

**ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA
Y LOCALES DE NEGOCIO EN LA LEY 29/1994
DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

SUMARIO. I. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda en la LAU de 1994 1. El ámbito de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. 2. Fuentes. 3. Contenido de la relación arrendaticia. a) Renta. b) Duración. c) Derechos y obligaciones de las partes. d) Resolución y extinción. e) La indemnización del art. 34 LAU. II. El régimen transitorio. 1. Arrendamientos posteriores a 9 de mayo de 1985. 2. Arrendamientos anteriores a 9 de mayo de 1985. a) Duración. a') Facultades del arrendatario a la expiración del plazo fijado en la ley. b') El calendario de extinción gradual. c') Arrendatario persona física. d') Arrendatario persona jurídica. e') Posible ampliación de los plazos legales. f') Contrato que todavía se encuentre en plazo contractual. b) Renta. 3. Arrendamientos asimilados a locales de negocio y asimilados a vivienda anteriores a la LAU de 1994.*

**I. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA
EN LA LAU DE 1994**

1. El ámbito de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Frente a la prolija redacción del TR de 1964 y su detallada distinción entre arrendamientos de vivienda, de local de negocio y arrendamientos asimilados

* Este trabajo sirvió de base a la ponencia presentada en un Curso de Formación del Consejo General del Poder Judicial sobre "La nueva LAU 29/1994", celebrado en Murcia, Abril 1995.

(cfr. arts. 1 a 5 del TR de 1964), la nueva LAU procede a una bipartición de los arrendamientos sometidos a su aplicación, que ahora o son de vivienda, o son para uso distinto, consiguiendo *prima facie* mayor simplicidad pero a la vez amplía el ámbito de la legislación especial por cuanto ahora se incluyen arrendamientos antes sometidos al Derecho común (así los arrendamientos de temporada o los de locales dedicados a actividades de esparcimiento o recreo, cfr. art. 2., 1. y 2. del TR 1964 en comparación con el art. 3 de la LAU).

Lo que sea arrendamiento para uso distinto del de vivienda (en adelante adv) se describe de manera negativa en el primer apartado del art. 3, como aquél cuyo destino primordial no sea la *necesidad permanente* de vivienda del arrendatario, pero tampoco la de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, ni la de sus hijos dependientes (arg. art. 7 LAU).

Respecto a que el *destino primordial* no sea la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, debe tenerse en cuenta que el uso de la finca arrendada es algo que se pacta entre las partes, que tienen libertad para acordar el que proceda, y que, en defecto de pacto, rige lo dispuesto en el art. 1555 C.c.: el arrendatario estará obligado a destinar la cosa al uso “que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra”¹.

Cierto es que la primacía de la voluntad contractual en este punto no carece de límites, pues, aparte el riesgo de fraude, deben tenerse en cuenta las características objetivas de la finca, que, en su caso, determinarán el sometimiento del contrato a las normas que procedan. Los problemas de delimitación se presentan, fundamentalmente, frente al arrendamiento de vivienda y frente al arrendamiento sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos.

En particular, sigue planteándose el tema de arrendamientos mixtos, destinados tanto a vivienda permanente como a un uso distinto; la ausencia de previsión al respecto se debe, parece, a que se considera resuelto con la referencia al *uso primordial* que se utiliza en el art. 2.1 y en el art. 3.1. de la LAU y, en general, la doctrina estima que son aplicables los criterios ya utilizados en aplicación de los arts. 4.1. y 5.1. del TR 1964².

1 V. en este sentido, VALLADARES, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, Pamplona, 1995, p. 31 y ss.

2 Cfr. VALPUESTA, en *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia, 1994, p. 56. LOZANO ROMERAL /DE FUENTES BARDAJI, *Todo sobre la Nueva Ley de Arrendamientos urbanos*, Barcelona, 1994, pp. 36 y s. Es decir, que servirá la jurisprudencia que atendía a la poca extensión que requería el ejercicio de la actividad profesional en relación con el total de la vivienda, así como a la

Respecto al arrendamiento de finca destinada al aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal en la que además exista una edificación destinada a usos distintos de vivienda, habrá de resolverse por el criterio del art. 5 c) de la nueva Ley, que atiende a la “finalidad primordial”, que será la pactada por las partes con los límites antes referidos³.

