantes a la duración.—5. La renta.—6. La clasificación de los arrendamientos.—7. La referencia al código civil.—8. La inscripción del arrendamiento.—9. La subsistencia de la vieja LAU.—10. La casación arrendaticia.—Cuarta parte: *Arrendamientos para uso distinto al de vivienda.*—1. Introducción.—2. La contradictoria simbiosis de títulos de la nueva LAU.—3. ¿Error, trampa o acertijo?—Quinta parte: *Los arrendamientos anteriores al 9-5-1985.*—1. Observación preliminar.—2. La forma de proceder.—3. Comparación de las dos disposiciones transitorias.—4. Arrendamiento de vivienda. A) El agravio comparativo en la duración.—B) Incorporación de preceptos de la nueva LAU.—C) La subrogación entre vivos.—D) La subrogación por causa de muerte.—E) La actualización de la renta en viviendas.—5. Arrendamiento de local de negocio.—6. La actualización de la renta en locales.—A) Arrendatario persona física.—a) Duración, extinción, subrogación.—b) El traspaso.—B) Arrendatario persona jurídica.—a) Duración.—b) Una norma extraña.—c) La actualización propiamente dicha en locales.—Sexta parte: *Los arrendamientos posteriores al 9-5-1985.*—1. Una cuestión previa.—2. Arrendamiento de vivienda.—3. Arrendamiento de local de negocio.—Séptima parte: *El arrendamiento urbano en el código civil.*—1. Referencia a la teoría general del contrato.—2. La estructura de la normativa del código civil.—3. Análisis de su

---

\* Profesor Titular de Derecho Civil.

*empleo de la palabra «cosa» en los artículos 1.543, 1.546, 1.547, 1.548, 1.550, 1.553, 1.554, 1.555, 1.557, 1.558, 1.559, 1.563, 1.566, 1.568 y 1.569 del código civil.—4. Los artículos 1.543 y 1.256 del código civil.—5. El artículo 1.548 del código civil.—6. El artículo 1.549 y el arrendamiento no inscrito en el registro de la propiedad.—7. El artículo 1.554.3 y el incumplimiento contractual.—8. El artículo 1.571 del código civil.—Apéndices: I. Textos legales referentes a rentas.—1. Decreto de 17 de mayo de 1952.—2. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 (art. 118).—3. Decreto de 6 de marzo de 1953.—4. Decreto de 9 de abril de 1954.—5. Decreto de 30 de noviembre de 1956.—6. Decreto de 22 de julio de 1958.—7. Decreto 1.618/1961 de 6 de septiembre.—8. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (arts. 6, 95 y 96).—9. Decreto 4.105/1964 de 24 de diciembre.—10. Decreto 1.446/1966 de 16 de junio.—11. Decreto 1.707/1967 de 13 de julio.—12. Decreto 1.638/1970 de 11 de junio.—13. Decreto 459/1971 de 11 de marzo.—14. Decreto 1.577/1972 de 15 de junio.—15. Decreto 3.688/1972 de 23 de diciembre.—II. Tabla del sistema de índices de precios al consumo.—III. Modelos de contratos de arrendamiento.—1. De vivienda familiar permanente de la nueva LAU.—2. De vivienda familiar permanente del código civil.—3. De vivienda para usos distintos.—IV. Bibliografía reciente sobre la nueva LAU.*

## PRIMERA PARTE

### UNA MUY BREVE CONSIDERACIÓN SOBRE LA LEY SU TÉCNICA

De momento no he visto más que una crítica periodística elogiosa tras la publicación de la ley, y ha sido la efectuada en el diario «El MUNDO», el día 28-11-1994, por Don Antonio Pérez Sanz, Presidente del Consejo General de Notarías, que, si se tiene en cuenta el medio de su publicación, puede aceptarse con unas limitaciones inevitables que pueden consistir simplemente en eso que los escolásticos llamaban elipsis, para no afrontar temas especialmente candentes.

Mi punto de vista coincide esencialmente con el suyo en cuanto hace referencia al efecto saludable de haber afrontado el eterno tema de las rentas congeladas y su efecto reflejo consistente en un aumento de la utilización del contrato de arrendamiento por la población española a medio plazo pero en cambio mantengo graves discrepancias con su apreciación GLOBAL favorable en unos cuantos puntos concretos, no puntuales, como acostumbra a decir los aprendices de políticos y los periodistas y locutores que solamente saben destrozar el castellano.

El primero es que no se haya incluido esa norma íntegramente incorporándola al texto del Código civil para lo cual hay varias soluciones técnicas, aunque yo haya propuesto una en la reunión de Profesores de Derecho Civil de Palma de Mallorca de este mismo año.

La segunda es, tal como se dice en el propio texto de la ley y muy especialmente en su artículo 4 referente al régimen aplicable, hacer una referencia un tanto sorprendente : la normativa estará constituida por este orden : primero

la nueva LAU, 2º la voluntad de las partes y 3º el Código civil. Parece así el legislador olvidar o acaso desconocer el sentido del Código civil en esta materia y asimismo la forma habitual de engarce en el seno del Código civil de las «leyes especiales», que, curiosamente, también está reseñada en el artículo 4 del propio Código civil.

El tercero es ese desmedido reconocimiento de la posibilidad general de «EXCLUSIÓN DE LA APLICACIÓN DE LOS PRECEPTOS DE ESTA LEY CUANDO ELLO SEA POSIBLE, a la cual no señala límite concreto alguno y falta absolutamente una determinación expresa de cuáles son los preceptos de la ley renunciables. Cuestión distinta es la posibilidad de establecer una normativa diferente, cuando ella es aceptada expresamente por la propia ley en base a la teoría de la distinción entre normas prohibitivas y normas dispositivas que se diferencian precisamente por su nivel de imperatividad, aunque ambas sean imperativas.

A veces me da un cierto pudor, decir algunas cosas, tan elementales por una parte y tan olvidadas por los legisladores de pacotilla quienes creen basta con que «salga en el papelín oficial» para ser de recibo, sea cual sea el dislate.

El cuarto es esa tendencia general a entregar a la actuación judicial una montaña ingente de cuestiones sin resolver en la ley, para poder después pasarle la factura del descontento social respecto a la decisión adoptada que, si estuviera estrictamente proclamada en la propia ley, otorgaría la responsabilidad al poder legislativo (con el posible castigo electoral) y no al poder judicial.

El quinto es la falta de exactitud en el ámbito de los términos legales al configurar los arrendamientos incluídos y excluídos de la nueva LAU, pues quedan rotos que no es posible rellenar. Acaso el ejemplo más claro, frecuente y sencillo sea el de arrendamiento de plaza de garage : no tiene por qué ser arrendamiento de temporada, no es susceptible de instalar la vivienda permanente en el espacio de una plaza de garage, no se ejerce tampoco ACTIVIDAD de ningún tipo de los mencionados en la ley por el mero hecho de «estar allí el coche durmiendo», existen abundantes supuestos en que la plaza de garage es absolutamente independiente de una vivienda permanente, aunque a veces sea un accesorio de un local dedicado a industria o negocio y no a vivienda y es bastante absurdo pretender configurarlo como un contrato atípico carente absolutamente de toda normativa, por la única razón de haber sido unos cepporros los propugnadores de la norma recién promulgada.

Pero permitidme que pare un poco el carro: solamente he visto CINCO artículos de la ley y ya me han salido otros CINCO defectos graves de técnica legislativa. Como he prometido ser breve y, además soy travieso, os dejo a vosotros la lúdica tarea, que casi es un deporte peligroso si cae el escrito en manos de «alguna autoridad», de buscar los restantes defectos a los que yo no quiero aludir para en vano evitar ser pesado.

## SEGUNDA PARTE EL PRÓLOGO O PREÁMBULO OFICIAL

### 1. JUSTIFICACIÓN

Es posible parezca inadecuado me ocupe de un prólogo o preámbulo a un texto legislativo pero, en descargo de las posibles críticas, quiero hacer constar pese a los frecuentes fallos existentes, el alto valor que para una interpretación correcta de la norma tienen los Prólogos o Preámbulos, si éstos se encuentran bien hechos y bien fundamentados a la par que bien redactados, cualidades esas tres que faltan en gran proporción en éste, pero pese a ello, es conveniente resaltar que una mínima utilidad tiene siempre el ocuparse de él si se recuerda el precepto –es verdad que dictado en sede de interpretación de contratos– alusivo a los actos coetáneos y posteriores al contrato para fijar con algo de precisión una voluntad contractual no muy clara o felizmente expresada por los autores del texto documentado.

### 2. EL ORDINAL 1 DEL PREÁMBULO

Esta parte figura en el «Preámbulo» oficial bajo el ordinal 1 y su esencia, programática y autojustificadora de la normativa vigente, sirve para ofrecer una panorámica de la historia legal del arrendamiento desde una perspectiva gubernamental, de la que es inevitable discrepar, aunque resulte evidente que los datos puramente históricos son irrefutables, pero su valoración puede ser muy discutible.

Así, se enmascara el afán excesivamente proteccionista del inquilino del texto refundido de 1964, se oculta la falta de cumplimiento sistemático del Gobierno franquista de su compromiso (que el poder socialista tampoco afrontó) de redactar una serie de «decretos» actualizadores de la renta cada dos años (haciéndolo en muy contadas ocasiones el anterior régimen y nunca el siguiente) y eso, unido a la tacañería de cada una de las actualizaciones, ha sido el detonante que ha hecho llegar a la situación actual de unas rentas, más que congeladas criogenizadas, mientras se mantiene inalterable el disfrute de la posesión arrendaticia, bajo la perdurabilidad de la prórroga forzosa.

Ante el clamor social con un planteamiento bien intencionado pero que no supo instrumentarse adecuadamente, se busca una solución por el camino de establecer la supresión de la prórroga forzosa para los nuevos contratos en un Real Decreto Ley, el famosísimo «Decreto Boyer», dejando abandonados a su triste suerte a los contratos antiguos con sus rentas criogenizadas y creyendo

que la nueva normativa iba a acabar rápida y eficazmente con los viejos contratos, sin darse cuenta de cómo iba a evolucionar el ámbito arrendaticio por la increíble ingenuidad de unos aprendices de políticos que jugaban a legisladores con la peculiar arrogancia de la ignorancia.

Es absolutamente cierto que el «Decreto Boyer» estableció dos situaciones claramente diferenciadas, pero eso lo hizo sin pretenderlo como un mero resultado práctico : los contratos anteriores y los contratos posteriores, dejando las cosas casi tal como estaban respecto a los arrendamientos antiguos y, dando lugar a una nueva complicación en base a una doctrina jurisprudencial que se ha consolidado, aunque yo siga creyendo es errónea, si bien ahora parece muy difícil la rectificación al estar basada en una mala interpretación de una expresión legal que se ha querido entender como la potenciación de una peculiarísima creación legal consistente en una «pseudo prórroga convencional» de idénticos efectos a la antigua prórroga legal forzosa y de la que se distingue exclusivamente por haber sido originada por la sola y exclusiva voluntad del arrendador (y efectivamente algunos han caído en la «trampa» llevados al matadero por muchos aficionados y algún «especialista» a quien no debo mencionar expresamente) con lo cual el régimen dúplice del «Decreto Boyer» (anteriores y posteriores), es preciso subdividirlo a su vez en tres:

1°. Contratos posteriores al «Decreto Boyer», sin prórroga y sometidos a una tácita reconducción indefinida.

2°. Contratos posteriores al «Decreto Boyer», sin prórroga y en los cuales no se ha ejercitado a tiempo la tácita reconducción.

3°. Contratos que tienen un sucedáneo de la prórroga legal forzosa por la vía del pacto concedido por el arrendador.

En las últimas frases de este primer apartado del Preámbulo se alude a la necesidad de diversificar el tratamiento legal del contrato de arrendamiento de vivienda familiar permanente y los contratos de arrendamiento destinados a cualquier otro uso para los cuales se entrega la regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes, para terminar refiriéndose en muy breves frases a la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

### 3. EL ORDINAL 2 DEL PREÁMBULO

Pretende explicar los tres temas a que está dedicado con unas miras esencialmente propagandísticas que a mi me suenan a una absoluta incoherencia por cuanto al aludir al plazo de duración del contrato de arrendamiento en la

nueva ley se justifica la opción en torno al plazo de cinco años sobre el argumento de ser ese plazo el que puede otorgar una ESTABILIDAD a las unidades familiares que les posibilita para contemplar el arrendamiento como una alternativa válida a la propiedad con lo cual parece indicarnos que ha contemplado como ámbito de la ESTABILIDAD FAMILIAR PROTEGIBLE un simple período de CINCO AÑOS, a través o bien de una paladina confesión que infringe preceptos constitucionales y constituye un atentado ex lege a la familia o es, por el contrario, una simple metedura de pata de quien no sabe el alcance de lo que dice ni la trascendencia de las decisiones adoptadas.

El tema de la duración es en el Preámbulo absolutamente confuso e introductor de unas situaciones nuevas que más tarde tampoco se perfilan.

Así se fija un plazo MÍNIMO de duración de cinco años pero en vez de manifestar que sea cualquiera el plazo libremente pactado este abarcaría por imperativo legal un mínimo de cinco años, acude a una fantasiosa y farragosa construcción mediante el pergeño de unas «prórrogas del plazo pactado anuales obligatorias hasta alcanzar el plazo mínimo de cinco años».

Por otra parte se alude también a un «mecanismo» de «prórroga tácita», trascurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que dará lugar a un nuevo plazo, articulado asimismo sobre períodos anuales, de hasta tres años más.

Se ocupa en este ordinal 2 del Preámbulo de aludir muy sumariamente a casi todas las cuestiones planteadas en la Ley sin aclarar los fundamentos de las opciones ejercitadas y con un tal desconocimiento de la propia esencia del ordenamiento al cual subvierte y pervierte hasta límites inconcebibles sin que con esa actuación se consiga resultado positivo alguno.

En la doctrina civil de todos los países que tienen organizado un Registro de la Propiedad es piedra clave que solamente los DERECHOS REALES tengan acceso al mismo, pero ahora con esta nueva LAU se abre la puerta del Registro de la Propiedad a todos los contratos de arrendamiento que son únicamente OBLIGATORIOS y por lo tanto solamente tienen eficacia entre las partes contratantes y sus causahabientes, en absoluta contraposición a lo que sucede con los derechos reales que tienen eficacia frente a todos y por eso surgió un REGISTRO que otorgara publicidad a unas situaciones que se iban a imponer frente a todos.

#### 4. EL ORDINAL 3 DEL PREÁMBULO

Este ordinal merece una consideración especial de tipo semántico. La propensión que tienen nuestros gobernantes a rectificar a la Real Academia de la

Lengua Española introduciendo nuevos y absurdos términos, como esa preciosa perla del «CATEGORISMO» debería ser premiada con medalla de lata. Es verdad que yo personalmente soy bastante mal hablado pero llamo a las cosas por su nombre y se me entiende casi todo con el grado de transparencia por mi deseado en la mayoría de las ocasiones.

El dato de suprimir la antigua diversificación entre viviendas y locales de negocio, una de las más llamativas reformas de la nueva LAU, no parece suficientemente justificado en un «afán protector de la familia» sino en puras especulaciones economicistas, fundamentalmente de tipo tributario, aunque se aluda expresamente a la fundamentación familiar como ingenua tapadera.

La clave en la diversificación de la normativa se centra en que la vivienda objeto del arrendamiento esté destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y sobre esta base se asienta la normativa especial dictando normas para este tipo de contrato al mismo tiempo que a todos los demás arrendamientos pretende entregarlos al libre juego de la libertad de las partes contratantes.

Con el confusionismo propio de la legislación socialista, hace casi imposible el tema del traspaso del local arrendado con uso distinto al de vivienda familiar permanente y, pese a ello, introduce la posibilidad de una indemnización al arrendatario cuando el arrendador se beneficie en un nuevo contrato de la actividad ejercitada por el arrendatario saliente.

## 5. EL ORDINAL 4 DEL PREÁMBULO

Está exclusivamente dedicado a manifestar la subsistencia de la obligatoriedad de la fianza arrendaticia sin razonamiento alguno y reiterando el antiguo régimen que la establecía en una mensualidad para las viviendas y en dos mensualidades para los arrendamientos destinados a un uso distinto al de vivienda familiar permanente, según la nueva normativa clasificatoria.

## 6. EL ORDINAL 5 DEL PREÁMBULO

Se refiere, de forma notablemente incorrecta, a los procesos arrendaticios sobre los cuales las novedades no vienen dadas tanto por las disposiciones de la Ley sino por la «abreviada» forma de legislar en virtud de la cual se modifica la Ley de Enjuiciamiento civil a través de la DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA, de la nueva LAU y por ella se introduce también el nuevo recurso de casación

en materia de arrendamientos urbanos para tratar de conseguir una doctrina jurisprudencial elaborada en sede de Tribunal Supremo señalando las características esenciales de este recurso.

## 7. EL ORDINAL 6 DEL PREÁMBULO

Este ordinal por su importancia será objeto de un estudio especial más adelante y se ocupa especialmente de los aspectos referentes a los contratos de arrendamiento existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva LAU.

Comienza señalando que los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 (nuestro viejo conocido «Decreto Boyer») no presentan especial «problemática» puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello estos contratos «continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que venían estando», manifestación absolutamente incongruente con lo establecido en la Disposición derogatoria pues debiera haberse dicho, en buena técnica legislativa, que esos contratos quedarían en lo sucesivo sometidos a los preceptos de la nueva LAU, pues con la expresión utilizada parece sigue en vigor el muy famoso Real Decreto Boyer.

Justifica la aplicación de la misma normativa a los contratos posteriores al Real Decreto 2/1985 que se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que respecta a los contratos celebrados con anterioridad la nueva ley opta, según dice, por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran.

Se introduce así un distinto tratamiento para los contratos de arrendamiento para vivienda permanente del arrendatario y los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda permanente, estableciendo un régimen de acomodación a la nueva normativa más suave para la modificación del contrato de arrendamiento para uso de vivienda permanente que el señalado para los otros usos, señalando los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria y por eso se aborda la necesidad de ponerle límite restableciendo la temporalidad de la relación arrendaticia de conformidad con su propia naturaleza, considerando como una de las causas de mayor incidencia en la perdurabilidad de los contratos las subrogaciones ya sean mortis causa o inter vivos.

Se ocupa también en este ordinal, el más extenso y expresivo, del problema de las rentas, manifestando su intención de desbloquear las rentas congeladas al establecer un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9-5-1985 con la finalidad de recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal según proceda. Debe destacarse que esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta fiscal del arrendatario para posibilitar a los arrendatarios de menor nivel económico la adaptación de sus economías a la nueva realidad.

Finalmente este ordinal resalta la creación de un derecho absolutamente nuevo que viene a llamar arrendamiento preferente que concede al arrendatario un derecho a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

### TERCERA PARTE EL NUEVO RÉGIMEN Y ALGUNO DE SUS PROBLEMAS

#### 1. LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La duración del contrato de arrendamiento es el epígrafe general que se ha puesto en cabeza del Capítulo II de la ley y abarca los artículos 9 a 16, ambos inclusive.

Me parece imprescindible, para tratar de conseguir un poco de claridad, utilizar una sistemática algo distinta a la usada por la propia ley y por eso se comprobará a veces utilizo diversos ordinales para tratar aspectos concretos pese a que se encuentren aludidos en el mismo capítulo de la ley, ya que en más de una ocasión será preciso acudir a una especie de «macedonia» de distintos y no siempre congruentes artículos de la ley, figuren o no dentro del mismo capítulo, aunque ello parezca, o pueda parecer, una excesiva reiteración.

La duración del contrato de arrendamiento en la nueva ley está presidida por ideas no fácilmente compatibles entre sí carentes de claridad de expresión muy acusada y eso obligará a un grado de reiteración ocasional no muy deseable.

Se puede decir existen unas ideas que no se supo hacer compatibles, ni tampoco explicarlas con claridad, dejando una larga serie de lagunas, necesitadas de relleno por una actividad jurisprudencial –cuyos resultados, no fácilmente asumibles socialmente, se pretenderán atribuir a la judicatura y no a la

mala calidad del texto legislativo– que tardará en lograr unidad y penetración social suficiente, sometiéndolo, mientras ese momento llega, a un grado de notoria inseguridad a todos los operadores jurídicos y a quienes resulten ser sus primeras víctimas: los intervinientes en contratos de arrendamiento ya sea en concepto de propietario, arrendatario o asesor jurídico.

Para que se vea con una mayor claridad mi opinión baste manifestar, exclusivamente con relación al artículo 9 de la nueva LAU :

1°. La ley habla de una «duración mínima».

2°. La ley señala, acto seguido, que la «duración» será la que las partes **LIBREMENTE PACTEN**.

3°. Acepta la posibilidad de contratos celebrados por un año, contratos para los que no se haya establecido plazo de duración y contratos en que el plazo sea indeterminado.

4°. Acepta que, si el plazo de duración libremente pactado por las partes contratantes fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años.

5°. Acepta la ley que el contrato de arrendamiento no llegue a alcanzar la llamada duración mínima cuando el arrendatario manifieste treinta días antes de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus «prórrogas» su voluntad de «no renovarlo».

Fijémosnos cuanto más clara, breve y terminante podría haber sido la ley si hubiera dicho sencillamente que el contrato de arrendamiento tendrá en todo caso la duración mínima de cinco años y que, respetada esa duración mínima, tendría la duración superior que las partes hubieran pactado libremente.

Con esta fórmula no habría hecho falta aludir con la misma palabra a dos tipos de «prórroga» completamente diferentes que se encuentran mencionadas la primera en este artículo 9 y la otra en el siguiente artículo 10 que son de naturaleza absolutamente distinta ya que en verdad la «prórroga» aludida en el artículo 9 está dictada para tratar de conseguir esa anhelada «duración mínima de cinco años» y por eso se acepta la renuncia expresa del arrendatario manifestada treinta días antes de la fecha de terminación del contrato.

El que en este mismo párrafo del precepto se aluda expresamente «o a cualquiera de sus prórrogas» es un lamentable lapsus que no tiene pies ni cabeza y ésta apreciación (reconozco que muy discutible como mía) se encuentra corroborada con lo dispuesto en el párrafo de este mismo artículo 9 señalado con el número 2.

Incorre la ley en el primer párrafo del número 1 de este artículo 9 en un doble defecto que constituye a su vez uno de carácter semántico y a su vez un grave defecto de técnica jurídica.

Un contrato al cual la ley ha señalado una DURACIÓN MÍNIMA DE CINCO AÑOS, evidentemente no necesita RENOVARSE mientras su duración mínima legal no haya sido agotada. Podría haberse dicho que el arrendatario podría renunciar voluntariamente A LA DURACIÓN LEGAL MÍNIMA DE CINCO AÑOS, pero en este supuesto sobra y es altamente perturbadora la paladina declaración estableciendo como epígrafe de este artículo 9 un «plazo mínimo» de duración de cinco años en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 9 de la nueva LAU.

Si la voluntad manifestada del arrendatario de NO RENOVAR el contrato es válida para extinguirlo cuando llegue el día del vencimiento contractual pactado, aunque esta duración sea inferior al plazo legal mínimo de duración con una interpretación que puede tomar su fundamentación en el tenor literal de lo dispuesto en el número 2 de ese mismo artículo 9, en ese preciso momento se está optando por estimar que «el plazo legal mínimo de duración» parece una tontería que se le ha escapado al legislador inadvertidamente, tal como caen los testigos preparados ante un pliego de repreguntas hábilmente formulado por la parte contraria.

Pero pese a la aparente solidez de la anterior afirmación, la verdad es muy otra: la nueva LAU IMPONE en el artículo 9 un contrato de duración legal mínima de cinco años tal como, pese a los desafortunados términos antes comentados, se deduce con absoluta y meridiana claridad al integrar el precepto del artículo 9 con el tenor literal de los restantes artículos de la propia LAU, entre los cuales cabe mencionar especialmente a los artículos 10, 11, 13, 14, 16, 18, 19 y 20 pues en todos ellos se parte de la idea de una duración del contrato igual o superior a los cinco años, pese a las oscuridades introducidas por el artículo 9 destinado a fijar la duración legal mínima de los contratos de arrendamiento.

Esa falta de claridad conceptual del artículo 9 de la nueva LAU se encuentra confirmada por la defectuosa expresión contenida en el apartado número 2 del precepto en el cual se contemplan DOS SUPUESTOS concretos que parecen un tanto contradictorios con la duración mínima de cinco años.

1. Al decir que se entenderán celebrados por un año los contratos para los que no se haya establecido plazo de duración.

2. Parece, por los propios términos del precepto, que igual regla quiere aplicar este apartado número 2 del artículo 9 a los contratos de arrendamiento en los que el plazo sea indeterminado.