En el núm. 2 del artículo 3 de la LAU se contienen una serie de supuestos que “en especial” tienen la consideración de *adv*, referencia meramente enunciativa⁴.

Dicha enumeración no es sin embargo inútil, pues, de un lado, sirve para incluir en el ámbito de aplicación de la LAU, y como arrendamientos de *uso distinto*, los arrendamientos de *vivienda* de temporada⁵ y los destinados a actividades recreativas; de otro, acaso permita subrayar que el arrendamiento ha de servir al ejercicio de una *actividad*⁶, lo que, opinan algunos autores, excluye de la LAU el arrendamiento no destinado a actividad alguna “como podrían ser los que recaen sobre una plaza de garaje, o sobre un cuarto destinado a guardar muebles”⁷.

poca importancia económica de los rendimientos obtenidos (así, caso de peluquería, SAP Madrid, 16.2.1960, STS 31. 10.1967, SAP Salamanca, 26.2.1979, SAP Oviedo, 31.7.1981; confitería, SAP Cáceres 8.5.1979; enseñanza, STS 9.7.1953, SAP Salamanca, 26.4.1980). Pero también se deduce de la tramitación parlamentaria que no impedirán la calificación como arrendamiento de vivienda los casos cada vez más frecuentes de “trabajo en casa”, como por ej., con el ordenador: BOCG, DS Senado, núm.130, 10.10.1994, pp. 9 y 11.

3 Cfr. VALLADARES, ob. cit. pp. 64 y ss.

4 V. LOZANO/DE FUENTES, ob. cit. ,p. 203; VALPUESTA, ob. cit. p. 54; GUILARTE ZAPATE-RO, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995, p. 68. DAVILA GONZALEZ, en *La Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 1994, p. 30. VALLADARES, ob. cit. p. 71.

5 Para la doctrina jurisprudencial mantenida al amparo del TR 1964, lo decisivo no es la temporalidad (nota común a cualquier arrendamiento) sino que el uso sirva a exigencias circunstanciales. Así, STS 19.2.1982: “exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes”. El deslinde es necesario si se trata de uso para vivienda; pues en otro caso, sea por temporada o no, es *adv*. Y el arrendamiento es de vivienda, y no de temporada, cuando satisface la *necesidad permanente* de vivienda, por lo que será de temporada la vivienda que responde a mera conveniencia del arrendatario (cfr. VALLADARES, Ob. cit. pp 45 y ss. y p. 73), incluyendo lo que comúnmente se conoce como segundas residencias, o viviendas para vacaciones. Como señala acertadamente VALLADARES, p. 51, “en última instancia, la determinación de si existe o no una necesidad de vivienda ha de realizarse de acuerdo con estándares sociales”.

6 Aunque la actividad sea el ejercicio de profesión liberal. A pesar de la asimilación que al amparo sobre todo del art. 58.3 TR 1964 se hacía al arrendamiento de vivienda, en la nueva LAU se incluye expresamente en el art. 3.2. el ejercicio de actividad profesional.

7 VALLADARES, ob. cit. p.62, VALPUESTA, ob. cit. p. 59. LOZANO/DE FUENTES, ob. cit. p. 14 también excluyen las plazas de garaje “salvo que el arrendamiento recaiga conjuntamente sobre una edifi-

Resta por precisar que el arrendamiento sometido a la LAU ha de ser de una *edificación*, aunque no se precisa la condición de “habitabile”. Lo que sigue dejando fuera de la ley el arrendamiento de solares⁸. Y respecto a los arrendamientos “complejos”, especialmente el ad *aedificandum* y el ad *meliorandum*, la cuestión de su inclusión o no en la LAU debe hacerse atendiendo a la situación de la finca al concertar el arrendamiento y la complejidad de las prestaciones asumidas por el arrendatario; puede tenerse en cuenta la Jurisprudencia anterior, aunque nótese que los argumentos derivados de la existencia de prórroga forzosa unida a renta limitada dejan de tener virtualidad⁹.