Pero finaliza el apartado número 2 de este artículo 9 con una aclaración importantísima por la cual se destruye todo el confusionismo anterior al establecer, para estos dos casos que el arrendatario tendrá a su favor una «prórroga anual» hasta alcanzar el plazo de los cinco años previsto como duración mínima en el apartado anterior.

Me parece a mi importante resaltar –pese a las deficiencias de expresión de la ley– que no existe ese mismo derecho de prórroga anual en los dos casos mencionados a favor del arrendador.

Por el contrario al arrendador se le concede en el apartado número 3 de este mismo artículo 9 la posibilidad excepcional de concertar un arrendamiento de duración inferior a cinco años, que no será susceptible de «prórroga» a favor del arrendatario, siempre que se haya pactado expresamente al tiempo de su celebración la necesidad para el arrendador de OCUPAR PARA SÍ MISMO la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años.

Esta disposición excepcional manifiesta claramente que se producirá la EXTINCIÓN del contrato de arrendamiento y deja completamente indefenso al arrendatario a quien ni siquiera se protege con la exigencia de una notificación fehaciente y procura una absurda defensa inadecuada de los intereses del arrendatario por el camino de CASTIGAR al arrendador con algo que al arrendatario no le sirve para nada y solamente provocará un incremento de la litigiosidad arrendaticia.

Efectivamente, el número 3 de este artículo 9 establece claramente que EXTINGUIDO el arrendamiento, el arrendador dispondrá de un plazo de tres meses a contar de la extinción del contrato para ocupar por sí la vivienda y si no lo hiciera deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.

## 2. LA NUEVA «PRÓRROGA»

Antes de iniciar la necesaria explicación de este apartado debo aclarar un equívoco introducido por los propios términos de la nueva LAU y al que ya hice antes una somera referencia: la palabra «prórroga» se encuentra usada en dos artículos distintos de la nueva LAU (el artículo 9 y el artículo 10) obedeciendo a dos instituciones que implican un resultado práctico parecido siendo dos instituciones absolutamente diferentes mencionadas con la misma palabra.

La palabra «prórroga» usada en el artículo 9 está siendo empleada en el sentido usual de la palabra y no en sentido técnico jurídico : está contemplando un contrato de arrendamiento pactado por una duración inferior a la mínima legal (ya sea por haberse concertado por un año, por haberse concertado sin plazo de duración o por haberse celebrado con un plazo de duración indeterminado) y a estos tres casos se les aplica una «prórroga» de carácter anual, hasta alcanzar el plazo mínimo de duración legal de los cinco años, con lo cual es evidente que la programática declaración inicial respecto a que el contrato tendrá la duración que las partes libremente acuerden no constituye más que un brindis al sol.

Es verdad que esta situación es muy similar en sus efectos prácticos a una prórroga, pero si el legislador hubiera querido optar por la claridad (o fuera capaz de hacerlo) debiera haber introducido dos palabras distintas para denominar situaciones también distintas, y debiera haberse denominado **PROLONGACIÓN LEGAL DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO**, pues de esa forma no solamente ganaba en claridad sino que fomentaba la seguridad jurídica de las partes contratantes, pues aquí lo que se intenta conseguir por la ley es que el contrato alcance la duración legal mínima de cinco años.

La verdadera y nueva prórroga se encuentra aludida en el artículo 10 en donde se establece que «si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel y **NINGUNA DE LAS DOS PARTES CONTRATANTES** hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación, 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**».

Lo dispuesto en este artículo 10 de la nueva LAU parece muy claro y no lo es, y en cambio es muy difícil justificarlo, planteando unos problemas que van a dar mucha guerra.

Antes de nada conviene resaltar la defectuosa expresión utilizada por la ley ya que no es la misma institución jurídica la de autorizar una prórroga de la vigencia de un contrato celebrado por las partes con un término de duración cierto, a la de **RENOVAR** un contrato que se declara subsistente y no extinguido.

A mi me hubiera parecido mucho mejor no se hiciera esa especie de concepción a la concepción de la anterior ley con su prórroga legal indefinida para introducir un sucedáneo de prórroga legal de duración máxima de tres años, aunque ella surja exclusivamente por acuerdo voluntario de ambas partes contratantes.

Creo se ha perdido aquí una oportunidad para declarar paladinamente que la duración legal mínima del contrato será la de cinco años o la superior que se hubiera pactado expresamente por las partes y que, llegado el vencimiento

contractual, el contrato se extingue naturalmente aunque quede a salvo la posibilidad de ambos contratantes para pactar UN NUEVO CONTRATO de duración legal también mínima de cinco años.

Por otra parte es para mi evidente que el diferente tratamiento dado en esta ocasión al arrendador y al arrendatario no me parece justificado en absoluto y de hecho va a dar lugar a las mismas corruptelas, pero en esta ocasión en sentido inverso, que originaron el fracaso del que yo suelo llamar «famoso Decreto Boyer». En efecto para esta nueva prórroga del artículo 10 de la nueva LAU es preciso que ambos contratantes estén de acuerdo en prolongar la vigencia del contrato por encima de los cinco años mínimos de duración legal, pero si solamente quiere prolongar esa duración uno de los dos, no podrá hacerlo.

Puesta en marcha la posible prórroga por tres años en virtud del acuerdo contractual común de continuar por tres años el contrato de arrendamiento que ha durado ya cinco años, surge la paradoja de resultar posible para el arrendatario «arrepentirse» de esa extensión de la vigencia contractual al finalizar cada uno de los tres períodos anuales de la «prórroga», pero por el contrario al arrendador esa posibilidad no se le autoriza y yo no veo justificación alguna a esa diferencia de trato.

### 3. EL DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

Esta institución, absolutamente nueva, se encuentra normada en el artículo 11 y se establece para aquellos casos en que el contrato de arrendamiento se hubiere celebrado por una duración superior a los cinco años. Una vez más me surge la duda en cuanto a la que se ha dado en llamar doctrina del uso alternativo del Derecho por cuanto en este caso concreto se autoriza **EXCLUSIVAMENTE AL ARRENDATARIO** a desistir del contrato siempre que este hubiere alcanzado ya una duración mínima de cinco años con la sola limitación de dar aviso al arrendador con dos meses de antelación. El dato de negar también aquí las mismas facultades a las dos partes contratantes me parece altamente insatisfactorio y el legislador no parece sentirse obligado a ofrecer una explicación o un intento de justificación de esa ruptura de la igualdad de las partes contratantes.

### 4. SUPUESTOS ESPECIALES AFECTANTES A LA DURACIÓN DEL CONTRATO

La ley, con un criterio altamente casuístico, establece unos supuestos peculiares afectando a la duración de los contratos que pueden así resultar de duración inferior a la mínima legal al ser puestos en relación con situaciones

de crisis familiares o parafamiliares que por principio no tienen por qué surgir o ser planteadas solamente CADA CINCO AÑOS.

La primera de ellas, contenida en el número 1 del artículo 12, alude a la posibilidad de ser el arrendatario quien exponga al arrendador su voluntad DE NO RENOVAR EL CONTRATO O DE DESISTIR DE EL sin contar con el cónyuge y a estos efectos determina que «podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge». Este artículo está manifestando claramente en el número 2 el APRECIO DEL LEGISLADOR A LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES cuando ofrece al arrendador la posibilidad de realizar un requerimiento al cónyuge del arrendatario para que exprese su voluntad al respecto.

A mi esto me parece muy fuerte ya que el legislador piensa es evidente no existe en España la intimidad familiar o de lo contrario no parece lógico sospeche el arrendador la falta de voluntad del cónyuge del arrendatario si merece algún respeto la intimidad del hogar, aunque «sea de alquiler».

El tema que quiere afrontar la ley en este atroz número 2 del artículo 12 consiste en una manifestación de la medieval acción de jactancia con el fin de conseguir la preclusión del derecho de ocupar la vivienda por parte de aquél que –sin ser contratante– si es conviviente con el arrendatario y en consecuencia se declarará extinguido el contrato de arrendamiento si transcurre el plazo de quince días sin que el conviviente del arrendatario haya contestado al requerimiento del arrendador y se aprovecha la «ocasión» para aclarar que si manifiesta su voluntad de ser arrendatario será responsable del pago de las rentas hasta la extinción del contrato si no estuviera ya pagada.

En el número 3 de este mismo artículo 12 se preocupa la ley del caso, paralelo al anterior, en el cual el arrendatario «abandone la vivienda» sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación. En esta situación, tremendamente crítica, condena al conviviente abandonado a que se preocupe rápidamente de notificar por escrito al arrendador su voluntad de ser arrendatario en el plazo de un mes de dicho abandono.

Es verdad que la ley no lo dice pero a quien quiera entender resultará evidente que esta nueva ley socialista va a considerar de peor condición «al conviviente abandonado» que a un «okupa» pues éstos le parecen «progresistas» y los otros «infelices».

Finalmente, con galanura, manifiesta la ley en el apartado 4 de este artículo 12 que lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Creo que este artículo ha recibido ya su merecido y solamente quiero resaltar mi sorpresa en torno a éste último párrafo que considera «convivencia permanente» a la que haya durado EL INMENSO PLAZO DE DOS AÑOS.

El segundo supuesto de este tipo que contempla la ley se encuentra regulado en el siguiente artículo 13 que es profundamente sorprendente ya que sus tres números son establecedores de una normativa peculiar y contradictoria pese a estar en el mismo artículo y no es posible descubrir la razón del diverso tratamiento.

Este artículo 13, dedicado especialmente a las incidencias producidas por la resolución del derecho del arrendador durante la vigencia del contrato de arrendamiento, está instrumentado en tres números distintos, de los cuales únicamente el primero de ellos, señalado lógicamente con el ordinal 1, se encuentra a su vez dividido en dos párrafos para distinguir la normativa que debe aplicarse según la resolución del derecho del arrendador surja, antes o después, de haberse alcanzado la duración legal mínima de cinco años.

Creo necesario evitar repeticiones, exactamente como también hace la propia ley, aunque ello se preste a veces a discusiones interpretativas y no me parezca la redacción legal excesivamente clara, pues se podrían evitar dudas doctrinales con una sistemática más perfecta. Los casos mencionados por la ley en el primero de los apartados de este artículo deben ser aplicados a todos los restantes supuestos contemplados en este artículo 13.

Con el fin de transmitir, dentro de mis limitaciones, la mayor claridad posible sin excesivas reiteraciones voy a enumerarlos ahora:

- a) Resolución del derecho del arrendador por el ejercicio de un derecho de retracto convencional.
- b) Resolución del derecho del arrendador por la apertura de una sustitución fideicomisaria.
- c) Resolución del derecho del arrendador por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de una sentencia judicial (parece para la ley posible la existencia de «sentencias no judiciales?»).
- d) Resolución del derecho del arrendador por el ejercicio de un derecho de opción de compra.

En cualquiera de estos casos, si el contrato no ha llegado a la duración mínima de cinco años, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpla el plazo de cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

Si cualquiera de los casos antes mencionados afectara al derecho del arrendador en contratos cuya duración pactada fuera superior a los cinco años y ya hubiera transcurrido el plazo de los cinco años, quedará extinguido el contrato de arrendamiento.

Excepcionalmente no se producirá la extinción del contrato de arrendamiento y éste deberá alcanzar la duración pactada si el contrato de arrendamiento ha tenido acceso al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador.

En el ordinal número 2 de este artículo 13 se señala la peculiar normativa referente a la duración de los contratos de arrendamiento otorgados por el usufructuario, el superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble siendo estos contratos todos extinguidos al término del derecho del arrendador, sin hacer aquí distinción alguna entre que hayan llegado o no a inscribirse en el Registro de la Propiedad y también sin hacer referencia a la duración alcanzada por el contrato extinguido, lo cual no parece excesivamente congruente con lo señalado en el apartado anterior de este mismo artículo.

En el ordinal número 3 de este precepto se manifiesta clara y terminantemente durarán cinco años los contratos de arrendamiento de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario en el Registro de la Propiedad o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación del artículo 9.1.

Al tercer supuesto especial se encuentra destinado el artículo 14, dividido en tres párrafos sin numeración alguna y solamente separados por un simple punto y aparte, girando los tres sobre la «enajenación de la vivienda arrendada».

En su primer punto señala que el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En el segundo punto señala que si la duración pactada del arrendamiento fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que en tal caso solamente deberá soportar el arrendamiento por el tiempo que falte para el transcurso de los cinco años, con la obligación, a cargo del enajenante de indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que, excediendo del plazo de cinco años, reste por cumplir.

Finalmente en su tercer punto este artículo señala que si las partes han estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente

sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

Esta última disposición del artículo 14 es indudablemente la más criticable ya que en ella se marginan absolutamente los intereses contractuales del arrendatario sin ningún tipo de indemnización y sin que él haya tenido participación alguna en el acuerdo de venta otorgado entre arrendador y adquirente a espaldas totalmente del arrendatario, estableciéndose una pobre garantía constituida por la necesidad del adquirente de soportar el arrendamiento por el tiempo restante hasta completar el plazo legal mínimo de cinco años, lo cual puede quitar su más acentuado carácter de injusticia al tratamiento dado, por cuanto no será muy fácil conseguir la venta de una vivienda alquilada si el adquirente es sabedor de la necesidad de soportar al inquilino por un plazo fijo y determinado que ronda los cinco años.

El artículo 15 trata del triple supuesto de nulidad, separación judicial o divorcio del arrendatario y faculta al cónyuge no arrendatario para continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código civil.

El ejercicio de esta facultad queda supeditado a una comunicación al arrendador en el plazo de dos meses desde que haya sido notificada la resolución judicial correspondiente acompañando copia de la misma.

El texto de este artículo 15 a mi me parece altamente expresivo del poco aprecio que el legislador en cuestión tiene de las resoluciones judiciales ya que –si no se piensa que las resoluciones judiciales son arbitrarias e injustificadas por sí mismas– es evidente que estando consagrada la atribución de esa posibilidad con mucha mayor energía en el Código civil, no parece fuera necesario reiterarla aquí en esos términos.

El artículo 16, uno de los más largos y prolijos, tiene como pretexto central la muerte del arrendatario, pero en verdad está fundamentalmente dedicado a un problema un poco distinto si bien el mismo toma su origen precisamente en la muerte del arrendatario y está mucho menos justificado que nunca por cuanto al tener el arrendamiento una «duración legal mínima de cinco años», aunque más exacto desde un cierto punto de vista sería aludir A UNA POSIBLE DURACIÓN LEGAL MÁXIMA DE OCHO AÑOS, lo cual ya hace aflorar inmediatamente el poco interés que los casos de subrogación por muerte tienen en la nueva LAU.

En el primer apartado señala quienes pueden aspirar a ello en la forma siguiente :

- a) El cónyuge conviviente del arrendatario.

b) La persona conviviente con el arrendatario de forma permanente con análoga relación de afectividad a la de cónyuge con independencia de su orientación sexual durante los dos años anteriores a menos que exista descendencia común en que bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes sujetos a su patria potestad o tutela o que hubieren convivido con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

e) Los hermanos del arrendatario en el mismo caso anterior.

f) Las personas distintas que sufran una minusvalía igual o superior al 65% siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario con el mismo límite de tiempo de los anteriores.

Es un tanto sorprendente la peregrina afirmación, en el último apartado de este primer número del artículo 16 por la cual se declara la evidencia de la extinción del contrato de arrendamiento si no existe ninguna de las personas mencionadas.

En el apartado segundo de este artículo se establece que si existieran varias de las personas mencionadas en el apartado anterior y falta acuerdo unánime entre ellas respecto a quien será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior salvo que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. A continuación señala que entre los descendientes y ascendientes tendrá preferencia el más próximo en grado, entre los hermanos el de doble vínculo sobre el medio hermano y termina diciendo que en los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tenga una minusvalía, en segundo lugar a favor de quien tuviera mayores cargas familiares y en última instancia en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

En el apartado tercero manifiesta que el arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario no recibe el arrendador notificación por escrito del hecho del fallecimiento acompañado de las pruebas referentes a la pertinencia de la subrogación pretendida.

Para el caso posible de recepción por parte del arrendador de varias notificaciones de diferentes aspirantes a la subrogación en el párrafo final de este apartado establece una norma muy peculiar y a mi juicio muy poco útil, por la cual autoriza al arrendador a considerar deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario a todos los solicitantes mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

Finalmente en el apartado último de este precepto, señalado con el número ordinal 4, se declara la posibilidad para las partes contratantes en arrendamientos de duración inicialmente pactada superior a cinco años, de pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario cuando éste tenga lugar después de transcurridos los cinco primeros años de duración o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

## 5. LA RENTA

El capítulo tercero de la LAU, dedicado a la renta, comprende cuatro artículos, el 17, 18, 19 y 20.

En el artículo 17 se señala en su primer párrafo un principio terminante por virtud del cual la renta será la que libremente estipulen las partes con lo cual, dada la brevedad de los contratos prevista legalmente, se pretende ir acomodando la renta inicial de cada nuevo contrato a las realidades del mercado de arrendamiento.

Contrariamente al principio de absoluta libertad de las partes para fijar la renta inicial en el momento de contratar se determina que el pago de la renta será mensual, salvo pacto en contrario, habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes pero en ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de la renta. Con esto deja en el aire todos aquellos contratos en que el arrendamiento, no se haya concertado por períodos anuales, bajo la especie de no estar estos destinados a satisfacer la necesidad primaria de vivienda permanente del arrendatario y que va a ser un importante lunar de la nueva regulación del cual habrá que ocuparse más adelante.

Inciendo una vez más en los defectos legislativos ya mencionados anteriormente no se concreta en un tema tan importante como es el recibo mensual de la renta, puesto que si bien se mencionan los datos que deben constar necesaria y separadamente en él (las cantidades abonadas por los distintos conceptos de que se componga la totalidad del pago y la renta en vigor) desde el momento en que se establece la posibilidad por pacto de efectuar el pago de la renta por otros procedimientos que si bien acreditan el hecho del pago, por el contrario no reúnen los requisitos fijados en el segundo apartado del número 4 de este artículo, pues basta pensar en la cada día más frecuente utilización del pago de la renta a través de la domiciliación bancaria en la que no se suele cumplir, por las entidades bancarias, con los requisitos antes mencionados.

El siguiente artículo 18 merece una consideración muy especial ya que del texto del mismo se deduce con claridad meridiana la pretensión de actualización

de la renta **SOLAMENTE AL ALZA Y NUNCA A LA BAJA** por cuanto los datos tomados en cuenta solamente van a funcionar al alza, pues es absolutamente impensable pueda darse el supuesto de una **BAJADA EN EL FUTURO DEL IPC**, mientras que si se hubiera montado un sistema –difícil pero posible– de contemplación de los precios de mercado en los arrendamientos para la actualización de las rentas eso podría repercutir inmediatamente sobre la fluctuación de la renta inicial pactada durante el tiempo de vigencia del contrato.

Temo que esta idea no sea transparente ni fácil de asumir y por eso quiero detenerme un poco más en ella. El dato concreto estriba en que se piensa en una **ACTUALIZACIÓN ANUAL** de la renta a partir de la inicialmente concertada y se usa como criterio para la actualización el IPC y éste fluctúa desde el 3,365 correspondiente al mes de enero de 1955 al 108,346 correspondiente al mismo mes de enero del año 1994.

Si se hace un análisis, en verdad aleatorio por cuanto no hay datos estadísticos muy fiables, de la evolución de las rentas de los contratos de arrendamiento en el mismo período –y sin necesidad de irse hasta tan atrás– está completamente claro que la incidencia del Decreto Boyer produjo un fuerte aumento de tipo claramente especulativo en materia de rentas de los arrendamientos sobre la base de la libertad de contratación, la carencia de prórroga y la reducción ominosa y ostentosa de los plazos de contratación, pero esa tendencia, en el momento actual se ha invertido y es dable constatar la existencia de una disminución de los precios de las rentas de los arrendamientos en el mercado que algunos se atreven a cifrar en un 20 o 25% a los quince días de entrada en vigor de la nueva LAU.

Es precisamente esta situación, no muy fácilmente cuantificable en cifras exactas, la que me hace pensar cuanto más justo sería que se hubiera pensado en la posibilidad de efectuar una **ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS DE LOS ARRENDAMIENTOS DE DOBLE SENTIDO POR EL CAMINO DEL ALZA O DE LA BAJA, SEGÚN LOS PRECIOS DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS.**

Además, desde un punto de vista más respetuoso en verdad con la libertad contractual (muy lejos de las aparentes declaraciones programáticas absolutamente contrarias a lo proclamado) y teniendo muy en cuenta el doble principio de la libertad contractual fraguada en el contrato de arrendamiento y la exigua duración legal mínima del mismo, tampoco pasaría grave cosa por imponer la absoluta congelación de las rentas en el plazo de duración legal mínimo ya que por el camino de la «no renovación» tendría el contratante que se considerase perjudicado la puerta abierta para extinguir a los cinco años el contrato y establecer otro contrato nuevo por un nuevo plazo de cinco años con absoluta libertad de renta a precios de mercado.

Si el argumento para fijar la duración mínima del contrato de arrendamiento ha sido **LA ESTABILIDAD FAMILIAR**, dotar al contrato de arrendamiento de

una RENTA ESTABLE POR EL MISMO PERÍODO tampoco ocasionaría gravísimos perjuicios a ninguno de los dos sectores sociales implicados, es decir, a los arrendadores y a los arrendatarios.

La forma de efectuar la actualización de la renta es bastante confusa en su redacción y parte de un supuesto absolutamente imposible cuando otorga a ambas partes contratantes, arrendador y arrendatario, la facultad de actualizar la renta pues al ser absolutamente imposible UNA ACTUALIZACIÓN «A LA BAJA» es bastante impensable creer va a tener el arrendatario algún interés en aumentar el importe de la renta mensual. Es, una vez más, la absurda forma de legislar: una absoluta inconsciencia de las consecuencias, económicas y jurídicas, de la decisión adoptada que, como dijo un mordaz periodista, solamente acierta cuando rectifica.

Para hacer esta actualización se debe partir de la renta anterior y, transcurrido cada año de vigencia del contrato, se aplicará a la renta correspondiente la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el correspondiente al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

Lo primero que sorprende del texto legal transcrito casi literalmente del ordinal número 1 del artículo 18 es hacer una referencia a la variación porcentual del Índice REFERIDA A UN PERÍODO DE 12 MESES, pues ello obliga a sumar los Índices de los 12 meses anteriores, dividirlo por 12, y encontrar así cual es el VALOR PORCENTUAL DE ESOS DOCE MESES CONCRETOS.

Lo segundo es no diga EN QUE FORMA SE APLICARÁ ese valor porcentual antes hallado, aunque parece evidente será aplicando la fórmula del tanto por ciento.

Dado el interés de la cuestión creo conveniente poner un ejemplo, absolutamente imaginario, tomando los datos de la sección de alquileres de los anuncios por palabras de un periódico de difusión nacional cuyo nombre no voy a mencionar.

### ***Datos relevantes del ejemplo propuesto***

Fecha del contrato: 31-01-1992.

Renta mensual inicialmente pactada: 80.000 pesetas.

Plazo contractual: cinco años.

Fecha de la primera actualización de la renta: 31-01-1993.

**Índice General Nacional Sistema de Índice de Precios de Consumo (I.G.N.S.I.P.C.)**

Año 1992 febrero	99,233
marzo	99,592
abril	99,485
mayo	99,745
junio	99,726
julio	100,050
agosto	100,962
sept.	101,795
oct.	101,856
nov.	101,921
dic.	102,227
Año 1993 enero	103,185

VALOR DE LA SUMA .....	=	1209,777
VALOR DE LOS DOCE MESES =		1209,777
VALOR PORCENTUAL .....	=	100,814
VALOR DE LA RENTA MENSUAL INICIAL =		80.000 PESETAS
100 .....		100,814
80.000.....		?

***La nueva renta mensual actualizada es la de 80.651 pesetas.  
Explicación de las operaciones efectuadas y precisas:***

1°. La renta anterior es la renta efectivamente pagada correspondiente al mes en que se cumple cada anualidad de vida del contrato de arrendamiento.

2°. En la «Tabla», publicada como Anexo a la Orden del 28 de diciembre de 1994, se localiza el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IGNSIPC) de cada uno de los diferentes meses que componen el período de 12 meses inmediatamente anteriores a la actualización de renta que se va a hacer. Esta tabla ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado del día 31 de diciembre de 1994. (Vid Apéndice)

3°. Esos 12 valores, correspondientes a cada uno de los 12 meses anteriores a la actualización, constituyen un conjunto peculiar en cada contrato y deberá hacerse la suma de esos 12 valores para poder continuar con la operación siguiente.

4°. Encontrado el valor total de esos 12 valores, es decir, hecha la suma de esas 12 cantidades a sumar, procederemos con ella a dividirla, ahora por 12, y

esta operación aritmética siguiente a la anterior nos entregará el VALOR POR-CENTUAL DE LOS DOCE MESES ANTERIORES.

5°. Una vez hechas las dos operaciones aritméticas anteriores, es decir, obtenida la suma de los 12 valores mensuales y obtenido a continuación el cociente de esa suma entre 12, ya tenemos los datos necesarios para plantear la siguiente operación, también aritmética que consiste en una simple REGLA DE TRES, de la cual ya conocemos todos los datos relevantes menos UNO.

La regla de tres aludida, que está enunciada ya anteriormente, consiste en MULTIPLICAR la renta a actualizar por el valor porcentual hallado y ese resultado, dividido por 100 y teniendo buen cuidado con la colocación de la COMA DECIMAL nos dará el importe directo de la nueva renta mensual actualizada, que en el ejemplo que estoy usando será de 80.651 pesetas.

A estas alturas debo dejar constancia de una aclaración para mi importante: preocupado por la transparencia en mi tarea docente, algunas veces mis alumnos más brillantes me acusan del imperdonable defecto de hacer mis escritos y alocuciones orales como si me estuviera dirigiendo a tontos de remate. Sé lo imposible de dar gusto a todos, cosa que no me preocupa, pero a quienes cariñosamente así me increpan yo acostumbro a decir –y a desarmarles con ello– que no todos mis oyentes o lectores disfrutan del mismo grado de comprensión y quienes excedan en capacidad no deben menospreciar al resto.

El ordinal número 2 de este artículo 18 determina que a partir del sexto año de duración del contrato de arrendamiento, la actualización de la renta se registrará por lo estipulado al respecto por las partes contratantes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

Este enunciado plantea la posibilidad, realmente no excesivamente justificada, de fijar unos criterios de actualización de la renta en aquellos contratos de duración pactada superior a los cinco años a los establecidos con carácter general por la ley para los contratos que tengan la duración legal mínima.

Es verdad se puede argumentar que el texto del precepto no habla para nada del plazo de duración pactado, pues se limita a autorizar una forma de actualización de la renta para los contratos «A PARTIR DEL SEXTO AÑO DE DURACIÓN», pero eso solamente será posible o bien por el camino de lo que la ley llama en el artículo 10 «contratos prorrogados», o bien por haber sido concertados ya inicialmente con un plazo superior al mínimo legal.

En el caso de los contratos «prorrogados», pese a estar ya en su sexto año, no hay posibilidad de ejercitar semejante facultad ya que es muy poco probable haya sido prevista en el momento del otorgamiento de ese contrato, que puede haber surgido por plazo de un año, sin mención de plazo o con un plazo indefinido.

Por eso la única posibilidad de aplicación práctica de lo dispuesto en este segundo ordinal del artículo 18 es atinente a los contratos que originariamente se hayan pactado con un plazo de duración superior a la legal mínima.

El ordinal número 3 de este mismo artículo 18 señala dos puntos extraordinariamente importantes aunque con una muy diversa claridad de exposición.

Por una parte señala en qué momento se hará efectiva la actualización de la renta declarando su exigibilidad a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito comunicándole el porcentaje de alteración aplicado. A mi, por el conocimiento de la vida profesional que tengo, aunque ahora no ejerza la profesión, se me plantea un problema que la ley ha dejado sin resolver:

Si llegado el vencimiento del plazo anual previsto para el ejercicio de la facultad de actualización de la renta, y ésta no se efectúa ¿querrá decir que puede hacerse la actualización con retraso con la sola penalización DE LA PÉRDIDA DE LA DIFERENCIA DE RENTA ENTRE LA ACTUALIZADA Y LA ANTERIOR? o, por el contrario, ¿debe entenderse YA NO PODRÁ HACERSE LA ACTUALIZACIÓN hasta el vencimiento anual siguiente?

Para mi es evidente debe afirmarse la validez de la actualización de la renta hecha con retraso, pero eso va a dar origen al nacimiento de otra serie de cuestiones por cuanto si bien es evidente no será exigible la renta actualizada de los meses de retraso (SOLAMENTE SE PODRÁ PRETENDER EL COBRO DE LA RENTA ANTERIOR O SIN ACTUALIZAR) sí puede plantearse –aunque las diferencias económicas sean mínimas– el rechazo de la pretensión actualizadora por haber tomado los datos de un mes distinto al del vencimiento del plazo contractual para la estimación del período de 12 meses.

Creo necesario resaltar existen cuestiones distintas:

— una es la FORMA de hacer la actualización de la renta, que no puede modificarse por el arrendador en los cinco primeros años de vigencia contractual.

— otra es cuando empieza a estar obligado al pago de la renta actualizada el arrendatario, es decir, al mes siguiente al de la notificación correcta.

— otra es la absurda opinión –que ya he oído a un compañero– según la cual el arrendador retrasado en actualizar la renta no solamente pierde el superior importe de la renta actualizada, sino incluso la misma renta sin actualizar que hasta entonces venía pagando.

Es, en cambio, mucho más feliz este ordinal del artículo 18 cuando en su último apartado señala que la notificación podrá hacerse POR NOTA en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

## 6. LA CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

La clasificación de los arrendamientos urbanos tenía, como es sabido, unos criterios que en la nueva LAU han sido abandonados y no parece haya sido eso un destacado acierto.

La nueva clasificación es realmente mucho más simple pero me parece mucho menos completa pues al establecer solamente dos tipos contractuales somete a un mismo tratamiento a diversos supuestos a los que la nueva ley pretende aplicar el mismo régimen.

Aparentemente es muy simple y de total comprensión la nueva clasificación, ya que todos los espacios urbanos o son para VIVIENDA FAMILIAR PERMANENTE o son para USO DISTINTO AL DE VIVIENDA, si bien debe advertirse existen en esa tan simple clasificación supuestos tan dispares que al someterlos al mismo régimen jurídico ocasionan tres graves efectos no deseables:

- 1º. Una falta de justicia.
- 2º. Una pérdida de adecuación a la realidad.
- 3º. Una quiebra a intereses dignos de protección.

Con el fin de clarificar esto basta considerar se someten al mismo tratamiento los muy diferentes supuestos que paso a mencionar, también, en números separados:

1. El alquiler de una plaza de garage independiente de la vivienda (es decir, situada en un edificio distinto a aquél donde tiene su vivienda familiar permanente el arrendatario).
2. El de una planta para la instalación de una sucursal bancaria.
3. El de una nave para el almacenamiento de chatarra.
4. El del local donde está un afamadísimo restaurante.

## 7. LA REFERENCIA QUE HACE LA NUEVA LAU AL CÓDIGO CIVIL

La nueva LAU, en su artículo 4, establece un régimen aplicable notablemente complejo y en el que, como dato fundamental, resalta la diversidad ofrecida

en torno al papel que la propia LAU asigna al Código civil según los diversos supuestos y descubre, de repente, las excelencias del viejo Código civil, separándose así del tradicional criterio que consideraba más necesario y adecuado el régimen de una ley especial.

A mi me parece que el redactor de la nueva LAU no ha sopesado el tiempo transcurrido desde la promulgación del Código civil y la peculiar movilidad de esa materia en la realidad social frente a los males de la inercia legislativa que hasta ahora existía, pues proporcionalmente parece mucho más dilatado el plazo transcurrido desde 1964 hasta 1995, siendo especialmente llamativa la referencia al Código civil cuando son tantas y tan profundas las reformas que en ese vetusto cuerpo legal se han introducido en terrenos que son normalmente mucho más estables como son la organización del matrimonio, del régimen económico matrimonial y de la filiación.

El Código civil constituirá derecho supletorio en tercer lugar en el ámbito de las viviendas para uso familiar permanente según se dispone en el número 2 del artículo 4 de la nueva LAU que lo fija así:

- 1°. El título II de la LAU.
- 2°. La voluntad de las partes.
- 3°. El Código civil.

Por lo que respecta a las viviendas para uso distinto al de vivienda familiar permanente el régimen establecido es absolutamente idéntico con la sola modificación de sustituir en el número 1° al Título II de la nueva LAU por el Título correspondiente al caso que es el III.

A la luz de las reformas introducidas en el viejo Código civil antes aludidas y teniendo en cuenta la referencia al Código que hace la nueva LAU me sigue sorprendiendo no se haya pensado en hacer UNA REFORMA MÁS en el seno del Código civil, tal como yo mismo propuse, en una reciente ocasión cuando la nueva LAU se encontraba en «avanzado estado de gestación».

El Título VI del Libro IV del Código civil comprende desde el artículo 1.542 hasta el 1.603, ambos inclusive (es decir, un total de SESENTA Y DOS ARTÍCULOS) y se encuentra repartido en tres capítulos, y cada uno con su rúbrica concreta de «Disposiciones generales», «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas» y «Del arrendamiento de obras y servicios».

Lo primero en llamarnos la atención, dentro del articulado del Código civil, es la ausencia en las «Disposiciones generales», que comprenden únicamente cuatro artículos, de referencia alguna a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, pues el artículo 1.542 se limita a manifestar que «El arrendamiento

puede ser de cosas o de obras o servicios». Dedicando los dos artículos inmediatamente siguientes el uno a configurar en qué consiste el arrendamiento de cosas y el otro a establecer el contenido del arrendamiento de obras y el del arrendamiento de servicios para terminar en el último artículo de este capítulo estableciendo como norma general que las cosas **FUNGIBLES QUE SE CONSUMEN CON EL USO NO PUEDEN SER MATERIA DE ESTE CONTRATO**, consagrando así una famosísima confusión entre cosas **FUNGIBLES** y **CONSUMIBLES** de la que se ha ocupado la doctrina reiteradamente, resaltando no son términos idénticos en naturaleza ni en comprensión, aunque sí existan ejemplos concretos en que algunas reúnen ambas características a la vez de la misma forma, pese a ser una característica de la persona masculina el uso del bigote no por eso dejan de ser personas, y además encantadoramente femeninas, quienes tienen que mantener una permanente batalla periódica para disimular su existencia subversiva.

En cambio, el capítulo siguiente de este mismo Título, se ocupa especialmente de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas como ya antes he mencionado, dedicando a la materia 37 artículos, (fijémonos en que la nueva LAU, despojada de sus disposiciones «adicionales», «transitorias», «derogatoria» y «finales», tiene solamente 40 artículos) para terminar en el capítulo final de este Título consagrando 21 artículos al arrendamiento de obras, al arrendamiento de servicios y al de transporte por agua y tierra tanto de personas como de cosas.

Es posible que alguno se pregunte a qué viene todo este rollo preliminar, pues en principio parece fuera de contexto y todavía parece menos transparente la referencia insistente hecha al número de artículos dedicados en cada capítulo a cada una de las materias. La razón es muy simple, creo, precisamente por las particularidades de la materia, debería haberse aprovechado la oportunidad para dejar fuera del ámbito del Código civil a los arrendamientos rústicos, a los arrendamientos de servicios, a los arrendamientos que consisten en un transporte de personas o cosas y haber aprovechado esos **SESENTA Y DOS ARTÍCULOS** a los que antes hice referencia para introducir la nueva LAU en el Código civil al lado de una regulación sumaria del arrendamiento de cosas. Reconozco es una opción bastante compleja y altamente discutible pero baste pensar en la pobreza, el anacronismo y la ridícula inoperancia tanto de las disposiciones del Código civil respecto a «los criados y trabajadores asalariados» como las conectadas al transporte de cosas o personas, para comprender la necesidad de **MODERNIZAR** el Código civil sin que por ello padezca en absoluto el ordenamiento jurídico, que se vería beneficiado con la disminución paulatina del enorme número de leyes especiales, extravagantes al Código civil sin más justificación que la pereza legislativa.

Para mi la utilización del Código civil como derecho supletorio de tercer grado implica un grave problema de sistematización jurídica entre normas de orientación absolutamente dispar que hace imposible su coordinación.

El artículo 1.550 del Código civil dice literalmente:

«Cuando en el ARRENDAMIENTO DE COSAS no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la COSA arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador».

Dejando para más tarde el lapsus gramatical de aludir al ARRENDAMIENTO DE COSAS en un artículo inserto en el capítulo especialmente dedicado a los arrendamientos de FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS, pasemos a ver qué dispone la nueva LAU.

En sentido absolutamente contrario, el número 2 del artículo 8 de la nueva LAU establece:

«La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar DE FORMA PARCIAL Y PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR»

con lo cual el conflicto ya está servido.

El artículo 1.571 del Código civil dice literalmente:

«El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

La nueva LAU, en su artículo 14, uno de nuestros ya viejos conocidos, dice literalmente:

«El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años».

Como se ve con los dos ejemplos planteados no parece muy fácil acudir con la nueva LAU a la utilización del Código civil como régimen supletorio cuando las disposiciones de cada una de las dos normativas resultan tan contrapuestas. Pero sí puede ser tentador esbozar como sería, al amparo de la propia LAU, un arrendamiento urbano regido sustancialmente por el viejo Código civil en base a una doble argumentación: la prevalencia que otorga la nueva LAU a la voluntad de las partes y la posibilidad de la también muy amplia renuncia a la aplicación de la ley en la misma LAU prevista.

Es posible se acuda al argumento de no ser procedente acudir al régimen supletorio, que no debe entrar en juego nunca cuando existe norma expresa en el «RÉGIMEN JURÍDICO PRINCIPAL» pero eso nos plantea otros problemas completamente distintos:

a) La difícil interpretación de los dos primeros apartados del artículo 4 de la nueva LAU cuando disponen literalmente que:

«Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de viviendas se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente por lo dispuesto en el Código civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente por las disposiciones del Código civil.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto al de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil».

b) La apelación a la sumisión «de forma imperativa», contenida en el apartado número 1 del antes transcrito artículo 14, ¿es absolutamente idéntica para los tres números que comprende el artículo 14 ?

No me parece muy clara y evidente la conclusión afirmativa, precisamente por la existencia de una mención expresa de determinados Títulos de la ley (los Títulos I, IV y V) y la ausencia de mención de los otros dos Títulos (el II y el III) aunque respecto al número 2 exista un punto de duda ocasionado por la mención expresa de «respetando lo establecido en el apartado anterior», así como la confusa expresión, contenida en el número 3, de «Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1» que parece podrían inducir a la conclusión afirmativa.

c) Es también un grave defecto, que ahora alcanza una importancia extraordinaria, haber establecido en el número 4 de este artículo 14 la posibilidad de la exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, CUANDO ELLO SEA POSIBLE, exigiendo, únicamente que «deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos», pero sin mencionar cuáles de los preceptos de la ley son susceptibles de esa declaración de exclusión y cuales no son susceptibles de ella, con lo cual la seguridad jurídica quedará en el aire mientras la jurisprudencia no elabore una doctrina al respecto.

## 8. LA INSCRIPCION REGISTRAL DEL ARRENDAMIENTO URBANO

Una relativa novedad de la nueva LAU, contenida en la Disposición Adicional Segunda, estriba en la modificación hecha en el número 5 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria para estimular la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento.

Es solamente una relativa novedad por cuanto ya antes de la nueva LAU, en el inmediatamente anterior texto de ese número del mencionado artículo 2 de la Ley Hipotecaria cabía la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento en los tres casos siguientes:

- a) Cuando se concertara el arrendamiento por más de seis años.
- b) Cuando se anticiparan las rentas de tres o más años.
- c) Cuando, sin concurrir ninguna de estas dos circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes contratantes.

La nueva LAU modifica este número 5 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria en un sentido muy radical pues ahora, según el nuevo texto, no hará falta ninguna de las tres circunstancias antes establecidas y tendrán acceso directo al Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, señalando al propio tiempo esta segunda Disposición Adicional en su segundo párrafo, que en el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de la Ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamiento urbano al Registro de la Propiedad.

Me parece importante hacer este apartado por varias razones distintas.

La primera resaltar un tema que debe preocupar especialmente a los FUTUROS alumnos de Derecho Civil III.

La segunda estriba en que, por el propio contenido del Plan de Estudios actual, no resulta fácilmente inteligible para los ACTUALES alumnos de Derecho Civil II (Derecho de Obligaciones y Contratos) quienes se encuentran con una materia que deben estudiar en este Curso a la luz de unas ideas que deberán conocer en el próximo año en Derecho Civil III, (Derechos Reales y Derecho inmobiliario Registral) lo cual exige una explicación clarificadora y anticipadora.

La tercera el temor a cómo se regule REGLAMENTARIAMENTE el acceso de los contratos de arrendamiento urbano al Registro de la Propiedad.

Cada una de estas apreciaciones debe ser objeto de una explicación, un poco detallada, para que resulten claros los fundamentos.

El Registro de la Propiedad español tiene como característica esencial la proclamación (publicidad) y la especial protección de las titularidades REALES y están excluidas del mismo (por regla general) las titularidades meramente OBLIGATORIAS.

La esencia, a su vez, de las titularidades REALES estriba en su pretensión de esgrimirse FRENTE A TODOS. Esto lo digo con una frase repetida con frecuencia: no solamente se impone su respeto y acatamiento a los ciudadanos ESPAÑOLES, también se le impone a los ciudadanos EXTRANJEROS y también a los posibles SERES HUMANOS EXTRATERRESTRES que acudieran a hacer turismo en España. El ejemplo práctico está en que NADIE SIN PERMISO DEL DUEÑO puede lícitamente pasear a pie por una finca ajena, ni siquiera en plan absolutamente inocente, sin fumar y llevando las dos manos en los bolsillos para no tocar sino con la mirada a una mata espontánea o silvestre.

Por el contrario la esencia de las titularidades OBLIGATORIAS se centra en pretender una conducta determinada y concreta EXCLUSIVAMENTE DEL ÚNICO SUJETO OBLIGADO: el deudor. El resto de la población nacional, mundial y de otros posibles planetas, es absolutamente ajeno a esa relación entre las dos partes contratantes que solamente afecta a ellos dos. Así al ocupante de una butaca en un cine de actualidad le trae sin cuidado en absoluto que su desconocido compañero de asiento en la misma fila haya pagado su entrada o se haya colado de gorra, y no puede elegirlo, aunque sí pueda rodearse de un cinturón de aislamiento comprando las localidades de todas las butacas alrededor de la suya... con lo cual dejaría bizca a la taquillera por lo insólito de la pretensión.

No parece un acierto la decisión adoptada cuando esa posibilidad, abierta por la Disposición Adicional Segunda, se va a encontrar con unas limitaciones tales que solamente tendrá una eficacia y una virtualidad limitadísima por la incongruencia entre lo que se podía haber alcanzado con ella y lo que el texto de la ley establece. La sensación que a mi me produce es semejante a cuando se redacta un documento en momentos distintos y no se RELEE lo escrito antes

de continuar con lo cual surgen una serie de discrepancias y una grave dificultad de interpretación a posteriori, que a veces se remedia acudiendo a una llamada «fe de erratas» que encubre una modificación del texto legislativo.

Efectivamente si a un arrendamiento urbano inscrito en el Registro de la Propiedad se le otorgara la virtualidad de obligar al adquirente de la vivienda arrendada a mantener al arrendatario en el disfrute del arrendamiento por LA TOTALIDAD DEL TIEMPO PACTADO estaría el Registro de la Propiedad cumpliendo con su tarea de PUBLICACIÓN y al mismo tiempo cumpliría con la tarea de PROTECCIÓN frente a todos de las titularidades proclamadas por el Registro.

Pero se da la paradoja –por la defectuosísima forma de legislar– de servir en este sentido para muy poco por decisiones muy claras contenidas en el artículo 14:

a) El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es decir, en este caso la inscripción registral no sirve para nada.

b) Cuando las partes hayan pactado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, es decir, tampoco en este caso valdrá para nada.

c) Cuando la duración pactada fuere superior a cinco años el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Este es el único caso en que sirve para algo, aunque para este viaje no se necesitaban tantas alforjas pues con declararlo así en la propia ley en este mismo artículo 14 no haría falta la inscripción registral que en este terreno no añade nada.

d) Con todo, este aspecto positivo tiene una importante excepción en un párrafo tremendamente confuso, como en todas aquellas ocasiones en que se combina una excepción y una excepción a la excepción.

La excepción viene determinada precisamente por la concurrencia en el adquirente de los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues en tal supuesto el adquirente solamente deberá soportar el arrendamiento por el tiempo que reste para el cumplimiento del plazo de los cinco años y la única pega o consecuencia desfavorable es que el adquirente deberá indemnizar al arrendatario con una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del citado plazo de cinco años, reste por cumplir.

Es importante tener en cuenta el segundo párrafo del número 1 del artículo 13 en donde al ocuparse de la resolución del derecho del arrendador hace una precisión estableciendo que en arrendamientos concertados por período

superior a cinco años inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador el arrendamiento continuará por toda la duración pactada lo cual viene a ser una confirmación previa de la norma general que se pretende instaurar en el siguiente artículo 14.

## 9. LA SUBSISTENCIA DE LA VIEJA LAU Y DEL DECRETO BOYER

Este es uno de los puntos en que se manifiesta de una forma más clara y rotunda la extremadamente defectuosa forma de legislar por cuanto del conjunto de las disposiciones de la nueva LAU, interpretadas a la luz de las Disposiciones Transitorias, se tropieza con una situación bastante anómala ya que por la Disposición Derogatoria Única se establece una expresa derogación del Texto Refundido, íntegro, de la vieja LAU y del artículo 9 del Decreto Boyer mientras en las Disposiciones Transitorias 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> se hace una expresa y terminante referencia a determinados preceptos de la vieja LAU y del Decreto Boyer que van a subsistir, modificados o no, por un período de tiempo que puede alcanzar a los diez años contados desde la fecha de entrada en vigor de la nueva LAU puesto en relación con la fecha de celebración del propio contrato en cuestión, plazo que puede ser reducido si el arrendatario opta por la no actualización de la renta.

Este planteamiento legislativo, tan confuso, entraña problemas que deben ser examinados:

— Por una parte qué preceptos de la vieja LAU y del Decreto Boyer se dejan expresamente subsistentes.

— La posible subsistencia de las causas de extinción del contrato de arrendamiento previstas en la antigua LAU, sumadas o no a las específicamente mencionadas en la nueva LAU.

— El peculiar tema de la integración de la nueva LAU y la vieja LAU, en cuanto a la duración de los contratos subsistentes a la entrada en vigor de la nueva LAU al margen absolutamente del plazo mínimo de duración previsto en la nueva LAU que podría llevar a la interpretación –bastante infundada pero posible– de la continuidad de la «prórroga forzosa indefinida» al amparo de la declaración de mantenimiento de los contratos anteriores subsistentes «sometidos al régimen por el cual vinieran rigiéndose», lo cual supondría una pérdida de eficacia muy notable para la nueva LAU, ya que resulta evidente no se puede menospreciar como uno de los elementos claves de ese régimen el de la prórroga forzosa impuesta ex lege.

Cada uno de estos temas, creo debe ser objeto de una mención especial, aunque los riesgos asumidos al adoptar una postura sean graves por la conflictividad de los mismos y la ausencia de transparencia en el texto legal.

### ***A) La disposición transitoria primera y la legislación anterior***

La Disposición Transitoria Primera establece que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la nueva LAU continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Boyer y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, siéndoles de aplicación lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda.

Esto implica la declaración terminante de extinción de estos contratos al finalizar el plazo pactado, salvo la entrada en juego de la tácita reconducción.

Pero precisamente la referencia contenida en el último párrafo del número 1 de la Disposición Transitoria Primera, plantea una cuestión que parece interesante resaltar por la tradicional forma de mezclar diversas porciones de legislación anterior pese a que la misma se ha transformado profundamente lo cual origina una grave sensación de inseguridad jurídica y al mismo tiempo constituye un semillero de posibles discusiones doctrinales. Cuando en este último párrafo se hace una mención a la tácita reconducción del Código civil es importante recordar que tanto en ese viejo cuerpo legal y en el artículo 9 del Decreto Boyer, mientras que el texto de esta Disposición Transitoria Segunda es absolutamente evidente que solamente podrá usarse de esta tácita reconducción por una única vez o, en todo caso, por un período temporal que no EXCEDA DE TRES AÑOS, dejando a salvo la posibilidad del arrendatario de «no renovar» el contrato durante el transcurso de ese plazo.

El número 2 de esta Disposición Transitoria Segunda está destinado a los arrendamientos de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la nueva LAU y éstos TAMBIÉN CONTINUARÁN RIGIENDOSE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO BOYER Y EL TEXTO REFUNDIDO DE LA VIEJA LAU DE 1964 y si bien se alude también en este caso a la tácita reconducción del Código civil debe notarse que la diferencia de redacción entre los dos párrafos de esta Disposición Transitoria Primera no deben hacernos olvidar que la piedra clave en torno a la duración de los contratos de arrendamiento en la nueva ley se centra en un ámbito que viene constituido por tres ideas fuerza o ideas clave, ya apuntadas pero que deseo repetir.

Estas ideas son:

1<sup>a</sup>. El plazo mínimo de duración legal es de cinco años.

2<sup>a</sup>. El plazo máximo de duración POR PACTO es indefinido.