Por último, parte de la doctrina excluye del ámbito de aplicación de la LAU el arrendamiento de industria, atendiendo precisamente a la complejidad de la situación¹⁰, mas también a que los preceptos que la ley dicta para adv en el Título III, por más que se trate de Derecho dispositivo, no responden en absoluto a las exigencias del arrendamiento de industria.

cación, sea o no habitable y una o más plazas de garaje”. Obviamente parece que sí estará sometido a la LAU el arrendamiento de local destinado a la *actividad* de guarda de vehículos, o el destinado a la guarda de vehículos que se utilicen en la industria o el negocio del arrendatario. Cfr. FUENTES LOJO, *Suma de arrendamientos Urbanos*, T.I, Barcelona, 1989, p. 274. y jurisprudencia allí citada.

⁸ No obstante, VALPUESTA, ob. cit. p. 54 dice que ha de entenderse por edificación “toda construcción cerrada que se encuentra adherida al suelo idónea para el desarrollo de una actividad humana, pudiendo concretarse en un parte del edificio, como un piso, un local, o una simple dependencia o habitación, o en la totalidad del mismo; ello con independencia de que el arrendamiento se extienda también al terreno circundante, siempre que éste tenga carácter accesorio de la edificación que se arrienda”. Y VALLADARES, ob. cit. p. 61 advierte que “edificación no debe confundirse con “construcción”, que es un concepto más amplio”. También habrá que excluir de la aplicación de la LAU los supuestos en que lo importante a efectos del contrato es la superficie descubierta, aunque puedan existir pequeñas edificaciones. Así, el TS ha excluido el arrendamiento de un parque (STS 26.2.1955), campo de deportes (29.5.1954), pista de baile (STS 17.1.1962), pistas de tenis (STS 15.6.1966), pues como señala también VALLADARES (ib. p. 61), el objeto del arrendamiento es la propia edificación y no basta “con que en la finca exista alguna edificación si el objeto del arrendamiento es la propia finca, y no la edificación”.

⁹ Cfr. CASAS VALLES, *Comentario a la STS 29.12.1986*, en CCJC 1987, p. 4322. La complejidad se determina a la vista del caso concreto. Así, en la STS 18.4.1989, se cede un local (dependencias de un monasterio) por tres años para la celebración de banquetes, determinándose la renta a razón de 20.000 pts. por banquete celebrado, y facultando al arrendatario a la realización de ciertas mejoras. El TS lo estimó arrendamiento de local de negocio sometido al TR de 1964, afirmando (FD 38) que las diferentes condiciones añadidas a la principal obligación contraída son complementarias de aquélla, en cuanto vienen a regular aspectos, circunstancias o supuestos íntimamente relacionados con la cesión de los locales y subordinados a la existencia de esa cesión, sin la cual no sería posible su existencia autónoma.

¹⁰ VALLADARES, ob. cit. p.108. GUILARTE ZAPATERO, ob. cit. p. 68; VALPUESTA, ob. cit. p. 58. Sin embargo, por su inclusión, DAVILA, ob. cit. p. 32; LOZANO/DE FUENTES, ob. cit. p. 19 y ss. El principal argumento es que, frente al art. 3.1 TR 1964, la nueva LAU no lo excluye expresamente.

En efecto, la Jurisprudencia ha conceptualizado la empresa como “unidad patrimonial con vida propia” (STS 8.11.1974), como “organización patrimonial económicamente productiva” (STS 8.11.1982). En las definiciones doctrinales, destaca LAZARO, se resalta el elemento de organización por el empresario de un conjunto de bienes patrimoniales cuyo valor, resultado de la actividad competitiva del empresario, no deriva simplemente del inmueble que constituya su base física, ni la empresa puede conceptuarse sin más como inmueble¹¹. El mismo autor subraya la atipicidad del arrendamiento de empresa en razón de su objeto, que no constituye la edificación, la finca urbana contemplada por la LAU; además normas como el art. 32, o el propio art. 34 se adaptan mal a la realidad que constituye la empresa.

Delimitado lo que en la Ley se comprende en la expresión arrendamiento para uso distinto del de vivienda, ha de señalarse, con todo, que el sometimiento a la LAU o al CC carece de la trascendencia que tenía bajo el TR 1964. La posición del arrendatario para uso distinto al de vivienda no goza de la protección y práctica inamovilidad consagrada en la legislación anterior y puede incluso dudarse de la necesidad de promulgar normas especiales para este tipo de arrendamiento, por cuanto el contenido de las que a él se dedican en gran parte se deducen del propio Código civil, y lo que en ellas hay de verdaderamente novedoso podría haberse incorporado al Código sin grandes dificultades.

Además, la duda antes expresada se acentúa porque todos los preceptos de la LAU relativos al contenido de la situación en el adv ceden ante lo pactado por las partes en el caso concreto y el pacto puede consistir en simplemente excluir su aplicación y remitir al CC., con lo que las diferencias podrían llegar a reducirse al tema de la fianza (además de las normas procesales), lo que, paradójicamente, supone un deber que no se tiene con arreglo a la legislación común.

De otro lado, la regulación *específica* que para tales arrendamientos contiene la LAU en gran medida, por no decir sólo, se limitan al arrendamiento de local para ejercicio de actividad empresarial o profesional. Pues las normas que resultan aplicables a *todos* los adv son en gran medida las mismas que se aplican a vivienda (cfr. arts. 30, 31 y 37 LAU), si bien ahora se pueden desplazar por voluntad de las partes. Mientras que las de mayor enjundia que en el Tit. III se contiene restringen su ámbito de aplicación en el sentido antes expuesto y,

11 LAZARO, *El arrendamiento de empresa tras la Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, Ponencia presentada en el Curso sobre la Nueva Ley de Arrendamientos urbanos, Murcia, 20 marzo-6 abril 1995.

como veremos, se justifican probablemente para facilitar y, en su caso, favorecer, la continuidad de la actividad económica desarrollada en el local.

2. Fuentes

El orden de prelación se deriva del art. 4 LAU:

1. *Normas imperativas*, que son por supuesto las del Tit. I (en lo relativo a ámbito de aplicación de la norma, definición del contrato y diferenciación con el arrendamiento de vivienda), Tit. IV (fianza y formalización contractual), y procesos arrendaticios (arts. 38,39 y 40). No obstante, los preceptos contenidos en los Títulos I, IV y V permiten muchas veces el juego de la autonomía privada, e incluso del recto entendimiento de la ley depende la imperatividad que ha de predicarse de la norma en cuestión. Así ocurre señaladamente en materia de fianza, pues aparte de que cabe pacto respecto de su actualización, parece indudablemente válido *inter partes* el pacto de no exigir fianza, sin perjuicio del deber que tiene el arrendador de depositar la que corresponda¹².

2. *Autonomía privada*: la voluntad de las partes antecede a las normas del Tit.III (art. 4.3.), y los límites son los que se deriven del art. 1255 CC.