3<sup>a</sup>. Los contratos, transcurridos los 5 años del plazo legal, podrán ser «prorogados» por un período de tres años.

## ***B) La disposición transitoria segunda y la legislación anterior***

1. Esta Disposición Transitoria Segunda, de la que más tarde me ocuparé en otro aspecto distinto, ahora solamente me importa para mantener la línea sistemática introducida, resaltar cómo contrariamente a lo expresamente manifestado en la Disposición Derogatoria Única, manifiesta que los contratos de arrendamiento subsistentes a la entrada en vigor de la nueva LAU continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones siguientes. De esta forma se establece un régimen jurídico complejo que yo me atrevo a llamar MIXTO o HÍBRIDO, por cuanto mantiene la aplicación de la vieja LAU derogada con las modificaciones producidas en la misma por la introducción de la aplicación de los artículos 12, 15 y 24 de la NUEVA LAU y, a su vez, dejará de ser aplicable a los mismos el apartado número 1 del artículo 24, de la vieja LAU, excluyendo también los derechos de tanteo y retracto regulados en el capítulo VI del Texto Refundido de la LAU de 1964 en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de la división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, y los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

De toda esta compleja situación, en plan de aclararla conceptualmente, debe resaltarse en un primer momento el confusionismo gramatical que introduce al hacer referencia a la aplicabilidad de una norma derogada, y por otra parte a la evidente justificación de las modificaciones introducidas en el antiguo régimen arrendaticio por cuanto así resulta deducible –aunque no se haya dicho terminantemente– que los contratos subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva LAU se verán afectados por el plazo de duración legal mínima fijado por la nueva LAU por el camino rebuscado de la aplicabilidad a los mismos de los artículos 12, 15 y 24 de la nueva LAU (aunque de esta conclusión deba excluirse a aquellos contratos subsistentes cuya fórmula de actualización de la renta suponga un plazo de duración mayor, cosa de la que no se han dado cuenta los redactores de la ley) y por el contrario no les será de aplicación el antiguo régimen de subrogaciones previstas en el apartado

número 1 del artículo 24 de la vieja LAU, lo cual viene a consagrar un resultado evidentemente justo pero que ha sido construído tan retorcidamente que va a dar origen a múltiples discusiones doctrinales, por cuanto una lectura apresurada puede inducir al grave error de considerar se mantiene absolutamente incólume el régimen anterior para los contratos antiguos subsistentes.

Para mi es absolutamente clara y transparente esta oblicua forma de legislar pues se ha pretendido pasara lo más disimulada e inadvertida posible una de las consecuencias de la nueva LAU que más votos podría hacer perder al partido gobernante: que todos los contratos de arrendamiento de vivienda han perdido su prórroga forzosa y que el plazo máximo de duración NORMAL es el de cinco años, más tres años de «prórroga» si lo tolera el arrendador.

2. Dentro de esta misma disposición Transitoria Segunda existen los números 5 y 6 que son francamente antológicos, por cuanto en ellos se hace una desgraciada alusión a los artículos 58 y 59, respectivamente, de la vieja LAU que llevan a soluciones absolutamente contradictorias para el mismo problema o supuesto con el gravísimo riesgo de inseguridad jurídica para el usuario según se opte por la aplicación del número 5 ó del número 6, pero como eso hace referencia al contenido por mi asignado a la Parte 5ª, creo conveniente dejarlo aquí solamente apuntado y continuar con el rigor sistemático que yo mismo me he impuesto en aras de la claridad, y, para no ser excesivamente pesado, prescindiendo de las remisiones que esta misma Disposición Transitoria hace a los artículos 108, 96.10, 6.2, 102, 107 y 100 números 1 a 4.

### **C) *La disposición transitoria tercera***

En esta Disposición Transitoria tercera se hace una referencia expresa y nominal a los artículos 60, 32, 96 y 107 de la LAU derogada para incorporarlos a la nueva normativa por vía conceptual manifestando expresamente que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la nueva LAU continuarán rigiéndose por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 salvo las modificaciones en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.

### **D) *La disposición transitoria cuarta***

En esta Diposición Transitoria cuarta se incide en la misma expresión anterior referente a que los contratos de arrendamiento asimilados a los de

inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la nueva LAU continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación con las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.

A la luz de todo lo hasta aquí visto es evidente, para mi, que nos encontramos con una verdadera CHAPUZA legislativa y que en verdad la vieja LAU no ha sido derogada sino simplemente MODIFICADA en aspectos concretos durante un plazo que va a durar entre cinco y diez años como plazo MÍNIMO, pese a la pomposa existencia de una DISPOSICIÓN DEROGATORIA que en verdad solamente es tal para el Decreto Boyer.

## 10. LA CASACION ARRENDATICIA

La Disposición Adicional Quinta, con una forma de legislar que ya he criticado anteriormente y que no voy a reiterar ahora, modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 1.563, 1.566 y 1.567 además de modificar el número 3 del artículo 1.687 que es en verdad el que en este momento me interesa y del que me voy a ocupar muy brevemente.

Por la nueva redacción otorgada a este número 3 del artículo 1.687 se amplía la intervención del Tribunal Supremo en materia arrendaticia urbana y, pese a los confusos términos de redacción de la reforma, yo atribuyo las características siguientes, aunque toda esta ley sea muy discutible y opinable, menos su existencia.

1°. Se requiere la disconformidad entre la sentencia del Juzgado y la de Apelación, no considerándose disconformidad la mera discrepancia en la imposición de costas.

2°. La cuantía para acceder al recurso de casación, tratándose de vivienda, bastará con que exceda de 1.500.000 pesetas.

3°. En todos los demás casos el acceso a la casación arrendaticia requerirá alcanzar la cuantía fijada para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.

4°. Quedan EXCLUIDOS de la casación civil las sentencias dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta.

5°. Quedan INCLUIDOS en la casación civil:

- a) Las sentencias de desahucio que no tengan regulación especial.
- b) Las sentencias dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición.
- c) Las sentencias recaídas en los juicios de retracto.

Al llegar a esta especie de resumen o refrito de la ley es muy importante resaltar lo dispuesto especialmente en el número 3 del artículo 39 de la nueva LAU por virtud del cual se concreta cuales son los procedimientos en desahucio de los artículos 1.570 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dan origen a la casación :

- por precario
- por extinción del plazo del arriendo
- por falta de pago de las cantidades a que se refiere la causa primera del apartado 2 del artículo 27 de la nueva LAU.

La finalidad de esta ampliación de los temas susceptibles del recurso de casación en materia arrendaticia es tratar de conseguir una unificación de la jurisprudencia recaída y si bien ese es un objetivo importante y perfectamente loable es necesario señalar la necesidad de un relativamente largo plazo necesario para alcanzarla para obtenerla y, mientras tanto, serán los profesionales del Derecho y los propios ciudadanos los que se encontrarán en graves dificultades y ante unos riesgos de inseguridad jurídica que dificultarán, si no la hacen imposible, la toma de decisiones con algo de fundamento que en esta ley en concreto se encuentra fuertemente potenciada por la mala calidad del texto legislativo.

#### CUARTA PARTE

### LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA FAMILIAR PERMANENTE

#### 1. INTRODUCCIÓN

Esta Parte Cuarta, dedicada a los arrendamientos de carácter urbano que no se encuentran destinados al establecimiento de la vivienda familiar permanente del arrendatario ni de la familia bajo su dependencia plantea graves problemas que no han sido suficientemente sopesados por el legislador y que han sido abandonados en una pretendida simplificación clasificatoria completamente alejada de la realidad económica, jurídica y sociológica.

La materia se encuentra regulada en el Título III de la nueva LAU y pese a su extraordinaria importancia económica se le dedican únicamente 7 breves artículos (del 29 al 35, ambos inclusive), aunque alguno de ellos sea simplemente para mencionar la aplicabilidad a los contratos a que se refiere este título de preceptos correspondientes al Título II destinado a la regulación de los arrendamientos destinados al uso de vivienda familiar permanente y así se mencionan de forma expresa los artículos 19, 21, 22, 23, 25, 26, y letras a) b) y e) del artículo 27.2.

## 2. LA CONTRADICTORIA SIMBIOSIS DE TÍTULOS DE LA NUEVA LAU

Acaso el primero de los puntos que yo deseo mencionar por la sorpresa que me produce a raíz precisamente de la simbiosis que acabo de mencionar entre el Título II y el Título III estribe en la disparidad existente entre la regulación señalada para la enajenación de la vivienda destinada a un arrendamiento de vivienda familiar permanente y la normativa dedicada a la enajenación de la vivienda destinada a otros usos distintos. Es decir, la comparación entre la normativa instaurada en el artículo 14 de la nueva Lau y el artículo 29 de la misma ley, cuya disparidad no se acierta a adivinar en qué se fundamenta.

Dado que estos folios, cualquiera que sea su destino ulterior, están pensados exclusivamente para la docencia practica en la UNED, no tengo demasiado inconveniente en repetir ideas ni tampoco en machacar cosas que parecen evidentes.

La disparidad se centra en dos puntos fundamentales:

— que al adquirente de un objeto arrendado para un uso distinto al de vivienda familiar no se toma en cuenta el plazo contractual.

— que al adquirente de un objeto arrendado para un uso distinto al de vivienda, no queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si concurren en el mismo los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Estos dos puntos son, exactamente, totalmente inversos en los supuestos de enajenación de objeto de contrato de arrendamiento con destino a vivienda familiar permanente.

El artículo 32 del Título III de la nueva LAU también es totalmente contrario a lo dispuesto a la situación gemela contemplada en el artículo 8 del Título II de la misma LAU por cuanto en el artículo 32 se autoriza el subarriendo y la cesión sin consentimiento del arrendador cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, mientras que en el artículo 8,

referente a las fincas destinadas a vivienda familiar permanente, se exige siempre por el contrario el consentimiento escrito del arrendador.

### 3. ¿ERROR, TRAMPA O ACERTIJO?

El artículo 35 plantea un acertijo encantador y que yo, persona de natural sardónico, quiero resaltar adecuadamente.

Acabamos de contemplar en el artículo 32 que la cesión o el subarriendo de un local destinado a uso distinto al de vivienda familiar permanente en donde se ejerza una actividad empresarial o profesional no necesita el previo consentimiento escrito del arrendador y por eso se nos hace difícil entender la posibilidad de INFRINGIR una norma permisiva cuya consecuencia es, nada más y nada menos, que la resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento del local.

4. En el afán de encontrar una posible justificación a lo mandado tan contundentemente en el artículo 35 en contradicción con lo establecido en el artículo 32 no se me ocurre más que una salida que, hasta hace un momento consideraba olvidada por la nueva LAU, pero que podría estar semioculta por la habitual tendencia especulativa con bienes ajenos que últimamente está teniendo tanto éxito. Me refiero a los casos, relativamente frecuentes, en donde se hace un contrato de arrendamiento «para uso distinto al de vivienda familiar permanente» sin que sea posible ejercer en ella una actividad empresarial o profesional y sin que sea posible considerar a ese «contrato de arrendamiento urbano» como un ACCESORIO de una vivienda familiar permanente. Es posible que a alguno de mis oyentes les parezca esto una especie de divertimento o adivinanza (cuando no una descomunal estupidez) pero los toros son ciertos y os lo voy a desvelar ahora mismo: pensad en el alquiler de una plaza de garage en un edificio en donde el arrendatario:

NO TIENE SU VIVIENDA,  
NO TIENE SU FAMILIA DEPENDIENTE,  
NO TIENE SU NEGOCIO,  
NO TIENE SU DESPACHO,  
NO TIENE SU CLÍNICA,

pero sí tiene allí su COCHE y deja de usar personalmente la plaza para su coche por haber conseguido, a espaldas del arrendador, un subarriendo con un pardillo que le paga tres veces el importe del alquiler que este listillo paga al dueño aumentada la renta en un 20% al haberse enterado del subarriendo total de «la finca arrendada».

Ya sé os puede parecer esto una especie de juego, pero tengo la vehemente sospecha de haberse redactado esta ley pensando en resolver las trampas viejas y no los problemas actuales.

#### 4. UNA ILUSIÓN O ESPERANZA ¿FUNDADA?

Otro de los puntos más significativos y de los que a medio plazo se esperan mayores beneficios en torno al abaratamiento de los antes llamados locales de negocio consiste en la supresión del famosísimo traspaso, si bien en este terreno se ha originado una situación típica de los últimos años, es decir, contradictoria y confusa por cuanto por una parte desaparece la tradicional institución con carácter general y se establece una posibilidad reducida de reviviscencia para casos concretos que se dejan bastante en el aire, con lo cual el arrendatario no puede estar nunca seguro de si va a tener o no acceso a esa posibilidad, que, en el mejor de los casos, es de una cuantía mínima para los precios actuales y que, para colmo, el arrendador puede hacer desaparecer tranquilamente con solamente mantener sin arrendar el local en cuestión durante seis meses.

La normativa es claramente restrictiva y creo es importante hacer una referencia pormenorizada al artículo 34.

Parte del dato inicial de la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una **ACTIVIDAD COMERCIAL DE VENTA AL PÚBLICO**, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador **SIEMPRE QUE EL ARRENDATARIO HAYA MANIFESTADO CON UNA ANTELACIÓN DE CUATRO MESES A LA EXPIRACIÓN DEL PLAZO SU VOLUNTAD DE renovar EL CONTRATO POR UN MÍNIMO DE CINCO AÑOS MÁS Y POR UNA RENTA DE MERCADO.**

Es decir, este sucedáneo del antiguo traspaso, requiere un conjunto de requisitos:

- Extinción por vencimiento del plazo convencional.
- Un plazo: durante los últimos cinco años.
- Una actividad comercial de venta al público.
- Una solicitud de un nuevo contrato por cinco años a renta de mercado efectuada con cuatro meses de antelación a la expiración del contrato anterior.

Es también un elemento característico de este nuevo régimen de la vieja institución del traspaso, a la cual en lo sucesivo se pretende llamar «indemnización al arrendatario» aunque es muy probable que continúe utilizándose la vieja expresión pese al radical cambio de contenido, el establecimiento de dos fórmulas distintas para determinar su cuantía, notablemente reducida, aunque se enmascare esa limitación bajo la capa que la pone en relación con las disminución de las ganancias alcanzadas con la misma actividad y por el mismo sujeto al haberse visto obligado a cambiar de sitio sus instalaciones o bien por el aprovechamiento de la antigua clientela en el mismo local por el arrendador o el nuevo arrendatario antes del transcurso de seis meses del cese del anterior arrendatario al desarrollar en la finca la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario desalojado.

En este supuesto la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato con un límite máximo de 18 mensualidades y el propio precepto se preocupa de señalar las actividades que deben ser consideradas «afines» bajo una expresión que tiene claras reminiscencias de la anterior legislación sobre traspasos de locales de negocio al establecer que «se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario». Con esta expresión parece rememorarse la vieja explicación que en el Derecho francés, bajo la denominación de «fondo de comercio», se usó para justificar el traspaso comercial por considerar constituía un enriquecimiento injusto a favor del nuevo arrendatario el aprovechamiento de la clientela del anterior titular de la explotación comercial en el mismo local.

Esta peculiar normativa plantea, a mi juicio, dos problemas distintos y creo debo dejarlos planteados, aunque cualquiera pueda discrepar de mi postura y de mi solución.

El primero es la aparente, y para mi injustificada, incompatibilidad entre ambos tipos de formas de encontrar la «indemnización al arrendatario» saliente. Es verdad no se manifiesta esta incompatibilidad tajantemente mediante una expresa declaración formal, pero tampoco hay base cierta para estimar la absoluta incompatibilidad entre ellas por cuanto el fundamento de la «indemnización al arrendatario» (anterior) se centra más en el APROVECHAMIENTO de la vieja clientela por parte del nuevo arrendatario que en las decisiones de quien ha tenido que abandonar el local comercial, y a estos efectos deberían ser absoluta y claramente declaradas compatibles ambas formas de indemnización como conectadas al gesto esencial del arrendador de no aceptar un nuevo contrato de arrendamiento (aunque la ley hable de «renovación» con su acostumbrada falta de tecnicismo jurídico) pese a que el arrendatario ofrecía un nuevo contrato por cinco años y una «renta de mercado».

El segundo problema estriba en la pedestre forma de legislar que otorga validez a una ley derogada por un período de tiempo no muy claramente establecido para **SEGUIR RIGIENDO DETERMINADOS CONTRATOS**, es decir, todos los anteriores a la ley de 1994 que estén subsistentes a su entrada en vigor, con lo cual puede claramente decirse que a los antiguos contratos, que subsistan, se les va a continuar aplicando la antigua ley de 1964 y sobrevivirá para ellos el traspaso y la jurisprudencia sobre el mismo por un período de tiempo que va a estar en función de una triple consideración:

- por una parte el período de duración legal establecido.
- por otra parte el plazo de actualización de las rentas viejas.
- por otra parte el plazo de 8 años de quien no acepte la actualización de su renta vieja.

La consecuencia es la existencia del viejo sistema mientras **DUREN** los contratos de arrendamiento que a la entrada en vigor de la nueva LAU estaban subsistentes y eso tanto para **LOS MUY ANTIGUOS** como para los **MUY RECIENTES** y la única diferencia entre unos y otros estará en los resultados de un idéntico mecanismo de actualización de la renta.

La consecuencia, a medio plazo y no de forma inmediata, que parece absolutamente previsible consiste en un abaratamiento de los precios del contrato de arrendamiento ya que, precisamente en los momentos inmediatamente anteriores a que surgiera la nueva LAU la relación entre nivel de rentas y cuantía del precio de traspaso era absolutamente evidente y con muchísima frecuencia se aumentaba la renta en la misma proporción —sobre todo al decretarse la libertad de renta en los nuevos contratos— usando como instrumento muy útil y saludable la facultad del propietario de asumir él mismo el traspaso, ofreciendo luego el local como libre «de traspaso» y poniendo en cambio una renta nueva absolutamente libre que le permitía amortizar en un breve período no solamente el tanto por ciento del precio del traspaso que había abonado al arrendatario saliente, sino también el tanto por ciento que había dejado de recibir como porción de precio del traspaso del nuevo arrendatario a quien le ofrecía el local como «libre de traspaso» y con renta no congelada y aumentada en un simple tanto por ciento fijado taxativamente por la ley, sino con una renta nueva, fijada a precios de mercado especulativo.

Ahora, por virtud de la nueva LAU, la situación puede invertirse radicalmente —no estoy absolutamente seguro de ello— y, pese a estas dudas más, no aconsejaría a ningún propietario que se apresurase a, «quedarse él mismo con el traspaso», usando la frase forense de la época, pues ya conozco casos concretos en que el pretendido negocio ha salido francamente mal, cuando muy pocos años antes siempre «salía bien».

## QUINTA PARTE

### EL RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS ANTERIORES AL 9-5-1985

#### 1. OBSERVACION PRELIMINAR

Estos contratos de arrendamiento que se encontraban subsistentes en el momento de entrada en vigor de la nueva LAU, y a los cuales no afectó en absoluto el Decreto Boyer plantean peculiares cuestiones por la absurda forma de legislar consagrada en la nueva LAU.

En efecto, la nueva LAU por un lado deroga la vieja LAU en la Disposición Derogatoria Única sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y por otro declara en la Disposición Transitoria Segunda para las viviendas y en la Disposición Transitoria Tercera para los locales de negocio que los contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985 **SEGUIRÁN RIGIENDO** por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de cada una de las dos Disposiciones Transitorias aludidas, cuando lo procedente, en buena técnica legislativa, habría sido decir que a esos contratos sería de aplicación íntegra la nueva LAU sin perjuicio de dictar las Disposiciones Transitorias que se estimara convenientes para acomodar el traspaso de una situación a otra pero siempre tomando como base legislativa la nueva LAU y no procediendo a una especie de zurcido o superposición entre los preceptos de la **VIEJA LAU** y la **NUEVA LAU**. Es posible que a alguno parezca que «el orden de factores no altera el producto» pero semejante individuo parece olvidar que las reglas de la multiplicación no son aplicables a las ciencias sociales y en este caso concreto no se está haciendo una multiplicación sino una valoración técnica y en justicia de una normativa en función de la claridad y de la seguridad.

#### 2. LA FORMA DE PROCEDER EN ESTA PARTE

Para una mayor claridad, aunque ocasione con ello a veces una de reiteración que siempre será, espero, susceptible de exculpación por el carácter **PEDAGÓGICO** y no **LITERARIO** del texto, deseo hacer en primer lugar una comparación crítica entre la normativa instaurada por cada una de estas dos Disposiciones Transitorias, es decir, la **SEGUNDA, DEDICADA A VIVIENDAS** y la **TERCERA, DEDICADA A LOCALES DE NEGOCIO**. Esta comparación puede ser altamente ilustrativa y a su vez nos pondrá de manifiesto las complejidades y las oscuridades que, inconscientemente o por falta de pericia, se han

introducido y a las que más tarde o temprano tendrán que dar solución los Tribunales.

En un segundo momento me ocuparé de la peculiar normativa de la Disposición Transitoria Segunda referida específica y peculiarmente a las viviendas para en un tercer momento dedicar atención a la peculiar normativa de la Disposición Transitoria Tercera que se ocupa especialmente de los locales de negocio.

### 3. COMPARACIÓN ENTRE LAS DOS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. El párrafo señalado con el ordinal 1 dentro de la letra A) de la Segunda Disposición Transitoria es absolutamente idéntico al párrafo señalado con el ordinal 1 dentro de la letra A) de la Tercera Disposición Transitoria con la única diferencia de estar el uno referido a viviendas y el otro a locales de negocio.

2. Llama profundamente la atención que no se haga referencia al CONTENIDO de los ordinales 2 y 3 de la letra A) de la Disposición Transitoria Segunda ya que en la letra A) de la Disposición Transitoria Tercera NO EXISTEN esos ordinales y su ausencia no parece fácil justificarla por el hecho de recaer sobre locales de negocio.

3. No me parece a mi especialmente justificado, sino desde una potenciación excesiva de criterios economicistas y potenciación equivalente del menosprecio a la familia, el muy diverso tratamiento que en torno a la DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se otorga a favor del arrendatario de local de negocio frente al arrendatario de vivienda.

### 4. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985

#### A) *El agravio comparativo en cuanto a la duración*

Estimo importante aclarar, por mi conocimiento de la realidad que otros pueden tener con mayor intensidad que yo mismo, la sorpresa que me produjo una ley que deja subsistente con muy leves modificaciones el RÉGIMEN ANTERIOR al introducir una nueva normativa, ya que, siguiendo con radicalidad ese mismo principio, bastaría con mantener esa «legislación antigua» con las leves modificaciones aportadas al régimen anterior y sería absolutamente innecesaria una nueva ley para ponerla al lado de la anterior y solamente sirve

para crear un confusionismo y una serie de dificultades de tipo técnico que ocasionan graves perjuicios a la seguridad jurídica y a su certeza.

**B) *Incorporación de preceptos de la nueva LAU***

Creo muy poco justificada la motivación por la cual se declaran aplicables los artículos 12, 15 y 24 de la nueva LAU a los contratos anteriores a la misma, pues parece se trata solamente de proteger la inestabilidad familiar como presupuesto fundamental que viene corroborado por la desafortunada expresión del ordinal 2 del Preámbulo en donde se llega a estimar que «un plazo de cinco años permite una cierta estabilidad para las unidades familiares».

**C) *La cuestión de la subrogación entre vivos***

Constituye este apartado uno de los más confusos y sorprendentes de la nueva LAU si se tiene en cuenta la declaración que respecto al mismo se hace en el Preámbulo de la nueva LAU y el propio contenido del párrafo correspondiente de la Disposición Transitoria Segunda.

El Preámbulo se refiere al tema en el ordinal número 2 con estas palabras tan claras:

«En relación con las subrogaciones entre vivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador»,

pero resulta que, por el contrario, la oscura expresión del párrafo correspondiente de la Disposición Transitoria Segunda manifiesta literalmente:

«Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964»,

y ese párrafo primero del mencionado artículo 24 establecía varias cosas importantes:

— Para que la subrogación entre vivos pudiera tener lugar era preciso que el otorgante de la misma fuera precisamente quien HUBIERE CELEBRADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con lo cual quedaba absolutamente eliminado un gran número de posibles supuestos de subrogación entre vivos por la acusada presencia de la subrogación mortis causa combinada con la prórroga forzosa.

— Otro aspecto importante consistía en que siendo el artículo 24 una excepción al anterior artículo 23 ofrecía la posibilidad de una subrogación entre vivos SIN PREVIO CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR en base a determinados vínculos de parentesco y de previa convivencia con el titular arrendatario durante plazos que estaban en relación precisamente con el grado de parentesco.

De esta previa convivencia estaba excluido –pensemos en la época que para algunos puede parecer ya «casi prehistórica»– por evidentes razones de tipo ideológico y sociológico el cónyuge, quien carecía de período alguno de convivencia previa, y por ello servía –aunque últimamente con mucha más frecuencia– para hacerle una buena faena torera al propietario de la casa si «la viejecita viuda» se casaba con un chaval joven por la virulencia de la conjugación de la subrogación matrimonial mortis causa y la prórroga forzosa, que hizo a Gabriel García Cantero reflexionar sobre el tema con agudeza, al considerar al artículo 24 de la vieja LAU «un estimulante del matrimonio».

— Esta subrogación entre vivos solamente requería, en el párrafo segundo del mismo artículo 24, que se notificase de forma fehaciente al arrendador dentro de los dos meses de realizada.

#### **D) La subrogación mortis causa**

Es este uno de los puntos donde la reforma del régimen de la antigua LAU se ha hecho de forma más radical y yo creo más injustificada pues la primacía en las perturbaciones padecidas en el campo de los arrendamientos urbanos no se debe tanto a la amplitud de las subrogaciones, ya sean éstas entre vivos o por causa de muerte, cuanto a la persistencia de la prórroga forzosa y a la consagración de la perdurabilidad del contrato de arrendamiento, incluso en el supuesto de venta de la finca arrendada.

Ya sé que este análisis mío no tiene por qué ser compartido por cualquiera y soy consciente de ser el primero en formular esta conclusión de forma un tanto apresurada pero es que sería excesivamente pesado un intento de demostración satisfactoria y, por otra parte según mi habitual costumbre, no pretendo imponer mi apreciación a nadie.

El nuevo régimen de las subrogaciones por causa de muerte se establece en base a parámetros muy distintos:

\_ La ambigüedad en la duración de estos contratos.

— La equiparación entre «el cónyuge» y quien «hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge con independencia de su orientación sexual».

— La existencia de una única subrogación mortis causa a partir de la entrada en vigor de la nueva LAU.

— La prohibición absoluta de ulteriores subrogaciones.

— El increíble casuismo de la única subrogación «autorizada» con una minuciosa especificación de los supuestos posibles.

— La prohibición de renuncia de un beneficiario de subrogación en favor de otro de distinto grado de prelación. Los favorecidos por la subrogación son :

1º. A) El cónyuge no separado legalmente o de hecho.

1º. B) En su defecto, los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

1º. C) En defecto de los anteriores, los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado salvo, que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65% en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla 25 años, si ésta fuese posterior.

2º. No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

3º. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la nueva LAU, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior.

4º Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

No resulta excesivamente clara la duración temporal de estos contratos –no debe olvidarse que son unos contratos a los cuales el Decreto Boyer respetó la prórroga forzosa– ya que si bien por una parte se señala una duración de dos años por la otra se establece con claridad un término tan confuso como el de «que el subrogado cumpla 25 años, si ésta fuese posterior» y brilla por su ausencia toda referencia al plazo legal mínimo de duración de cinco años que se establece para todos los contratos en la nueva LAU con lo cual parece evidente se pretende LIQUIDAR DE CUALQUIER MANERA los antiguos contratos.

Pero además es llamativo se asigne como regla general la duración de dos años para los contratos en que se haya producido una subrogación y al mismo tiempo se establezca una disposición temporal alternativa para la extinción del contrato referida al cumplimiento por parte del subrogado de la edad de 25 años, si ésta fecha es posterior a los dos años, con lo cual ensombrece notablemente la justificación de la extinción a los dos años.

### *E) La actualización de la renta en viviendas*

La actualización de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 subsistentes a la entrada en vigor de la nueva LAU se establece de forma muy confusa a lo largo de DIEZ PROLIJAS REGLAS y DOS CUADROS en la Disposición Transitoria Segunda, que yo voy a tratar de sistematizar de la forma más clara en torno a unos principios clave.

Para ello hay que empezar por señalar que dentro de las viviendas cuyo arrendamiento se ha concertado con anterioridad al 9 de mayo de 1985 hay que distinguir a su vez tres supuestos distintos:

- 1º. Los arrendamientos otorgados antes del 9 de mayo de 1985.
- 2º. Los arrendamientos suntuarios otorgados antes del 12-5-1956.
- 3º. Los arrendamientos no suntuarios otorgados antes del 12-5 1956.

El primer principio, acaso con un exceso de optimismo, consiste en FACULTAR AL ARRENDADOR a actualizar la renta, como si fuera pensable RENUNCIASE algún arrendador a tal posibilidad.

El segundo principio consiste en exigir, para las relaciones en esta materia entre arrendador y arrendatario, INEXCUSABLEMENTE UN REQUERIMIENTO FEHACIENTE, de cuyo contenido se ocupa muy especialmente al tratar del requerimiento del arrendador anunciando la pretensión de actualización de la renta.

El tercero señala el momento a partir del cual puede procederse a efectuar el requerimiento del arrendador y determina que el requerimiento podrá realizarse en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la nueva LAU se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

El cuarto establece el contenido que debe abarcar el requerimiento del arrendador, y que deberá hacerse en cada uno de los años en que se aplique la actualización, notificando el importe de la actualización y acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

El quinto consiste en otorgar al arrendatario la facultad de oponerse, con las consecuencias que explica, a la pretensión del arrendador de actualización de la renta, mediante UN REQUERIMIENTO FEHACIENTE efectuado en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento del arrendador notificándole su pretensión de actualización de la renta.

El ejercicio de este derecho por parte del arrendatario entraña dos consecuencias muy importantes :

1ª. Se hará una simple actualización anual, sobre la renta que viniera pagando hasta ese momento a la cual se añadirán las cantidades asimiladas a la renta, con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Es evidente que esta ACTUALIZACIÓN ANUAL se podrá hacer en cada uno de los años de pervivencia legal del contrato con arreglo a la consecuencia señalada en mi párrafo siguiente.

2ª. Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite esta opción de oposición a la actualización de la renta, quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo desde la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

El sexto es acaso el aspecto más complejo por cuanto entraña una serie de operaciones en cadena, como primer paso para determinar la cuantía de la actualización. La mejor manera de afrontar su complejidad, a mi juicio, consiste en manifestar que es una operación sencilla si se conocen los CUATRO datos que en la misma intervienen y que no siempre están al fácil alcance de cualquiera, ya sea arrendador o arrendatario. Los cuatro datos aludidos, para el supuesto 1º son:

1ª La fecha del contrato de arrendamiento.

2ª El importe de la renta inicial pactada.

3<sup>a</sup> El valor del Índice de Precios al Consumo correspondiente al mes inmediatamente anterior a la fecha del contrato.

4<sup>a</sup> El valor del Índice de Precios al consumo correspondiente al mes anterior a aquél en que se efectúa la actualización.

Al tener conocimiento de estos cuatro datos ya se puede proceder a hacer la verdadera actualización que consistirá en hallar la diferencia entre los valores de los dos Índices de Precios al Consumo para multiplicar la renta inicial por esa diferencia y eso nos dará como resultado el importe de la renta actualizada, pero sobre ésta aún habrá que hacer unas apreciaciones a posteriori para saber si procede o no su aplicación y el tiempo que será preciso transcurra hasta percibir su total importe.

En el señalado por mí como supuesto segundo referente a los arrendamientos de viviendas suntuarias celebrados con anterioridad en este caso al 12 de mayo de 1956 (sí, no es errata), los datos previos que necesitamos son:

1<sup>o</sup>. Determinar a la luz de artículo 6.2 del texto refundido de la LAU de 1964 qué debe ser considerado vivienda suntuaria según el volumen de población de la localidad en cuestión, la renta inicial pactada y la fecha de otorgamiento del contrato de arrendamiento.

Como el dato es relativamente complejo hago una especie de tabla explicativa a continuación:

POBLACIÓN	RENTA MENSUAL	FECHA DEL CONTRATO
1.000.000 habitantes	500 pts.	Anteriores al 30-9-1939
	1.000 pts.	Entre 30-9-1939 y 1-1-1942
	2.000 pts.	Posteriores al 2-1-1942 y anteriores al 31-12-1946
	3.000 pts.	Posteriores al 1-1-1947 y anteriores al 31-12-1956

Estas rentas tienen un índice reductor, según el volumen de población, que es el siguiente:

El 60% para las poblaciones inferiores a 20.000 habitantes.

El 50% para las de 20.000 a 100.000 habitantes.

El 40% para las de 100.000 a 250.000 habitantes.

El 30% para las de 250.000 a 500.000 habitantes.

El 20% para las de 500.000 a 1.000.000 habitantes.

Naturalmente el volumen de habitantes de la población debe tomarse en cuenta en el momento en que se otorgó el contrato y no en el actual, aunque sea una aclaración inexistente en la disposición legal.

2° Proceder a la «revalorización» de la renta, inicialmente pactada, a que se refiere el artículo 96.10 de la vieja LAU, háyase o no hecho esa operación en su día por el arrendador, lo cual puede exigir una serie de operaciones revalorizatorias, originadas por cada uno de los Decretos autorizativos dictados por el Gobierno en ese período de tiempo.

Las disposiciones aludidas referentes a rentas son las siguientes:

1. El artículo 118 de la Ley de 31 de diciembre de 1946.
2. Decreto de 17 de mayo de 1952.
3. Decreto de 6 de marzo de 1953.
4. Decreto de 9 de abril de 1954.
5. Decreto de 30 de noviembre de 1956.
6. Decreto de 22 de julio de 1958.
7. Decreto de 6 de septiembre de 1961.
8. Decreto de 24 de diciembre de 1964.
9. Decreto de 16 de junio de 1966.
10. Decreto de 13 de julio de 1967.
11. Decreto de 11 de junio de 1970.
12. Decreto de 11 de marzo de 1971.
13. Decreto de 15 de junio de 1972.
14. Decreto de 23 de diciembre de 1972.

(Todos ellos figuran con su texto completo como Apéndice n° 2)

3°. Esa renta inicial, así «revalorizada», se tomará ahora como renta inicial y como Índice de Precios al Consumo correspondiente a la fecha del contrato se usará el del mes de junio de 1964.

El tercero de los supuestos, contempla las viviendas no comprendidas en el supuesto anterior, cuyos contratos sean anteriores al 12 de mayo de 1956 en las que por no ser viviendas suntuarias se tomará como renta inicial la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954 y como Índice de Precios al Consumo correspondiente a la fecha del contrato el señalado para el mes de marzo de 1954.

De esta forma creo queda explicada la actualización de la renta en los tres supuestos de la regla la de la Disposición Transitoria Segunda, pero en este momento debemos dejarla en un breve compás de espera mientras se procede a encontrar la actualización de la renta bajo el sistema instaurado en la regla 5ª, para saber cuál de los dos resultados debemos usar irremediabilmente, previa su comparación, por absoluta y terminante imposición de la propia norma.

Ya sé que esto parece un rompecabezas y es posible más de uno crea estoy perdiendo el hilo, pero a mi me parece ésta la única manera de conseguir claridad en una materia desordenada y confusa.

La regla 5<sup>a</sup> de la Disposición Transitoria Segunda dice que cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1<sup>a</sup> sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994 los siguientes porcentajes:

El 12 por cien cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

El 24 por cien para el resto de los supuestos.

Para las fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por cien; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por cien.

Esta regla 5<sup>a</sup> es muy importante pues si bien exige una doble actualización de la renta, una primera conforme a la regla 1<sup>a</sup> y una segunda actualización conforme a la regla 5<sup>a</sup> para comparar la cuantía de cada una de ellas, estableciendo que si es SUPERIOR la cuantía de la actualización alcanzada conforme a la regla la se aplicará la cuantía de la actualización conseguida conforme a la regla 5<sup>a</sup>.

Pero hechas las cuentas correspondientes, con arreglo a supuestos concretos de mi viejo y abandonado archivo profesional resulta que en todos los casos SALE INFERIOR LA CUANTÍA DE LA RENTA ACTUALIZADA CONFORME A LA REGLA PRIMERA, y, por el contrario, haciéndolo por la regla 5<sup>a</sup> sale realmente el actual precio de mercado.

La actualización de la renta no procederá cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no excedan de los límites siguientes:

Nº de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
Más de 4	

En aquellos supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Y ya finalmente, para terminar este apartado, solamente me falta referirme a ese plazo variable para alcanzar la exigibilidad de la totalidad de la renta

actualizada y que puede abarcar un plazo normalmente de 5 a 10 años y excepcionalmente un plazo inferior a los cinco años.

Esta variabilidad de los plazos está originada por la capacidad económica del obligado al pago, la cual se valora en función del salario mínimo interprofesional de tal suerte que cuando el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de cinco veces y media el salario mínimo interprofesional el plazo de duración de la actualización de la renta se extenderá a un período de diez años aumentando en cada anualidad un diez por ciento hasta llegar al cien por cien en el décimo año.

En el supuesto de ser los ingresos antes mencionados iguales o superiores a cinco veces y media el salario mínimo interprofesional el plazo se reduciría a cinco años y por lo tanto el volumen de actualización de renta en cada uno de los cinco años sería exactamente el doble que en el anterior supuesto referido al plazo de diez años.

Existe, sin embargo, la posibilidad de resultar acertado ese plazo (parece que en cualquiera de los dos plazos de 5 o 10 años) por el camino establecido en un apartado de la regla 1ª según el cual si hecha la comparación entre la renta que viniere pagando el inquilino y la renta actualizada gradualmente para cumplir con el pleno de actualización a los 5 o 10 años, resultare ser superior la renta que viniere abonando a la que correspondería abonar en el primer porcentaje de aplicación se pasaría a exigir el porcentaje siguiente o, en su caso, el siguiente o siguientes, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando en el momento de afrontar la actualización de la renta.

No se alude para nada en la Disposición Transitoria Segunda al plazo de duración de éstos contratos, pero esta evidente e importante laguna creo es preciso superarla otorgando, a los contratos de arrendamiento cuya renta se ha actualizado, la suma constituida por el plazo exigido para alcanzar el cien por ciento de la actualización de la renta (cualquiera que sea este) al cual debe sumársele el plazo legal de duración de cinco años previsto como duración mínima legal para los contratos de arrendamiento de la nueva LAU, para entrar ya en eso que yo me atrevo a llamar el «nuevo régimen normal del arrendamiento de vivienda permanente en la nueva LAU», aunque reconozco sea esta postura personal mía muy opinable y discutible.

## 5. LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN LOCALES DE NEGOCIO

El arrendamiento de local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985 plantea múltiples problemas, algunos de los que ya me he ocupado como el ocasionado por la nueva clasificación de los contratos de arrendamiento, y otros absolutamente nuevos de los que hay que ocuparse ahora y muy especialmente la distinción entre arrendamientos a favor de una persona física y arrendamientos a favor de

una persona jurídica y dentro de estos aún es preciso hacer una distinción en el caso de tratarse de arrendamientos ocupados por las llamadas «grandes superficies» que, a mi juicio plantea problemas peculiares que no han sido afrontados con justicia por la nueva LAU ni por la Disposición Transitoria Tercera en donde se contiene la normativa peculiar para todos los contratos, anteriores al 9 de mayo de 1985 subsistentes al tiempo de entrar en vigor la nueva LAU, y en donde se incide en el mismo defecto ya señalado de suponer más que una DEROGACIÓN de la legislación anterior de 1964 una simple MODIFICACIÓN en puntos concretos de la misma, tal como irremediablemente veremos y, de la misma forma que sucede con la calificación de los contratos, tampoco las cosas son como el legislador las llama sino aquello otro constitutivo de su esencial realidad conceptual a la luz de la integridad del ordenamiento jurídico y al margen del nombre o del disfraz usado.

Estos contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 y subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva LAU, se encuentran sometidos en la Disposición Transitoria Tercera a una normativa peculiar que tomando como base la vieja LAU aporta a la misma modificaciones importantes:

— Estableciendo un régimen distinto según sea o no el arrendatario persona física.

— En cuanto a la duración del contrato y su extinción.

— En cuanto a la subrogación-

— En cuanto al derecho de traspaso.

— En cuanto a la actualización de la renta.

Es muy necesario tener en cuenta la necesidad de hacer una especie de «revuelto» ya que la normativa mezcla cuestiones otorgando consecuencias jurídicas distintas según unas variables que introduce para modificar la misma regla general que acaba de establecer, lo cual hace que todo intento sistemático tenga necesidad o bien de sufrir reiteraciones o bien padecer una falta de exactitud si se escamotea alguna de las circunstancias que alteran lo que parece a primera vista una norma dotada de validez general.

## **A) Arrendatario persona física**

### **a) Duración, extinción y subrogación**

En primer lugar debe tenerse en cuenta, sin perjuicio de las matizaciones que a seguido habrán de hacerse, un principio general: los contratos de

arrendamiento de locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 subsistentes en el momento de entrada en vigor de la nueva LAU se van a extinguir en general a los 20 años a contar de la entrada en vigor de la nueva LAU.

Pero esta duración prevista puede verse reducida por el simple hecho de producirse la jubilación o el fallecimiento del arrendatario persona física sin que el cónyuge sobreviviente se subrogue y continúe en la misma actividad desarrollada en el local.

Sin embargo, en defecto de cónyuge sobreviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la nueva LAU, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local y en este caso el contrato durará el número de años restante hasta completar los 20 a contar de la entrada en vigor de la nueva LAU.

Debe destacarse, en la línea progresiva que estoy desarrollando para tratar de explicar una normativa casuística en donde es muy fácil perderse, que estas dos posibilidades son aludidas por la Disposición Transitoria Tercera como «subrogación primera» y «subrogación segunda» para establecer que no procederá «la primera subrogación» cuando ya se hubieren producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la vieja LAU o texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y, congruentemente, tampoco procederá la «subrogación segunda» cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el mencionado artículo 60.

## **b) El traspaso**

La Disposición Transitoria Tercera se ocupa del traspaso del local de negocio del cual sea titular una persona física estableciendo que el arrendatario actual y su cónyuge si se ha subrogado podrán traspasarlo en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Con la falta de dominio del castellano ya endémica y además gravemente contagiosa de nuestro legislador actual se señala que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un MÍNIMO de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la «aprobación de la ley».

Es claro que, en términos jurídicos, debería hablarse no de la «aprobación de la ley», que es un trámite parlamentario relativamente banal por cuanto la clave en las disposiciones jurídicas está en la sanción por el Jefe del Estado y la consiguiente publicación en el Boletín Oficial del Estado, pues lo importante es la fecha de su entrada en vigor, que es en puridad desde cuando debieran tomarse en cuenta los efectos jurídicos si se quisiera ser respetuoso con el lenguaje y la técnica jurídica.

Tampoco tiene justificación alguna la alusión hecha a un plazo MÍNIMO cuando, en verdad, es un plazo MÁXIMO de duración, tal como demuestra la propia disposición en que se encuentra la desafortunada expresión, y aún llega a más altas cotas la sorpresa si se reflexiona un poco en lo antes determinado por la propia Disposición Transitoria Tercera ya que podría suprimirse el párrafo entero y no pasaría absolutamente nada pues se llegaría a la misma conclusión sin necesidad de repetirla.

Finalmente debe admirarse la preciosa perla del último apartado de este párrafo, según el cual cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en CINCO años, con lo cual se ha cargado el sistema general de otorgar duración a los contratos de arrendamiento de que sean titulares personas físicas por un período MÁXIMO de 20 años.

## **B) *Arrendatario persona jurídica***

### **a) La duración del contrato**

La duración del contrato de arrendamiento es bastante variable y no parece muy clara la justificación de los plazos concedidos en cada caso, aunque sí es evidente se ha tenido en cuenta la aparente fortaleza o solidez económica de la empresa para señalar plazos más breves en proporción inversa a su solidez.

El primer plazo de duración señalado es de 20 años para aquellos contratos en cuyos locales se desarrollen actividades comerciales comprendidas en la División 6 de la Tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Están exceptuados aquellos cuya superficie sea superior a dos mil quinientos metros en cuyo caso la duración solamente abarcará a 5 años.

A continuación establece una escala de duración para todos los casos restantes en proporción a las cuotas según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas de la forma siguiente

Cuotas menores de 85.000 pts, duración 20 años.  
Entre 85.000 y 130.000 pts, duración 15 años.  
Entre 130.001 y 190.000 pts, duración 10 años.  
De más de 190.000 pts, duración 5 años.

Estos plazos se contarán a partir de la entrada en vigor de la nueva LAU.

De forma parecida a cómo se establecía anteriormente para los arrendamientos de los cuales fueran titulares personas físicas, aquí se otorga a las personas jurídicas una ampliación de duración del contrato en 5 años siempre que el traspaso se hubiere efectuado en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la nueva LAU.

#### **b) Una norma extraña**

Es la consignada bajo el ordinal 5 de la letra B) de la Disposición Transitoria Tercera y cuyo fundamento no se alcanza fácilmente, pues más bien parece una norma equivocadamente colocada.

Las razones que sustentan esta opinión se sitúan en la práctica imposibilidad de otorgarse algún contrato de arrendamiento ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985 EN PLENO PERÍODO DE PRÓRROGA FORZOSA en donde por una suerte de adivinación del arrendador se tomaran las medidas preventivas adecuadas para hacer posible a la luz de un Real Decreto que no se había dictado TODAVIA y que además estaba inserto no en una norma referida a materia arrendaticia sino en una norma destinada a MEDIDAS URGENTES DE POLÍTICA ECONÓMICA.

Es verdad que, conocido el Decreto Boyer, sí podrían haberse tomado medidas, permitidas por el propio Decreto Boyer, como sería la de concertar un sucedáneo de la prórroga legal forzosa, a la cual le suprimió el CARÁCTER FORZOSO para crear una institución nueva DE ORIGEN VOLUNTARIO y congruentemente con esa posibilidad estableció, frente a la duración indeterminada de los contratos de arrendamiento antiguos, aunque se formalizasen por años concretos siempre que no fuesen meramente «de temporada», la opción de otorgamiento de un contrato de arrendamiento por un plazo de duración concreto y tan largo que no hubiera llegado aún a su vencimiento pese al transcurso de más de diez años, pero combinada una anual revisión de rentas no habría obstáculo legal para un arrendamiento otorgado a favor de persona jurídica por plazo de 99 o de 199 años.

No sé si he conseguido ser claro. La cuestión se centra en que si bien es posible la situación planteada, no es en cambio creíble que el remedio jurídico

A UNA FUTURA NORMA se prefabrique o se preconstituya contractualmente antes de ser promulgada la norma a no ser mediante un conocimiento ilegítimo de la futura norma, que eso sí es posible.

Este número 5 debería haberse incluido no en la Disposición Transitoria Tercera sino en el seno de la Disposición Transitoria Primera que era su sitio natural, aunque en tal supuesto tendría que haber sido modificado su texto para aclarar que la norma referida **SOLAMENTE SERÍA APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS CONCERTADOS A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA**, declaración que evidentemente parecía un poco fuerte y por eso exclusivamente se optó por colocarla mal.

A estas alturas alguno de mis oyentes me podrá decir: pero bueno, ¿qué dice la norma contenida en el apartado número 5 de la Disposición Transitoria Tercera?

Dice sencillamente una cosa que, teniendo en cuenta lo antes dicho, parece tener muy poco sentido: aquéllos contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la nueva LAU, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla.

Por otra parte y de una forma congruente con el inmediato párrafo precedente, cosa no habitual en esta ley, se establece que cuando el período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el tiempo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

### **c) Actualización de las rentas**

La actualización de la renta en estos casos es absolutamente idéntica a la prevista para la actualización de la renta en los casos de arrendamiento para vivienda familiar permanente a que se refiere la Disposición Transitoria Segunda a la que esta Disposición Transitoria Tercera hace referencia expresa sin perjuicio de repetir su propio texto en algunos de sus números ordinales.

Pero es importante manifestar una peculiaridad constitutiva de una facultad no reconocida a ningún otro arrendatario. El texto legal dice, en el ordinal 7 del apartado C) de la Disposición Transitoria Tercera:

«El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup> del apartado anterior en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento efectuado por el arrendador o a iniciativa propia.

En este supuesto el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 6».

El fundamento por el cual considero extraordinariamente importante estriba en el otorgamiento de una facultad no reconocida a los restantes arrendatarios pese a que las reglas a que se alude en la misma, es decir las reglas 1ª, 5ª y 6ª, son exactamente IDÉNTICAS en el ámbito de la Disposición Transitoria Segunda, específicamente referida a las viviendas.

#### SEXTA PARTE ARRENDAMIENTOS POSTERIORES AL 9-5-1985

Ya he repetido una crítica, que a lo mejor a alguno le parece feroz, respecto a los términos en que se alude en las Disposiciones Transitorias a la legislación arrendaticia anterior que SE DEROGA de una forma muy especial y por eso me encuentro excusado de repetirla ahora.

Estimo, en cambio inexcusable, repetir aquí otra vez que el párrafo contenido en la Disposición Transitoria Tercera, bajo el ordinal número 5, debiera estar incluido en la Disposición Transitoria Primera, pues solamente en ella tiene justificación TÉCNICO-JURÍDICA, aunque sea claramente consciente de la JUSTIFICACIÓN POLÍTICA DE APARIENCIA SISTEMÁTICA que ha hecho «necesaria» su inclusión en la Disposición Transitoria Tercera que se refiere a los locales de negocio.

El argumento que se podría utilizar para su no inclusión en la Disposición Transitoria Primera consiste en manifestar que a ningún «buen padre de familia» se le ocurriría comprometerse en un arrendamiento familiar de plazo muy dilatado, cosa que sí en cambio, está al orden del día en el seno de las personas jurídicas, quienes no sienten con la misma intensidad que las personas físicas la aparición de la muerte. Esa es una argumentación altamente falaz pues basta pensar en el trastorno que con razón ha querido corregir la nueva LAU al establecer un plazo mínimo de duración al contrato de arrendamiento cuando la pedestre redacción del artículo 9 del Decreto Boyer ocasionó un desmedido incremento de la especulación arrendaticia al socaire de contratos de duración anual y encontrarse el arrendatario o bien a las puertas de la calle con los gastos de una mudanza y la necesidad de afrontar una renta LIBRE Y ESPECULATIVA, o bien a tragar con las pretensiones abusivas del arrendador, que le ofrecía un nuevo contrato anual

con una nueva renta a «precios de mercado especulativo», pero que posibilitaba el ahorro de los gastos de mudanza ya que era imposible encontrar una vivienda que no tuviera un precio de arrendamiento especulativo y así ante esa disyuntiva resultaba preferible aceptar al arrendador abusivo y su nuevo contrato anual a precios de mercado de año en año hasta que el inquilino se liaba la manta a la cabeza y adquiría una EN PROPIEDAD, pese a endeudarse hasta las cejas en esa tarea.

Es precisamente por esa ominosa presencia de las consecuencias del Decreto Boyer por lo que en todas las Disposiciones Transitorias se menciona el párrafo «los contratos de arrendamiento que subsistan a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley» que suena como aquella obsesiva pesadilla que contaba Edgar Allan Poe como un pesado ritornello de siniestro y desalentador mensaje en sus «Narraciones extraordinarias», pues precisamente el párrafo transcrito entre comillas aparece mencionado nada menos que tres veces en el seno de una Disposición Transitoria que solamente consta de CINCO PÁRRAFOS.

La Disposición Transitoria Primera mantiene los ya conocidos criterios que han sido aludidos al estudiar las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera y por eso no es necesario repetir ahora aquí lo ya dicho pues además creo ya es hora de ir rematando la tarea.

## SÉPTIMA PARTE EL ARRENDAMIENTO URBANO EN EL CÓDIGO CIVIL

### 1. REFERENCIA A LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

Ante todo quiero llamar la atención en torno a unas ideas que considero extraordinariamente importantes: no conviene dar saltos mortales, y yo considero tales aquellos que se dan a veces por prestigiosos juristas que a sí mismos se llaman «especialistas» en alguna materia, y se olvidan del grave riesgo de extrapolar instituciones jurídicas de un campo a otro, pues si bien es verdad que el ordenamiento jurídico es UNA UNIDAD eso no puede decir que cualquier regla valga en cualquier ocasión.

Acaso esto venga más claramente manifestado si se alude a la necesidad de no introducir en el seno de la peculiar normativa del Código civil figuras que, aunque hayan adquirido un notable peso específico por la preponderancia de la aplicación de las viejas leyes de arrendamientos urbanos, ya sea la de 1946, la de 1964 o la muy sorprendente y reciente ley de 1994 con el consiguiente abandono de las disposiciones del Código civil, lo que ha llevado a una peligrosa y equivocada interrelación de normas y eso ocasiona graves problemas de lógica y de comprensión cuando no verdaderas injusticias.

Esta necesaria interrelación entre normas pertenecientes a distintos cuerpos legales que están llamados a integrarse, puede provocar graves perplejidades y ciñéndome al tema de ahora no es pequeña la que se produce por la nueva LAU cuando alude a LA VOLUNTAD DE LAS PARTES con preferencia a las propias disposiciones del mismo Código civil, lo cual puede provocar la duda, que yo no tengo muy claramente resuelta, de si esta voluntad de las partes a que alude la nueva y flamante «ley especial» es la voluntad de las partes que en la doctrina civil se conoce con el nombre de autonomía de la voluntad y que se encuentra consagrada en el artículo 1.255 de nuestro Código civil que establece a la misma unos límites determinados –con un criterio naturalmente decimonónico y preconstitucional, no olvidemos fechas importantes– cuando puede parecer menos evidente la existencia de limitaciones en la referencia global que hace la nueva LAU a la simple «voluntad contractual».

Para mi resulta evidente que la alusión de la nueva LAU hace a la voluntad contractual tiene las limitaciones que se consagran en el propio texto del Código civil, aunque como he manifestado en alguna ocasión en público estas debieran ser objeto de una ACTUALIZACIÓN a través de la cual se podrían suprimir reiteraciones inútiles e introducir determinados principios de origen constitucional a los cuales no les haría daño alguno ser trasladados a un ámbito menos politizado y más efectivo.

## 2. LA ESTRUCTURA DE LA NORMATIVA EN EL CÓDIGO CIVIL

La estructura de la normativa en el seno del Código civil está claramente manifestada pero es tan grande la tendencia a no ver más que los artículos aislados que en ocasiones, acaso como esta especialmente, resulta altamente instructivo y altamente eficaz para una adecuada interpretación una consideración sistemática.

Como a mi no me duelen prendas y tampoco es frecuente que alguien lo haga, me permito una especie de simplificado «análisis sistemático».

**CÓDIGO CIVIL**  
**LIBRO IV**  
**DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS**  
**TÍTULO VI**  
**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.542: .....	
Art. 1.543: .....	
Art. 1.544: .....	
Art. 1.545: .....	

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.546: .....  
Art. 1.547: .....  
Art. 1.548: .....  
Art. 1.549: .....  
Art. 1.550: .....  
Art. 1.551: .....  
Art. 1.552: .....  
Art. 1.553: .....

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL**  
**ARRENDATARIO**

Art. 1.554: .....  
Art. 1.555: .....  
Art. 1.556: .....  
Art. 1.557: .....  
Art. 1.558: .....  
Art. 1.559: .....  
Art. 1.560: .....  
Art. 1.561: .....  
Art. 1.562: .....  
Art. 1.563: .....  
Art. 1.564: .....  
Art. 1.565: .....  
Art. 1.566: .....  
Art. 1.567: .....  
Art. 1.568: .....  
Art. 1.569: .....  
Art. 1.570: .....  
Art. 1.571: .....  
Art. 1.572: .....  
Art. 1.573: .....  
Art. 1.574: .....

**SECCIÓN TERCERA**  
**DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS**  
**RÚSTICOS**

Art. 1.575: .....  
Art. 1.576: .....

- Art. 1.577: .....
- Art. 1.578: .....
- Art. 1.579: .....

**SECCIÓN CUARTA**  
**DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS**  
**URBANOS**

- Art. 1.580: .....
- Art. 1.581: .....
- Art. 1.582: .....

**CAPÍTULO TERCERO**  
**DEL ARRENDAMIENTO DE OBRAS Y SERVICIOS**  
**SECCIÓN PRIMERA DEL SERVICIO DE CRIADOS Y TRABAJADORES**  
**ASALARIADOS**

- Art. 1.583: .....
- Art. 1.584: .....
- Art. 1.585: .....
- Art. 1.586: .....
- Art. 1.587: .....

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**DE LAS OBRAS POR AJUSTE O PRECIO ALZADO**

- Art. 1.588: .....
- Art. 1.589: .....
- Art. 1.590: .....
- Art. 1.591: .....
- Art. 1.592: .....
- Art. 1.593: .....
- Art. 1.594: .....
- Art. 1.595: .....
- Art. 1.596: .....
- Art. 1.597: .....
- Art. 1.598: .....
- Art. 1.599: .....
- Art. 1.600: .....

**SECCIÓN TERCERA**  
**DE LOS TRANSPORTES POR AGUA Y TIERRA TANTO DE PERSONAS**  
**COMO DE COSAS**

- Art. 1.601: .....
- Art. 1.602: .....
- Art. 1.603: .....

### 3. ANÁLISIS DEL EMPLEO DE LA PALABRA « COSA » EN EL CÓDIGO CIVIL

Nuestro Código civil es en verdad un prodigio de claridad de expresión aun cuando con frecuencia cause la desesperación de los lingüistas, al acusarlo éstos con frecuencia de falta de «comprensión semántica» ya que, a veces, en su afán de evitar repeticiones usa palabras inadecuadamente y otras veces, por el contrario, sacrificando la precisión del lenguaje a la claridad usa reiteradamente una palabra con una frecuencia y en una extensión no muy correcta semánticamente, aunque en su descargo deba anticipar que está perfectamente consagrado este uso, en el caso que me ocupa en la última edición del Diccionario de la Lengua Española

Así el empleo de la palabra «cosa» que, referida al objeto del contrato de arrendamiento, parece notablemente inadecuada para referirse a PREDIOS ya sean éstos RÚSTICOS o URBANOS y sin embargo es usada con profusión en el texto del articulado del Código civil y, en consecuencia, puede llegarse a la conclusión de existir con el empleo de la palabra «cosa» en el Título VI del libro IV del Código civil una inadecuación de lenguaje por virtud de la cual se puede considerar fundada una interpretación en la cual se acuda a la diversidad de preceptos, prescindiendo de en qué Sección concreta se encuentren situados para elaborar una teoría general del contrato de arrendamiento, cualquiera que sea el objeto sobre el cual éste recaiga y eso puede servirnos muy útilmente para tratar de construir una normativa unitaria del contrato de arrendamiento urbano en el seno del Código civil prescindiendo de la Sección concreta en que cada uno de los preceptos integrados en una nueva síntesis se encuentre originariamente.

Puede parecer altamente inadecuada esta pretensión y completamente al margen de un planteamiento más servilmente sistemático pero no debe perderse de vista que la nueva LAU hace una referencia a las disposiciones contenidas en el Código civil referentes a los arrendamientos y en cambio no ha pensado en modificarlas, sino que las conserva con su acento original ya tan lejano, pero aún tan vivo.

El análisis pormenorizado de las veces que se usa por el Código civil la palabra «cosa» nos demuestra que ésta se usa tanto en las «Disposiciones Generales» del Capítulo I (artículos 1.542 y 1.543) como en las «Disposiciones Generales» de la Sección Primera, dedicada a «los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas» del Capítulo II (artículos 1.546, 1.547, 1.548, 1.550, 1.551, y 1.553) como en la Sección Segunda, dedicada a «los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario» del mismo Capítulo II (artículos 1.554, 1.555, 1.557, 1.558, 1.559, 1.563, 1.566, 1.568, y 1.569).

La propia parvedad de las normas contenidas en el seno del Código civil hacen perentoria la tarea de integrarlas, ya sea con las restantes disposiciones

del mismo Título, ya sea con las disposiciones referidas en términos generales a la teoría del contrato.

Es, por lo tanto, este el planteamiento con el que yo afronto esta construcción y analizo algunos de los problemas que plantea el tratar unitariamente esta normativa.

#### 4. EL VALOR DE LA EXPRESIÓN DEL ARTÍCULO 1.543 Y EL ARTÍCULO 1.256

El artículo 1.543, aunque para una interpretación simplista parezca que solamente es atinente al arrendamiento de «COSAS» y no puede ser aplicado al arrendamiento de PREDIOS ya sean éstos RÚSTICOS o URBANOS, como resulta que falta en absoluto una definición del contrato de arrendamiento mediado por el objeto sobre el que recae, parece evidente puede ser usada la definición aportada en las Disposiciones Generales con la simple licencia de incluir entre las «cosas» tanto a los predios rústicos como a los urbanos por cuanto las características esenciales de la definición esgrimida en ese artículo del Código civil se refieren esencialmente a dos notas típicas de todos los contratos de arrendamiento tal como los ha concebido el propio Código civil, es decir, a la obligación de proporcionar a una parte el goce por precio cierto y a la necesidad de que este disfrute lo sea por un tiempo determinado, cualidades todas que no son opuestas a cualquier tipo de objeto sobre el que recaiga el contrato de arrendamiento y en este sentido amplio estarían incluidas tanto el alquiler de un disfraz, el de una obra de arte, el de una finca rústica o el de una finca urbana.

La referencia que quiero hacer, emparejando aquí el artículo 1.543 con el artículo 1.256, estriba en la necesidad de reconocer que una de las dos partes contratantes NO PUEDE ATRIBUIRSE A SÍ MISMA la pretensión de fijar ella sola el término del contrato o, lo que es lo mismo en nuestro caso, LA DURACIÓN DEL CONTRATO, por la poderosa razón de ser uno de los elementos clave e imprescindible de este tipo contractual la determinación del TIEMPO CIERTO con la misma intensidad de rigor con que, incluso empleando las mismas exactas palabras, se refieren los artículos 1.445 y 1.449 a la necesidad del señalamiento del PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA y las graves consecuencias que en la fijación del precio se provocan que llegan desde la prohibición de señalamiento unilateral hasta la extrema de la INEFICACIA del contrato mencionada expresamente en el artículo 1.447 y creo que estas conclusiones, de las cuales nunca hasta ahora se habló por cuanto nadie se ha preocupado nunca de la teoría general del contrato de las normas referentes a materia arrendaticia en el Código civil debido a la prepotencia de la ley especial que las había marginado prácticamente a un nivel tan residual que no tenía interés alguno para la doctrina o en la vida práctica.

La nueva LAU con su normativa peculiar, a la que ya he aludido anteriormente, ha relizado una inesperada revitalización tanto de los preceptos de la teoría general del contrato del Código civil –para determinar el ámbito de actuación de la autonomía privada– cuanto en relación con los viejos preceptos referidos al arrendamiento en el seno del propio Código civil que ahora pueden empezar a adquirir protagonismo por la referencia que a «LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL» hace la propia ley especial y ello plantea problemas peculiares de interrelación entre unas normas y otras por cuanto las orientaciones fundamentales de unas disposiciones y otras no pueden considerarse fácilmente confluyentes y el ámbito que se otorga en la nueva ley de arrendamientos urbanos a la «VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATANTES» no parece coincidir exactamente con aquella a que se refiere el artículo 1.255 de nuestro Código civil que al mismo tiempo se encuentra en una profunda crisis como en alguna ocasión anterior he mencionado por los profundos cambios que en la materia ha instaurado la vigente Constitución de 1978 y el radical cambio social producido, aunque en una porción muy notable de los mismos no se ha progresado aún en absoluto.

Como temo no sea evidente mi apreciación –de la que se puede discrepar sin problema alguno– quiero aludir solamente a uno de los detalles y así baste mencionar que la referencia a «la moral» en un Código civil, promulgado en una época en que España era confesionalmente católica, era evidente aludía a la «MORAL CATÓLICA», pero al ser ahora el Estado español NO CONFESIONAL Y PLURALISTA EN ESA MATERIA ya no resulta tan evidente la necesidad de MARGINACIÓN DE TODAS LAS MORALES DISTINTAS A LA CATÓLICA, aunque siga siendo muy mayoritario el volumen de población católico de España, aunque esta sea una mayoría de muy diverso grado de catolicidad, si se permite esta un tanto absurda expresión que solamente se hace válida en un sentido semánticamente inadecuado, y a lo que llamo una catolicidad descremada por su amplia difusión y por su escasa eficacia social debida al sentido en que se vive y no se profesa.

## 5. EL ARTÍCULO 1.548 DEL CÓDIGO CIVIL

Este precepto del Código civil, que a alguno puede parecer traído aquí por los pelos, encierra varias cuestiones de muy diversa incidencia, y si bien alguna de ellas como la referente a si la existencia de la prórroga legal forzosa y consecuente perennidad indefinida del contrato, suponía una desnaturalización del concepto técnico de arrendamiento como hace ya muchos años preconizó un notario a través de un ponderado artículo en el Anuario de Derecho Civil que, pese a su correcta construcción y a la bien cortada pluma de su autor, no tuvo toda la resonancia que merecía, existen otras cuestiones más actuales y de un profundo calado en la institución que toman su base en el mencionado precepto al tener ponerlo en relación con los preceptos (¿inderogables?) de la nueva LAU.

El primero es la determinación, en función del plazo de duración contractual pactado, de quien tiene capacidad para concertar un contrato de arrendamiento. Si el contrato es **MERAMENTE OBLIGATORIO** entre las **PARTES CONTRATANTES**, resultará evidente la suficiencia de la capacidad general para obligarse por parte del arrendador.

Si por el contrario, al arrendamiento se le quiere otorgar eficacia frente a todos y no solamente entre las partes contratantes, aunque no esté claramente manifestado en ningún sitio, parece igualmente evidente debería ser exigible la plena capacidad de disposición en el arrendador.

Es verdad que esta conclusión a la cual yo llego no puede predicarse de **TODOS** los contratos, pero sí de algunos, de todos aquellos que alcanzan un plazo de duración superior al legal de cinco años.

Por otra parte, la norma del artículo 1.548 al establecer unos requisitos de capacidad para el otorgamiento del contrato de arrendamiento en relación con su duración nos va a poner de manifiesto la necesidad de descubrir y tratar de construir una nueva figura dogmática contractual, de un contrato que, sin llegar a constituir un **DERECHO REAL**, se impone frente a cualquier tercero civil al margen de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad y, al mismo tiempo, para acabar de dotar de complejidad a las cuestiones, nos vamos a encontrar con la posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad de unos **DERECHOS DE OBLIGACIÓN DE DURACIÓN EXTRAORDINARIAMENTE BREVE: SIMPLEMENTE CINCO AÑOS**. Todo esto supone una evidente subversión de la anterior dogmática consagrada y mantenida por la común doctrina civil y registral y a ello se puede objetar, aunque a mi juicio sin fundamento y con un desconocimiento grave de la realidad, mediante el traslado de la doctrina existente en la antigua LAU de 1964 en base al especioso argumento de tratarse de dos leyes especiales de arrendamientos urbanos. Este traslado de la doctrina elaborada y la jurisprudencia recaída en torno al texto refundido de 1964 para aplicarlo a la nueva LAU de 1994, pese a lo disparatado que me parece esta apreciación, puede tomar una base relativa en el propio y peculiar confucionismo de la nueva LAU que hace una mezcla bastante explosiva de preceptos nuevos y viejos y que ahora ya no quiero detallar pues me estoy extendiendo en demasía y aún me restan tres puntos concretos por desarrollar.

## 6. EL ARTÍCULO 1.549 Y EL ARRENDAMIENTO NO INSCRITO

Este precepto, absolutamente congruente con la teoría general del contrato y con la teoría general del derecho inmobiliario registral señala que los contratos de arrendamientos de «bienes raíces» no producirán efecto contra terceros si no se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Esta disposición es muy importante en un doble sentido. Por el primero refleja el típico efecto de la publicidad registral en cuanto a los contratos de arrendamiento inscritos en el Registro de la Propiedad y a su vez destruye el principio general según el cual los contratos solamente producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos que consagra el artículo 1.257 del Código civil y por lo tanto implica el otorgamiento de una SUBROGACIÓN AUTOMÁTICA en un contrato de arrendamiento inscrito, por el tiempo pactado restante de duración con carácter irremediable para el adquirente de la vivienda arrendada.

Desde otro punto de vista, absolutamente opuesto, y no se crea estoy jugando a las paradojas sino planteando las consecuencias de OTRO CASO RADICALMENTE DISTINTO, es interesante reseñar la posibilidad, PRECISAMENTE REFERIDA A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, de hacer imposible la SUBROGACIÓN AUTOMÁTICA, precisamente por cuanto existe el principio general sancionado en el artículo 1.257 que no se encuentra en este supuesto enervado por la publicidad registral que impide se produzca una subrogación contractual sin contar con el consentimiento del protagonista, lo cual puede originar una tendencia favorable a la difusión de estos contratos de arrendamiento.

Reconozco pueden existir dificultades para aceptar esta construcción mía, trataré de explicarla por la vía práctica en los «modelos» de contrato insertos en el Apéndice, pero para mi la clave está en darse cuenta en qué terreno me estoy moviendo.

La nueva LAU, en contra de lo que había hecho el texto refundido de 1964, no ha señalado LOS PRECEPTOS CONCRETOS IRRENUNCIABLES por el arrendatario, en cambio resaltó la importancia de la voluntad contractual y, finalmente, ha señalado como derecho supletorio el Código civil al propio tiempo que ha dotado de una elasticidad asombrosa a la figura de la RENUNCIA A LA LEY APLICABLE que son los argumentos clave de esta construcción que estoy intentando de un contrato de arrendamiento urbano bajo el imperio de la combinación entre Código civil y autonomía de la voluntad.

Es verdad puede aparecer como un obstáculo a mi construcción la declaración contenida en el artículo 4 de la nueva LAU pero si se hace una lectura cuidadosa del mismo se verá la falta de fundamento de la apreciación, aunque eso no sea precisamente un mérito de la nueva LAU: las leyes no se dictan con la finalidad fundamental de hacer más fácil que las personas afectadas puedan burlarlas o sustraerse a ellas, sino para establecer una norma reguladora de un conflicto social de intereses de una forma que parece más justa y adecuada a la conciencia social de la comunidad política a la cual va dirigida.

## 7. EL ARTÍCULO 1.554.3 Y EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

La extraordinaria importancia que yo le concedo al número 3º de este artículo estriba sustancialmente en el paladino reconocimiento de la absoluta necesidad de respetar el tenor exacto del contrato por parte del arrendador en cuanto se refiere al mantenimiento de la posesión pacífica del objeto arrendado por todo el período pactado en el contrato del arrendamiento, dando lugar en caso contrario a las consecuencias derivadas del incumplimiento contractual y de esta forma remacha la doctrina general del Código civil según la cual el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de una sola de las dos partes contratantes.

Es verdad que en este precepto se alude solamente a las obligaciones del arrendador pero no debe perderse de vista se encuentra situado en la Sección Segunda de este capítulo que está dedicada a «los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario» y, por otro lado, en el artículo inmediatamente siguiente que hace referencia a las obligaciones del arrendatario existe una expresión absolutamente paralela por cuanto se menciona como obligación primordial la de PAGAR EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS, lo cual equivale a consignar la obligatoriedad del arrendatario de mantener la vigencia temporal del contrato tal cual ha sido pactada. Que esta conclusión es correcta resulta fácil comprobarlo si se toma en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.556 en virtud del cual se establece en igualdad de condiciones para los dos contratantes la posibilidad de resolución del contrato (aunque el Código la denomine equivocadamente rescisión) para el caso de incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de los contratantes, remachando una vez más de la teoría general de las obligaciones el apartado concreto de la resolución de las obligaciones consagrado en el artículo 1.124 del Código civil.

## 8. EL ARTÍCULO 1.571 DEL CÓDIGO CIVIL

Este artículo del Código civil es absolutamente clave y es la manifestación más rotunda y terminante de la disparidad existente entre la orientación primitiva de la vieja LAU de 1964 y la suave tendencia reformadora de la nueva LAU de 1994 que no se atreve a ser TAN RADICAL CON LA LEGISLACIÓN ANTERIOR como lo es la normativa originaria del propio Código civil.

El artículo 1.571 del Código civil se encuentra incluido en el Libro IV, Título VI, Capítulo II, que lleva como rúbrica «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas», estando, a su vez, dividido en cuatro Secciones de las cuales la Primera está dedicada a las «Disposiciones Generales», la Segunda a los «Derechos

y obligaciones del arrendador y del arrendatario», la Tercera a las «Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos» y la Cuarta a las «Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos».

Si he vuelto a mencionar esta distribución sistemática es para resaltar, con el debido énfasis, la consecuencia derivada de la colocación sistemática del artículo 1.571 en el seno del Código civil y de la cual se pueden extraer muy importantes conclusiones que suponen una subversión radical de la orientación existente en el tema en la vieja LAU de 1964 y la nueva LAU de 1994 solamente de una forma muy tímida se atreve a intentar iniciar en su artículo 14.

El artículo 1.571, inserto en el ámbito peculiar de los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, contiene dos párrafos distintos dotados de una claridad expresiva que es uno de los mejores logros de nuestro Código civil para propios y extraños. En su primer párrafo establece una norma **DISPOSITIVA**, referente tanto a los arrendamientos rústicos como urbanos y un segundo párrafo que resulta de preferente aplicación a los arrendamientos rústicos.

Con un afán de claridad y de comodidad para el lector principal de estos folios, que no tiene por qué dominar el texto literal de preceptos de nuestro Código civil que la doctrina tiene absolutamente menospreciados por la hasta ahora habitual prepotencia de la legislación especial sobre la materia y la mala costumbre habitual de mis alumnos de no hacer caso cuando les pido que lean los artículos del Código civil manejados en el estudio del Derecho Civil, lo incorporo yo aquí para que no tengan más remedio que tragárselo:

Artículo 1.571. «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

Esta norma **DISPOSITIVA** del Código civil puede suponer una clara válvula de escape para los arrendamientos urbanos que se sometan expresamente a la normativa del Código civil, acercará realmente la voluntad contractual sin interferencias legislativas a las necesidades de la práctica y puede ser la más eficaz forma de conseguir la aportación al mercado del arrendamiento de ese inmenso volumen de viviendas desocupadas cuyos propietarios no consiguen vender y tampoco se atreven a alquilar por miedo a que la presencia de un arrendatario aleje a un posible comprador aunque no resulte especialmente grata la idea de tenerla vacía e improductiva mientras el comprador tarda en aparecer.

De todo lo dicho hasta ahora en esta séptima parte creo se transparenta la idea de resultar, con base en el juego de la renuncia a la ley aplicable combinada

con la apelación a la voluntad de las partes contratantes, la apertura de un camino distinto de REVALORIZACIÓN de las magras disposiciones del Código civil en materia de arrendamientos urbanos y eso causará un giro copernicano en la situación.

Es posible sea criticada mi idea como una especie de romanticismo liberal pero no estará de más recordar los recientes fracasos de la PLANIFICACIÓN TOTALITARIA y el creciente auge de la orientación que va buscando, como una nueva panacea, la existencia de un MERCADO LIBRE sin grupos de presión cualesquiera que ellos puedan ser.

También puede parecer esta opinión mía sólo un exceso de apego al Código civil y un radical menosprecio de las últimas producciones legislativas, pero en verdad creo eran mucho más técnicos y claros los productos legislativos del siglo pasado frente a los actuales y por eso extraigo de contexto con frecuencia una frase ya vieja respecto a la validez de los tiempos actuales para la jurisprudencia, pero, cualquiera que sea el juicio, yo deseo dejar claro cual es el mío, no comprometido, aunque pueda haber cuarenta mejores.

## APÉNDICES

### I. TEXTOS LEGISLATIVOS REFERENTES A AUMENTO DE RENTAS

#### 1. *Decreto 17 mayo 1952 (Ministerio de Justicia, B.O.E. 5 de junio)*

**Artículo 1º.** Se levanta la suspensión de los aumentos de renta determinados para las viviendas en el apartado a) del artículo 118 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, cuya suspensión fué dispuesta por el párrafo segundo de su disposición transitoria 11, y se autoriza la aplicación de los mismos, a partir de 1º de enero de 1953 en todo el territorio nacional y plazas de Soberanía.

**Artículo 2º.** Queda autorizado un nuevo aumento del 60% de la renta de los locales de negocio comprendidos en el apartado b) del artículo 118 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en uso de la facultad que al Gobierno concede el párrafo segundo de la disposición transitoria 11 de aquélla; este aumento será aplicable en todo el territorio nacional y plazas de Soberanía, por semestres sucesivos a razón de un 15% a partir de 1º de enero de 1953 hasta alcanzar la máxima cifra indicada.

## 2. *Ley de arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946*

**Artículo 118.** A partir de la vigencia de los preceptos de esta Ley, la renta legal de las viviendas y locales de negocio construídos o habitados por primera vez antes del 18 de julio de 1936 será la que conforme al contrato o, en su caso, a fallo de revisión, correspondiere pagar en 17 de julio de 1936, incrementada con los siguientes porcentajes:

### a) **En las viviendas:**

Un 10 por 100, cuando el contrato fuere anterior al 1 de enero de 1915.

Un 7,50 por 100, si se hubiere otorgado entre el 1 de enero de 1915 y el 17 de julio de 1936.

Un 5 por 100, cuando lo hubiere sido con posterioridad al 17 de julio de 1936.

### b) **En los locales de negocio:**

Cualquiera que fuere la fecha de celebración del contrato, el 40 por 100.

Quando fueren dos los contratos y lo arrendado hubiere de considerarse como un solo local de negocio por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10, el aumento será el 40 por 100 y se calculará sobre el total que arroje la renta de ambos locales.

## 3. *Decreto DE 6 de marzo de 1953 (Ministerio de Justicia B.O.E 13)*

**Artículo 1º.** La renta de las viviendas construídas o habitadas por primera vez antes del 18 de julio de 1936, en tanto estuvieren total o parcialmente subarrendadas, o se diere en ellas alguna de las situaciones jurídicas de hospedaje, convivencia de extraños o cesión a parientes del inquilino dentro del segundo grado, previstas en los artículos 26, 27, y 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (de 1946), podrá ser incrementada en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, independientemente y además del aumento autorizado por el artículo

1 del Decreto de de 17 de mayo de 1952, en la cuantía que representan los siguientes porcentajes :

Con un 20 por 100 si el contrato fuese anterior al 1 de enero de 1915 .

Con un 15 por 100 , cuando se hubiere otorgado entre el 1 de enero de 1915 y 17 de julio de 1936.

Con un 10 por 100, si lo hubiere sido con posterioridad al 17 de julio de 1936.

Esta elevación podrá ser exigible a partir del 1 de abril de este año.

**Artículo 2º.** Independientemente de los aumentos autorizados en la renta de los locales de negocio construidos o habitados por primera vez antes del 18 de julio de 1936, al ponerse en vigor la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, en virtud del apartado b) de su artículo 118, y por el artículo segundo del Decreto de 17 de mayo de 1952, dicha renta o merced podrá ser elevada en un 20 por 100 más en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, si el local se hallare total o parcialmente subarrendado.

Este nuevo aumento del 20 por 100 podrá ser exigible en 1 de abril y 1 de julio del año en curso a razón de un 10 por 100 en cada una de dichas fechas.

**Artículo 3º.** A los efectos de los recargos autorizados en los dos artículos anteriores, se considerará renta base de las viviendas y locales de negocio, construidos o habitados por primera vez antes del 18 de julio de 1936, la señalada como tal en el párrafo primero del artículo 118 y, en su caso, en el artículo 119, ambos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (de 1946).

#### **4. Decreto de 9 de abril de 1954 (Ministerio de Justicia, B.O.E. 6 mayo)**

**Artículo 1º.** La renta de las viviendas construidas o habitadas por primera vez antes del 18 de julip de 1936 podrá ser incrementada por el arrendador, en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, con los siguientes porcentajes:

Con un 20 por 100 si el contrato fuere anterior a 1 de enero de 1915.

Con un 15 por cien cuando se hubiere otorgado entre el 1 de enero de 1915 y el 17 de julio de 1936.

Con un 10 por 100 si lo hubiere sido con posterioridad al 17 de julio de 1936.

Esta elevación podrá ser exigida a partir de 1º de julio del año en curso.

**Artículo 2º.** Asimismo, la renta de los locales de negocio construidos u ocupados por primera vez antes del 18 de julio de 1936, podrá ser elevada por el arrendador, en un 20 por 100 más en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, a partir del 1 de octubre del corriente año.

**Artículo 3º.** Quedan excluidas de los aumentos previstos en los dos artículos anteriores las rentas de las viviendas y locales de negocio que fueron elevados por el Decreto de 6 de marzo de 1953.

**5. Decreto de 30 noviembre de 1956 (Ministerio de Justicia, B.O.E. 13-12)**

**Artículo 1º.** Las rentas de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, arrendados por primera vez antes de enero de 1942, podrán ser elevadas, en todo el territorio nacional y plazas de soberanía en la cuantía y modos siguientes:

**A) Viviendas**

a) Contratos celebrados hasta el día 31 de diciembre de 1930 inclusive: 30 por 100.

b) Contratos celebrados entre 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: 25 por 100.

c) Contratos celebrados entre el 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: 20 por 100.

d) Contratos celebrados desde 1 de enero de 1942, inclusive: 15 por 100.

**B) Locales de negocio**

a) Contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1930, inclusive: 60 por 100.

b) Contratos celebrados entre 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: 50 por 100.

c) Contratos celebrados entre 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: 40 por 100.

d) Contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1942, inclusive 30 por 100.

La renta base para aplicar sobre ella los mencionados porcentajes será la que, conforme al contrato y, en su caso, al fallo de revisión, correspondiere pagar en 1 de enero de 1942.

En los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas deberá entenderse por renta, a efecto de los porcentajes establecidos, la renta total compuesta por los dos conceptos de arrendamiento de vivienda, cuya base se estimará conforme al párrafo anterior y de los muebles.

#### **6. Decreto de 22 de julio de 1958 (Ministerio Justicia, B.O.E 6 agosto)**

**Artículo 1º.** Las rentas de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado, aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, arrendados por primera vez antes del 1 de enero de 1942, podrán ser elevadas en todo el territorio nacional y plazas de soberanía en la cuantía y modo siguiente:

#### **A) Viviendas**

- a) Contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1930, inclusive: veinte por ciento.
- b) Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: quince por ciento.
- c) Contratos celebrados entre el 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: diez por ciento.
- d) Contratos celebrados desde 1 de enero de 1942, inclusive: cinco por ciento.

#### **B) Locales de negocio**

- a) Contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1930, inclusive: sesenta por ciento.
- b) Contratos celebrados entre 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: cincuenta por ciento.

c) Contratos celebrados entre 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: cuarenta por ciento.

d) Contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1942, inclusive: treinta por ciento.

La renta base para aplicar sobre ella los mencionados porcentajes será la que, conforme al contrato y, en su caso al fallo de revisión, correspondiere pagar en 1 de enero de 1942.

En los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas, deberá entenderse por renta, a efectos de los porcentajes establecidos, la renta total compuesta por los dos conceptos de arrendamiento de vivienda, cuya base se estimará conforme al párrafo anterior, y de los muebles.

#### **7. Decreto 1.618/61 de 6 de septiembre (Ministerio de Justicia, B.O.E. 14)**

**Artículo 1º.** Las rentas de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 100 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que el día 31 de julio de este año lleven cinco años o más de prórroga legal podrán ser elevados en la cuantía y modo siguiente:

##### **A) Viviendas**

a) Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive: veinte por ciento.

b) Contratos celebrados entre el 18 de julio de 1936 y el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, quince por ciento.

c) Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1942 y el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, diez por ciento .

d) Contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1952, inclusive, cinco por ciento.

##### **B) Locales de negocio**

a) Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive el treinta por ciento.

b) Contratos celebrados entre el 18 de julio de 1936 y el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, el veinticinco por ciento.

c) Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1942 y el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, veinte por ciento.

d) Contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1952, inclusive, diez por ciento.

## 8. *Decreto 4.105/1964 de 24 de diciembre*

**Artículo 1º.** La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuya locación, estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará en su caso, a instancia del arrendador, en los porcentajes, forma y plazos que se determinan en los artículos siguientes.

**Artículo 2º.** La base para la aplicación de los porcentajes será la renta contractual aumentada con los incrementos legales que se indican en el artículo 96, número 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 3º.** Los porcentajes de incremento de la renta, aplicables a partir de 1 de enero de 1965, serán:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive, 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, 13 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive, 6 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive, 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11 de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria 17 bis de la Ley.

**Artículo 4º.** El incremento que tenga lugar por la aplicación de los artículos anteriores tendrá una reducción del 10 por 100 en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

**Artículo 5°.** En los casos en que la suma de la renta legal y de las cantidades asimiladas a ella sean igual o superior a las que resultarían de aplicar los índices señalados para las viviendas comprendidas en el número 3 del artículo 96 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dicha suma será la que en concepto de renta tendrá que pagar el inquilino en lo sucesivo.

En los demás supuestos, el incremento, que tendrá el concepto de renta a todos los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, será abonado por el inquilino en la forma y plazos en que aquélla deba pagarse, sin que en ningún caso la renta que resulte más las cantidades asimiladas pueda exceder de la que se obtendría de aplicar los índices a que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 6°.** El inquilino estará obligado a satisfacer los aumentos de renta y las cantidades asimiladas a ésta previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta que el Gobierno, una vez finalizada la revalorización de la renta de estas viviendas, que se efectuará en plazos anuales, determine la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer efectivas las obligaciones a que se refieren los artículos 99, número 1; 102, número 1 y 108, números 1 y 2.

**Artículo 7.º** A los efectos de la aplicación de los artículos anteriores, se observará lo prevenido en los números 8 y 9 y apartados a) y b) del número 10 del artículo 96 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **9. LAU, texto refundido de 1964**

### **Artículo 6**

1. Los beneficios que la presente Ley otorga a los inquilinos de viviendas, con o sin muebles, y a los subarrendatarios de las mismas serán irrenunciables, considerándose nula y sin valor ni efecto alguno cualquier estipulación que los contradiga.

2. No obstante, serán renunciables, salvo el de prórroga, los concedidos a los que fueren de viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente en la respectiva fecha tope como renta del inquilinato una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa:

Hasta el 30 de septiembre de 1939,	500
Del 1-10-1939 al 1-1-1942	1.000
Del 2-1-1942 al 31-12-1946	2.000
Del 1-1-1947 al 31-12-1956	3.000
Del 1-1-1957 al 31-12-1959	5.000
A partir del 1-1-1960	6.000

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de 1.000.000 de habitantes.

En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de renta :

En poblaciones de menos de 20.000 habitantes el 60 por 100. De 20.000 a 100.000 el 50 por 100.

De 100.000 a 250.000 el 40 por 100.

De 250.000 a 500.000 el 230 por 100.

De 500.000 a 1.000.000 el 20 por 100.

La renuncia a que se refiere este párrafo deberá ser expresa y escrita.

3. Serán asimismo renunciables los beneficios que la Ley confiere al arrendador lo sea de vivienda o de local de negocio, y a los arrendatarios y subarrendatarios de estos últimos, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario.

## **Artículo 95**

1. La renta de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir esta Ley será la que en tal fecha cobrara el arrendador, con todos los incrementos que viniera percibiendo, revalorizada, en su caso, la de los locales de negocio y viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6º, conforme a las disposiciones de los números 1 al 10 del artículo 96, y sujeta la de las restantes viviendas a lo prevenido en el número 11 del mismo artículo.

2. Las cantidades asimiladas a la renta, comprendida la diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniera percibiendo el arrendador, seguirán haciéndose efectivas en tal concepto y deberán figurar separadamente en los recibos en tanto no queden absorbidas en la renta, conforme a las disposiciones del artículo siguiente.

## **Artículo 96**

1. La renta de las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6º y de los locales de negocio en situación de prórroga legal se revalorizará, en su

caso, a instancia del arrendador, multiplicando la contractual, aumentada con los incrementos legales que se indican en el número 2, por los índices señalados en el 3, ambos de este artículo.

2. Los incrementos legales a que se refiere el número anterior serán exclusivamente aquellos que el arrendador tenga derecho a cobrar en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, en relación con el Decreto de 17 de mayo de 1952 y en los Decretos de 6 de marzo de 1953, en relación con el de 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958 y 6 de septiembre de 1961, háyanse o no aplicado en su día por el arrendador.

3. Los índices de revalorización a que se refiere el número 1 de este artículo serán los siguientes;

	VIVIENDAS	LOCALES DE NEGOCIO
Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive.....	4	3
Contratos celebrados desde el 18-7-1936 hasta el 31-12-1941, ambos inclusive.....	3	2
Contratos celebrados desde el 1-1-1942 hasta el 31-12-1946, ambos inclusive.....	2	1,50
Contratos celebrados desde el 1-1-1947 hasta el 31-12-1951, ambos inclusive.....	1,50	1,30
Contratos celebrados desde el 1-1-1952 hasta el 11-5-1956, ambos inclusive.....	1,25	1,20

Las rentas de los contratos concertados después de 11 de mayo de 1956 no serán objeto de revalorización, salvo lo dispuesto en la transitoria 17.

4. Al incremento que tenga lugar por la revalorización será aplicable la reducción del 10 por 100 en poblaciones de menos de 50.000 habitantes para viviendas y locales de negocio.

5. En los casos en que la suma de la renta legal y las cantidades asimiladas a ella sea igual o superior a la renta revalorizada, dicha suma constituirá la única renta y en tal concepto tendrá que pagarla el inquilino o arrendatario en lo sucesivo.

En los demás supuestos, la diferencia entre renta legal y renta revalorizada será percibida por el arrendador, a razón de un 10 por 100 de dicha diferencia en cada semestre, a partir de 1965.

6. En tanto no se efectúe el pago total, el inquilino o arrendatario estará obligado a satisfacer los aumentos de renta y las cantidades asimiladas a ésta

previstos en esta Ley, siempre que la suma de la renta, aumentos y cantidades asimiladas no exceda de la merced, incrementada conforme a los números 1, 2, 3 y 4.

7. La cantidad que resulte de la revalorización irá adquiriendo el concepto de renta, a todos los efectos de esta Ley, a medida que el arrendador vaya percibiendo los aumentos autorizados por la misma, salvo los supuestos previstos en los artículos 81, número 5 y 100, en que se considerará como renta la revalorizada.

8. El arrendador no podrá ejercitar los derechos derivados de la aplicación de los números precedentes en tanto no se halle al corriente de las obligaciones establecidas en el capítulo X respecto de la conservación de la finca, siempre que se hubiere declarado tal obligación por sentencia firme o bien por resolución administrativa que tenga carácter ejecutivo.

9. Lo establecido en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación, en todo caso, de lo dispuesto en el artículo 100.

10. A los efectos de la aplicación de los números anteriores, se entenderá:

a) Por «renta contractual» la pactada inicialmente en el contrato que dió origen al arrendamiento. En los casos de duda se estará a la declarada a efectos fiscales.

b) Por «renta legal», la que al comenzar a regir la presente Ley, cobrará el arrendador con todos los incrementos que viniere percibiendo, sin incluir las cantidades asimiladas a la renta.

c) Por «renta revalorizada», la que resulte de aplicar las reglas que se contienen en los números 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.

11. En los arrendamientos de locales ocupados por el Estado, provincia o municipio que no estén destinados a vivienda, la revalorización de la renta se hará con arreglo a los números 1, 2, 3 y 4 de este artículo, si bien el plazo a que se refiere el número 5, párrafo segundo, será anual, en lugar de semestral.

12. En las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6° el Gobierno, teniendo en cuenta la evolución de las circunstancias económicas del país, determinará los porcentajes de incremento de la renta, así como la forma y plazos en que los mismos han de ser abonados por el inquilino, sin que en ningún caso pueda exceder la suma de tales incrementos de la cantidad que resultaría de aplicar a dichas viviendas los índices señalados en el número 3 del presente artículo, expresamente para viviendas, y debiendo comenzar su aplicación a partir de 1-1-1985.

El Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de la renta de estas viviendas, determinará igualmente la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer efectivas las obligaciones a que se refieren los artículos 99, número 1, 102, número 1 y 108, números 1 y 2.

**10. Decreto 1.446/1966 de 16 de junio**

**Artículo 1º.** La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya locación estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará en su caso, a instancia del arrendador a partir del 1 de julio de 1966, en los porcentajes siguientes:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive: 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: 13 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive: 6 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive: 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive: 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11 de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria 17 de la Ley.

Los incrementos que resulten por aplicación de los anteriores porcentajes serán abonados además de los que procedan conforme al Decreto 4.105/1964 de 24 de diciembre.

**Artículo 2º.** La base para la aplicación de los porcentajes será la señalada en el artículo 2º del Decreto 4.105/1964, sin que en ningún caso se incluyan en la misma los incrementos autorizados por el mencionado Decreto.

La forma, plazos y demás condiciones de aplicación de este Decreto serán los establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del Decreto 4.105/1964.

**11. Decreto 1.707/1967 de 13 de julio**

**Artículo 1º.** La renta de viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya locación estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará, en su caso, a instancia del arrendador, a partir de 1 de agosto de 1967, en los porcentajes siguientes:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive, 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, 13 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive, 6 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive, 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11 de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria 17 de la Ley.

Los incrementos que resulten por aplicación de los anteriores porcentajes serán abonados, además de los que procedan, conforme a los Decretos 4.105/1964 de 24 de diciembre y 1.446/1966 de 16 de junio.

**Artículo 2°.** La base para la aplicación de los porcentajes será la señalada en el artículo 2° del Decreto 4.105/1964, sin que en ningún caso se incluyan en la misma los incrementos autorizados por el mencionado Decreto y por el 1.446/1966. La forma, plazos y demás condiciones de aplicación de este Decreto serán los establecidos en los artículos 4°, 5°, 6° y 7° del Decreto 4.105/1964.

## ***12. Decreto 1.638/1970 de 11 de junio***

**Artículo 1°.** La renta de viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6° de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya locación, estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará, en su caso, a instancia del arrendador, a partir de 1 de julio de 1970, en los porcentajes siguientes:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive, 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, 13 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive, 6 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956., ambos inclusive, 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11 de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria 17 de la Ley.

Los incrementos que resulten por aplicación de los anteriores porcentajes serán abonados, además de los que procedan conforme a los Decretos 4.105/1964 de 24 de diciembre, 1.446/1966, de 16 de junio, y 1.707/1967, de 13 de julio.

La base para la aplicación de los porcentajes será la señalada en el artículo 2º del Decreto 4.105/1964, sin que en ningún caso se incluyan en la misma los incrementos autorizados por los Decretos citados en el párrafo anterior.

La forma, plazos y demás condiciones de aplicación de este Decreto serán los establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del Decreto 4.105/1964.

**Artículo 2º.** A partir del 1 de julio de 1970, se levanta la suspensión del percibo por parte del arrendador de los porcentajes semestrales y anuales de revalorización de rentas, en los supuestos previstos, respectivamente, en los números 5, párrafo 2º, y 11 del artículo 96 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **13. Decreto 459/1971 de 11 de marzo**

**Artículo 1º.** La renta de viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuya locación, estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará, en su caso, a instancia del arrendador, a partir del 1 de abril de 1971, en los porcentajes siguientes:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive, 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive, 13 por 100.

Contratos celebrados desde 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive 6 por 100.

Contratos celebrados desde 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive, 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956 , ambos inclusive, 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11 de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria 17 de la Ley.

Los incrementos que resulten por aplicación de los anteriores porcentajes serán abonados, además de los que procedan conforme a los Decretos 4.105/1964 de 24 de diciembre; 1.446/1966 de 16 de junio, y 1.638/1970, de 11 de junio.

**Artículo 2°.** La base para la aplicación de los porcentajes será la señalada en el artículo 2° del Decreto 4.105/1964, sin que en ningún caso se incluyan en la misma los incrementos autorizados por los Decretos citados en el párrafo anterior.

La forma, plazos y demás condiciones de aplicación de este Decreto serán los establecidos en los artículos 4°, 5°, 6° y 7° del Decreto 4.105/1964.

#### 14. Decreto 1.577/1972 de 15 de junio

**Artículo 1°.** Las rentas de los arrendamientos de vivienda y local de negocio sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, concertados después de 11 de mayo de 1956 y antes de 1 de julio de 1964 que lleven cinco años de prórroga legal, se incrementarán, en su caso, a instancia del arrendador, en los porcentajes, forma y plazos que se determinan en los artículos siguientes.

**Artículo 2°.** La base para la aplicación de los porcentajes será la renta contractual o, en su caso, la señalada en revisión conforme al artículo 96.2 del texto articulado aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956.

En los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas deberá entenderse por renta base la suma resultante de los conceptos de arrendamiento de vivienda, estimada de acuerdo con el párrafo anterior, y el de los muebles.

**Artículo 3°.** Los porcentajes de incremento de la renta aplicables serán:

FECHA EN QUE EL CONTRATO ENTRÓ EN LA FASE DE PRÓRROGA LEGAL	PORCENTAJE DE INCREMENTO	
	EN VIVIENDAS	EN LOCALES
Hasta 31-12-1956	56	69
Entre 1-1- y 31-12 1957	40	52
Entre 1-1- y 31-12-1958	27	34
Entre 1-1- y 31-12-1959	20	25

Entre 1-1- y 31-12-1960	19	24
Entre 1-1- y 31-12-1961	16	21
Entre 1-1- y 31-12-1962	12	15
Entre 1-1- y 31-12-1963	4	5
A partir de 1-1 y antes de 1-7-1964	2,5	3

El incremento que tenga lugar por aplicación de los anteriores porcentajes tendrá una reducción del 10 por 100 en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

**Artículo 4º.** En los casos en que la suma de la renta que cobrara el arrendador con todos los incrementos que viniere percibiendo y las cantidades asimiladas a ella sea igual o superior a la renta que correspondería aplicar por aplicación del presente Decreto, dicha suma constituirá la única renta exigible, y en tal concepto tendrá que pagarla el inquilino o arrendatario en lo sucesivo.

En los demás supuestos el incremento que tendrá el concepto de renta a todos los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos será abonado por el inquilino o arrendatario en la forma y plazos que se establecen en el artículo siguiente, pero en tanto no se efectúe el pago total estará obligado a satisfacer los aumentos de renta y las cantidades asimiladas a ésta, previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que la suma de la renta, aumentos y cantidades asimiladas no exceda del importe de la merced incrementada, conforme a lo dispuesto en este Decreto.

**Artículo 5º.** Las elevaciones autorizadas en el presente Decreto comenzarán a devengarse el día 1 de julio del año en curso para los contratos que en dicha fecha lleven cinco años o más de prórroga legal, y el día en que se cumplan los cinco años de dicha prórroga para los demás contratos.

La percepción se hará, cuando se trate de locales de negocio, a razón de una mitad durante el primer semestre y de la totalidad en los sucesivos. Cuando afectare a los arrendamientos de viviendas, a razón de una tercera parte durante el primer semestre, dos terceras partes en el segundo y la totalidad a contar de la fecha inicial del tercer semestre. (PARECE EVIDENTE QUE SE QUIERE REFERIR EL DECRETO A LOS CUATRIMESTRES, YA QUE UN AÑO NO TIENE TRES SEMESTRES, pero no he visto corrección de errores, y volver a comprobarlo especialmente sería un trabajo enorme ya que se pudo producir en cualquier momento desde el 15 de junio de 1972 hasta el día de hoy; ese mismo defecto tiene también algún otro Decreto).

En todo caso, si el aumento que corresponda percibir al arrendador fuese inferior al 25 por 100 de la suma que por todos los conceptos venía percibiendo, el incremento se hará efectivo en su totalidad en el primer semestre.

**Artículo 6º.** Los incrementos de renta autorizados por el presente Decreto son incompatibles con los que resultaren de pactos de las partes estableciendo

un sistema distinto de actualización de rentas o de aumentos de éstas voluntariamente aceptados por el inquilino o arrendatario, pudiendo el arrendador optar por percibir unos u otros conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 7º.** A los efectos de la aplicación de los artículos anteriores se observará lo prevenido en los números 8 y 9 del artículo 96 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **15. Decreto 3.688/1972 de 23 de diciembre**

**Artículo 1º.** La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya locación, estando sujeta a dicha Ley, se encontrare en situación de prórroga legal, se incrementará, en su caso, a instancia del arrendador, a partir de 1 de febrero de 1973 en los porcentajes siguientes:

Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive: 20 por 100.

Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: 13 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive: 6 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive: 3 por 100.

Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive: 2 por 100.

A los contratos celebrados después del 11º de mayo de 1956 no se les aplicará porcentaje alguno, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 1.577/1972 de 15 de junio.

Los incrementos que resulten por aplicación de los anteriores porcentajes serán abonados además de los que procedan conforme a los Decretos 4.105/1964 de 24 de diciembre; 1.446/1966, de 16 de junio; 1.707/1967, de 13 de julio; 1.638/1970, de 11 de junio, y 459/1971 de 11 de marzo.

**Artículo 2º.** La base para la aplicación de los porcentajes será la renta contractual aumentada con los incrementos legales que se indican en el artículo 96, número 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que en ningún caso se incluyan en la misma los incrementos autorizados por los Decretos citados en el párrafo anterior.

La forma, plazos y demás condiciones de aplicación de este Decreto serán los establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del Decreto 4.105/1964.

II. TABLA DE SISTEMA DE ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMO

(Orden de 18-12-1994, B.O.E. n° 313 de 31-12)

Índice General Nacional (Sistema de Índices de Precios de Consumo)  
(Desde 1939 a 1960, inclusive, no existía y se utiliza el Índice Nacional Urbano)  
Base 1992-100

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
1954	—	—	3,282	3,289	3,289	3,277	3,280	3,267	3,269	3,286	3,314	3,344
1955	3,365	3,376	3,389	3,408	3,410	3,401	3,401	3,408	3,431	3,459	3,474	3,485
1956	3,489	3,532	3,566	3,604	3,621	3,609	3,598	3,604	3,630	3,662	3,713	3,779
1957	3,848	3,869	3,889	3,906	3,916	3,906	3,967	4,023	4,080	4,166	4,234	4,279
1958	4,309	4,313	4,397	4,491	4,520	4,514	4,544	4,574	4,646	4,689	4,732	4,787
1959	4,794	4,817	4,843	4,873	4,888	4,860	4,860	4,868	4,894	4,909	4,926	4,969
1960	4,930	4,926	4,920	4,924	4,909	4,905	4,903	4,913	4,943	4,956	4,962	4,999
1961	5,020	4,979	4,957	4,970	4,957	4,930	4,930	4,938	4,942	4,961	5,038	5,047
1962	5,038	5,061	5,105	5,177	5,243	5,270	5,270	5,257	5,289	5,340	5,477	5,547
1963	5,560	5,604	5,713	5,709	5,741	5,635	5,695	5,754	5,741	5,757	5,829	5,851
1964	5,842	5,846	5,864	5,886	5,901	5,980	6,109	6,205	6,266	6,369	6,516	6,592
1965	6,657	6,771	6,824	6,874	6,902	6,871	6,880	6,915	6,981	7,018	7,169	7,210
1966	7,197	7,191	7,191	7,260	7,366	7,380	7,376	7,389	7,366	7,411	7,560	7,589
1967	7,593	7,652	7,684	7,791	7,818	7,750	7,755	7,868	7,890	7,922	8,087	8,087
1968	8,110	8,110	8,193	8,265	8,238	8,261	8,193	8,198	8,185	8,211	8,265	8,320
1969	8,301	8,251	8,301	8,399	8,399	8,301	8,366	8,392	8,408	8,440	8,515	8,605
1970	8,646	8,613	8,679	8,727	8,670	8,703	8,867	9,007	9,048	9,138	9,162	9,188
1971	9,285	9,278	9,376	9,475	9,533	9,573	9,573	9,590	9,704	9,811	9,944	10,074
1972	10,082	10,074	10,172	10,172	10,222	10,246	10,386	10,493	10,641	10,714	10,731	10,814
1973	10,895	10,912	11,002	11,158	11,322	11,494	11,617	11,808	12,012	12,202	12,217	12,350
1974	12,423	12,465	12,736	13,015	13,179	13,236	13,393	13,614	13,828	13,975	14,361	14,558
1975	14,762	14,903	15,00	15,264	15,452	15,494	15,740	15,987	16,241	16,241	16,247	16,610
1976	16,807	16,997	17,391	17,743	18,556	18,442	18,556	18,713	19,065	19,329	19,690	19,894
1977	20,542	20,859	21,348	21,736	21,926	22,539	23,278	24,033	24,368	24,747	24,947	25,144
1978	25,545	25,796	26,127	26,677	26,944	27,216	27,806	28,291	28,524	28,785	28,911	29,303
1979	29,806	30,037	30,349	30,807	31,167	31,442	32,121	32,437	32,864	33,305	33,385	33,872
1980	34,804	35,115	35,304	35,645	35,892	36,449	36,964	37,397	37,397	38,098	38,487	39,025
1981	39,818	40,020	40,817	41,223	41,415	41,451	42,263	42,778	43,118	43,603	43,981	44,647
1982	45,572	45,927	46,378	46,988	47,868	48,126	48,744	49,082	49,139	49,631	49,793	50,901
1983	51,761	52,021	52,337	53,056	53,276	53,588	53,779	54,501	54,937	55,682	56,249	57,122
1984	58,007	58,227	58,696	58,973	59,292	59,712	60,629	61,050	61,174	61,543	61,859	62,278
1985	53,438	63,898	64,296	64,959	65,163	65,052	64,422	65,520	66,239	66,580	67,093	67,371
1986	69,308	69,617	69,852	70,022	70,217	70,862	71,570	71,773	72,516	72,787	72,620	72,930
1987	73,489	73,802	74,231	74,399	74,307	74,325	75,078	75,045	75,737	76,187	76,012	76,284
1988	76,768	76,978	77,536	77,266	77,262	77,562	78,586	79,363	80,060	80,150	80,105	80,742
1989	81,680	81,738	82,260	82,481	82,598	83,048	84,396	84,590	85,485	85,830	85,969	86,304
1990	87,144	87,697	88,018	88,218	88,211	88,483	89,672	90,065	91,013	91,821	91,729	91,955
1991	93,025	92,895	93,197	93,399	93,644	93,934	95,100	95,453	96,233	96,838	96,985	97,038
1992	98,576	99,233	99,592	99,485	99,745	99,726	100,050	100,962	101,795	101,856	101,921	102,227
1993	103,185	103,218	103,581	104,035	104,322	104,581	104,955	105,583	106,180	106,576	106,755	107,262
1994	108,346	108,385	108,743	109,171	109,394	109,512	109,941	110,651	110,990	p111,229	p111,421	p

p: provisional

### III. MODELOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### A) *De vivienda familiar permanente sometida a la nueva LAU*

En la ciudad de ..... a .....

#### REUNIDOS

Don....., mayor de edad, de estado civil ....., vecino de ....., con domicilio en ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., piso ....., letra ....., de la ciudad de ....., provisto de D.N.I. n° ....., expedido en ....., y con N.I.F. n° ....., actuando como dueño y arrendador de la vivienda sita en la ciudad ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., piso ....., letra ....., de la ciudad de ....., de ..... metros cuadrados de superficie y cuya pormenorizada descripción se omite por cuanto la misma se desprende claramente del plano a escala firmado por ambos contratantes en doble ejemplar para constituir parte integrante de este documento.

Don....., mayor de edad, de estado civil ....., vecino de ....., con domicilio actual en ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., letra ....., y futuro domicilio en la vivienda que por este documento se arrienda, sita en la ciudad de ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., planta ....., letra ....., provisto de D.N.I. número ....., expedido en....., y con N.I.F. n° ....., quien actúa en su propio nombre y al mismo tiempo en la habitual gestión de intereses familiares para establecer una vivienda familiar permanente con estricta sumisión a los preceptos de la nueva LAU, haciendo las siguientes

#### MANIFESTACIONES

1ª. Don ....., en su concepto de dueño de la vivienda en que va a establecer su futuro domicilio familiar permanente Don ....., en concepto de inquilino, asevera Don ....., en concepto de inquilino, asevera Don ....., pertenecerle por justos y legítimos títulos, figurando su titularidad dominical inscrita en el Registro de la Propiedad.

2<sup>a</sup>. Don ....., reconoce esa titularidad dominical y en consecuencia acepta un contrato de arrendamiento para establecer en el mismo su vivienda familiar permanente.

3<sup>a</sup> Formando parte de este documento contractual único, extendido en dúplice ejemplar idéntico será incorporado a cada uno de ellos un plano a escala de la vivienda que será firmado por los dos contratantes a efectos de acreditar la estructura con que se entrega el objeto del arrendamiento.

### CLÁUSULAS

1<sup>a</sup>. Don ....., cede en arrendamiento a Don ....., el uso de la vivienda descrita por el **PLAZO LEGAL DE CINCO AÑOS**.

2<sup>a</sup>. La renta mensual inicial de ..... pesetas se abonará por ingreso, en los siete primeros días de cada mes, en la cuenta corriente que el arrendador mantiene con el Banco ....., oficina ....., de la calle ..... n<sup>o</sup> ....., de esta ciudad.

3<sup>a</sup>. La renta mensual inicial se verá actualizada tal dispone el artículo 18 de la nueva LAU al finalizar cada uno de los períodos anuales.

4<sup>a</sup>. El arrendador se compromete expresamente a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la vivienda arrendada por el plazo legal.

5<sup>a</sup>. El arrendatario se obliga a dejar vacante la vivienda arrendada una vez finalizado el plazo contractual sin necesidad de previo requerimiento al efecto.

6<sup>a</sup>. Arrendador y arrendatario, actuando ambos de absoluta buena fe, procurarán no poner especiales dificultades para que si el desalojo de la vivienda arrendada no puede producirse en el exacto momento del vencimiento del plazo contractual, siete días de retraso o adelanto no entrañen obligatoriedad de abonar un nuevo mes de renta.

7<sup>a</sup>. El arrendatario se obliga expresamente, durante los dos meses inmediatamente anteriores al vencimiento del período contractual de cinco años de duración, a soportar la visita a la vivienda de posibles inquilinos, vayan o no acompañados del dueño o de un empleado de Agencia Inmobiliaria.

8<sup>a</sup>. El arrendatario hace entrega en este acto del importe de un mes de renta como fianza que le será devuelta por el arrendador en el momento de dar conformidad a la entrega de las llaves una vez finalizado el plazo contractual.

9<sup>a</sup>. El arrendador se compromete a comprobar en presencia del arrendatario la ausencia de desperfectos en la vivienda y a devolver en consecuencia el importe de la fianza. La ausencia de tal comprobación por negativa a comparecer por parte del arrendador antes de la entrega de las llaves equivaldrá a una conformidad expresa y no será obstáculo para el cumplimiento de la obligación de devolución de la fianza.

En prueba de conformidad se firma este documento por duplicado por las dos partes contratantes en todas y cada una de sus hojas, así como en las del plano adjunto al mismo.

En .....a .....de.....de.....

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

**B) De vivienda familiar permanente sometida al código civil**

En la ciudad de ..... a .....

**REUNIDOS**

Don....., mayor de edad, de estado civil ....., vecino de ....., con domicilio en ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., piso ....., letra ....., de la ciudad de ....., provisto de D.N.I. n° ....., expedido en ....., y con N.I.F. n° ....., actuando como dueño y arrendador de la vivienda sita en la ciudad ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., piso ....., letra ....., de la ciudad de ....., de ..... metros cuadrados de superficie y cuya pormenorizada descripción se omite por cuanto la misma se desprende claramente del plano a escala firmado por ambos contratantes en doble ejemplar para constituir parte integrante de este documento.

Don....., mayor de edad, de estado civil ....., vecino de ....., con domicilio actual en ....., calle de ....., número ....., portal ....., escalera ....., letra ....., y futuro domicilio en la vivienda que por este documento se arrienda, sita en la ciudad de ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., planta ....., letra ....., provisto de D.N.I. número ....., expedido en ....., y con N.I.F. n° .....

**MANIFESTANDO**

- 1ª. Don ....., en su concepto de dueño de la vivienda en que va a establecer su futuro domicilio permanente DON ..... en concepto de inquilino, asevera le pertenece a Don ....., por justos y legítimos títulos, figurando su titularidad dominical inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 2º Don ..... reconoce esa titularidad dominical y en consecuencia acepta un contrato de arrendamiento para establecer en el mismo su vivienda familiar permanente.
- 3º Ambos en pleno y común acuerdo, han decidido someter su relación contractual al ámbito de la normativa del Código civil, usando de las atribuciones que la nueva LAU concede a los contratantes, basándose especialmente en lo

dispuesto en su artículo 4º y renunciando expresamente a la aplicación de los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, y 20 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos en la proporción en que no sean incorporados al clausulado de este contrato por la fuerza otorgada por la propia LAU a la voluntad de las partes contratantes, expresada en las siguientes

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Don ....., en concepto de dueño, confiere el goce pacífico de la vivienda sita en la ciudad de ....., calle ....., número ....., portal ....., escalera ....., planta ....., letra ....., a Don ....., quien lo acepta en concepto de inquilino.

**SEGUNDA:** El plazo de duración de este contrato es el legalmente previsto de cinco años.

**TERCERA:** El importe mensual de la renta inicial será de ..... pts.

**CUARTA:** La renta mensual inicial será revisada a la finalización de cada anualidad, en absoluta congruencia voluntaria con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

**QUINTA:** Don ....., en su concepto de inquilino, se compromete a dejar vacante la vivienda alquilada cuando llegue el vencimiento del plazo contractual sin necesidad de un requerimiento expreso del arrendador.

**SEXTA:** Don ....., en su concepto de propietario se compromete a mantener expresa y terminantemente al arrendatario en el goce y disfrute pacífico de la vivienda arrendada y de forma expresa y terminante a no pretender la venta de la misma mientras dure el contrato de arrendamiento.

**SÉPTIMA:** Ambos contratantes de común acuerdo, en los dos meses anteriores a la finalización del plazo contractual, podrán formalizar un nuevo contrato de arrendamiento entre ellos mismos, por un nuevo período de cinco años que entre en vigor al día siguiente a la extinción del anterior contrato con una renta de mercado inicial que será revisable a la finalización de cada anualidad de la misma forma prevista en el artículo 18 de la LAU.

**OCTAVA:** Para las posibles divergencias en la interpretación o en el cumplimiento de este contrato se obligan los contratantes a someterse al convenio arbitral mediante la decisión de un único árbitro designado de común acuerdo o por insaculación entre seis, siendo propuestos tres por cada contratante.

En prueba de conformidad firman por duplicado este ambos contratantes cada una de las hojas de este contrato y el plano que forma parte integrante del mismo.

En .....a .....de.....de.....

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

**C) De vivienda para uso distinto**

La comparecencia de las dos partes contratantes puede ser muy similar a las dos anteriores.

**MANIFESTACIONES**

1ª Don ....., es dueño de un amplio piso, en la planta ....., del número ....., de la calle de ....., de la ciudad ....., cuya superficie construida útil es de ..... metroscuadrados y que no se describe pormenorizadamente por cuanto se incorpora al presente documento en doble ejemplar un plano detallado que será firmado por ambas partes contratantes a efectos de acreditar la estructura con que se entrega.

2ª Don ....., en concepto de profesional liberal y padre de familia ha concertado con el anterior el arrendamiento de dicho local en las siguientes

**ESTIPULACIONES**

PRIMERA: Don ....., cede el goce pacífico en arrendamiento del local designado durante el plazo de 25 años.

SEGUNDA: Don ....., se compromete a pagar, la renta mensual inicial de ..... pesetas, que será objeto de actualización a la finalización de cada uno de los períodos anuales tal como establece la Ley de Arrendamientos Urbanos.

TERCERA: Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato, el arrendatario dejará a disposición del arrendador el local sin necesidad de requerimiento previo.

CUARTA: El destino del local arrendado es doble, ya que se instalará en el mismo, dada su amplitud, tanto la vivienda familiar permanente del arrendatario como su despacho profesional, pero este doble uso hace que sea primordial el uso profesional más que la vivienda permanente que podrá ser desplazada a otro lugar.

QUINTA: Don ....., entrega en este acto la cantidad de ..... pts. que constituye el importe de dos mensualidades de la renta inicial pactada, y se obliga expresamente a incrementar el volumen del importe de la fianza a consecuencia de las revisiones anuales actualizadoras de la renta inicial.

SEXTA: Los gastos de comunidad y los ocasionados de forma individualizada mediante contador serán de cuenta del arrendatario serán satisfechos por el arrendatario al mismo tiempo que la renta mensual pero con separación neta de la misma.

SÉPTIMA: El arrendatario podrá ceder, pero solamente de forma parcial, el uso del local a una persona física que ejerza su misma profesión y que se asocie con él.

**OCTAVA:** Este subarriendo parcial dará origen a un aumento de renta que nunca podrá ser inferior a un 25 por ciento de la renta vigente en ese momento.

**NOVENA:** El subarriendo efectuado está obligado el arrendatario a ponerlo en conocimiento fehaciente del arrendador en el plazo de un mes desde que tenga efecto.

**DECIMA:** Mediante comunicación fehaciente, cancelado el anterior subarriendo, podrá el arrendatario intentar otro nuevo subarriendo parcial con otra persona física que reúna las condiciones antes fijadas dando esto origen a un nuevo aumento de la renta mensual vigente en otro 25 por ciento, que se sumará al anteriormente efectuado por el subarriendo cancelado.

En prueba de asentimiento firman los dos contratantes todas las hojas de este documento así como el plano descriptivo de la estructura del local por duplicado.

En .....a .....de.....de.....

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

#### IV. BIBLIOGRAFIA RECIENTE SOBRE LA NUEVA LAU

- ALBACAR LÓPEZ, José Luis: «Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva ley y legislación vigente». Editorial TRIVIUM (Con actualización permanente). Madrid 1994. 4.600 pts.
- ALMANJO GARCÉS, L.: «Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos» (Ley 29/1994 de 24 de noviembre). Zaragoza 1995. 795 pts.
- ÁLVAREZ RODRÍGUEZ, Jesús, GÓMEZ DE LIAÑO, Fernando, LUCÉS GIL, Francisco, RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, Consuelo: «Anotaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994 de 24 de noviembre. Editorial FORUM. Oviedo 1994. 3.231 pts.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R.: «Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Editorial ARANZADI. Pamplona 1995 9.800 pts.
- BUFETE. B. & A.: «Ley de Arrendamientos Urbanos y normas complementarias». Madrid 1994, 1.560 pts.
- CABALLERO GEA, José Alfredo: «Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre. Síntesis y ordenación de la Sentencias de las Audiencias y Tribunales, adaptadas al nuevo ordenamiento, estudio de los artículos del Código civil y Ley Hipotecaria a los que hace referencia, procedimientos: juicios de cognición, desahucio, verbal, arbitraje. Formularios». Editorial DYKINSON. Madrid 1995, 6.950 pts.
- CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE MADRID «Prontuario de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Publicaciones ABELLA. Madrid 1994, 4.000 pts.
- CASALS, E., PINTO, J., GINESTA, M., PINTO, A.: «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994» (Con soporte informático). BOSCH, Casa Editorial. Barcelona 1995. 7.800 pts.
- CONTIJOCH Ramón: «Alquileres y arrendamientos. Problemas y soluciones. Editorial PLANETA. Barcelona 1995. 2.500 pts.
- BUFETE CUATRECASAS: «Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 Análisis y comentarios. Editorial CISS. Valencia 1995. 5.928 pts.
- DÍAZ MÉNDEZ, Nicolás, LEGIDO LÓPEZ, Epifanio, LOMBARDIA DEL POZO, Miguel A.: «Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: aspectos

- sustantivos y procesales (Comentario urgente a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre). Editorial COMARES. Granada 1995. 1.950 pts.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. «La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994». Granada 1995. 3.120 pts.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J.M.: «Los procedimientos arrendaticios urbanos con arreglo a la Ley 29/1994». Granada 1995. 1.600 pts.
- FUENTES BARDAJÍ, J. DE: «Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994. Barcelona 1995. 12.480 pts
- GARCÍA GIL, F.J., GARCÍA GIL, J.L.: «El arrendamiento de local de negocio (Conforme a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos) Madrid, 1995. 5.200 pts.
- GARCÍA PÉREZ, P.: «Manual práctico de actualización de rentas». Madrid, 1995. 3.120 pts.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: «LAU. La nueva Ley de Arrendamientos (Director) Urbanos». Editorial LEX NOVA. Valladolid 1994. 7.488 pts.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: «Arrendamientos Urbanos» (Disquete y Formularios). Editorial LEX NOVA. Valladolid 1995. 12.480 pts.
- LA CHICA, A.: «Nueva Ley de arrendamientos Urbanos comentada. Qué significa cada artículo, casos y ejemplos prácticos». Editorial PARANINFO. Madrid 1995. 2.100 pts
- LEÓN-CASTRO, José , COSSIO, Manuel de: «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de arrendamientos urbanos de 24-11-94». Editorial COMARES. Granada 1995. 6.950 pts.
- LOZANO.ROMERAL, D., FUENTES BARDAJÍ, J. DE: «Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Barcelona 1994. 7.800 pts.
- O'CALLAGHAN, X. (Director), GUILARTE ZAPATERO, V., SERRANO ALONSO, E., GARCÍA CANTERO, G., LETE DEL RÍO, J.M., PARA MARTÍN, A., ORTÍZ NAVACERRADA, S., RAMS ALBESA, J., ROGEL VIDE, C., PEDREIRA ANDRADE, A.: «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994 de 24 de noviembre». Madrid 1995. 16.432 pts.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando (Director), ROJO AJURIA, Luis, FINEZ, José Manuel, FRAILE, María Eugenia: «Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos». Editorial CIVITAS. Madrid 1995. 6.600 pts.
- PAU PEDRÓN, A.: «La protección del arrendamiento urbano». Madrid 1995. 1.800 pts.
- PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J.: «La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho». (Estudio jurisprudencial y doctrinal). Madrid 1995. 2.000 pts.
- PICÓN PALACIO, Agustín: «Formularios de arrendamientos Urbanos Procesos. Contratos». (Incluye disquete). Editorial ACTUALIDAD EDITORIAL. Madrid 1995. 9.360 pts.
- ROMÁN PUERTA LUIS, Luis, MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ, J.M. «Arrendamientos Urbanos y Legislación complementaria». (Jurisprudencia, concordancias y comentarios). 4ª edición, Madrid 1995. 8.100 pts.
- SÁNCHEZ GOYANES, Enrique (Coordinador), NARBONA, Cristina (Prólogo): «Ley de Arrendamientos Urbanos». Editorial PARANINFO. Madrid 1995. 3.500 pts.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.Rosario (Coordinadora), DOMÍNGUEZ PLATAS, J.: «Comentarios a la nueva Ley de (Editor). Arrendamientos Urbanos». Editorial TIRANT LO BLANCH. Valencia 1994. 5.957 pts.
- VENDRELL VIDA, J.M.: «La nueva Ley 29/1994 de 24 de noviembre. Su interpretación y aplicación práctica». Barcelona 1994. 3.500 pts.