Respecto a la exclusión de los preceptos del Tit. III, el art. 4.4. pide se haga “de forma expresa respecto de cada uno de ellos”, siendo la finalidad de la norma, “potenciar la voluntad de las partes y evitar las renunciaciones genéricas”¹³ La exclusión puede ser con referencia expresa al precepto¹⁴, a su contenido, o estableciendo para el mismo punto regulado por la norma una regulación distinta; en este último caso, parece que para integrar la voluntad de las partes habrá que acudir primero a la norma que en la LAU regula la cuestión que sea, y luego al CC como Derecho supletorio de segundo grado. Entiendo que la precisión del art. 4.4. acaso sea un argumento favorable a la interpretación restrictiva de las renunciaciones o exclusiones de los preceptos que son aplicables al *adv* en la nueva LAU y que reflejan lo que el legislador considera el equilibrado conte-

12 En este sentido, v. ATAZ LOPEZ, en *Comentarios a la LAU*, coordinados por BERCOVITZ, Pamplona 1995, p.760. Y, en general, sobre el juego de la autonomía privada en los Títulos I, IV y V de la Ley, CLEMENTE MEORO, en *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia 1994, p. 63.

13 Cfr. en este sentido el *iter* parlamentario, BERCOVITZ, R. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, Pamplona 1995, p. 91.

14 ¿Bastará la referencia numérica?. En contra, v. ROJO AJURIA, en *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid 1995, p. 97.

nido de derechos y obligaciones en la relación arrendaticia que regula, aunque su opción resulte más que cuestionable (como por ej., conceder derechos de adquisición preferente en arrendamiento de temporada)¹⁵.

Cuestión distinta es la de si cabe remitir al régimen de la nueva LAU arrendamientos que se encuentran excluidos del mismo. La STS 7.6.1979 lo negó¹⁶ si bien entiendo que desaparecida la prórroga forzosa, puede haber actividades desarrolladas sobre el solar (como solar para industria de piedra artificial, excluido en la STS 24.1.1968) que en el caso bien merezcan la protección de continuidad en el ejercicio de la actividad a la que parecen responder artículos como el 29, 31, 33, y 34.

3. *Derecho supletorio*: Se establece como derecho supletorio de primer grado la regulación de la propia LAU, Título III, y de segundo grado el Código civil. Lo que genera varios problemas de interpretación, a algunos de los cuales nos referimos seguidamente.

Como ya se ha dicho, si se cambia sólo determinado aspecto de la regulación de la LAU, como si por ejemplo se dice que no cabe cesión ni subarriendo sin consentimiento del arrendador, por lo demás será aplicable el art. 32, y procederá la elevación de la renta. Mas si se hubiera excluido expresamente la aplicación de todo el contenido del art. 32 sin establecer una regulación distinta, habrá de entenderse como una remisión al Código civil. Se ha dicho que el pacto por el que se declare la no aplicación de determinada norma (como por ej., el art. 31 sobre derechos de adquisición preferente, o el art. 34 que concede indemnización al arrendatario al expirar el plazo contractual) puede interpretarse simplemente como “sustitución de la norma dispositiva legal por la norma convencional justamente contraria”¹⁷, lo que no siempre da lugar a la solución que resultaría de aplicar las normas del C.c. (cfr. el examen que se realiza más adelante sobre el art. 33 LAU).

3. *Contenido de la relación arrendaticia*

La LAU no regula todos los aspectos de la relación arrendaticia. Es ley especial que presupone conceptos para cuyo entendimiento debe acudir al CC.

¹⁵ Respecto a la exclusión “en bloque” se ha admitido si se hace referencia a dicho título III y aunque no se citen uno por uno los artículos que contiene: GUILARTE ZAPATERO, ob. cit. p. 78.

¹⁶ v. GUILARTE, ib. p. 79.

¹⁷ Cfr. ROJO AJURIA, ob. cit. p. 103 y s.

No tiene sentido, pues, que en este lugar se analice pormenorizadamente dicha relación; sólo se trata de destacar los aspectos de la misma que la ley ha considerado necesario regular.

Ha de resaltarse, frente a la legislación anterior, el carácter dispositivo de todo lo referente a estos arrendamientos, con las salvedades ya vistas. Así resulta de manera indudable del art.4.3 y del propio Preámbulo de la Ley, que en su apartado 3 justifica la diferencia entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para usos distintos: el “nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas”; por lo que se opta por” dejar al libre pacto de las partes *todos los elementos del contrato*, configurándose una regulación supletoria que también permite un amplio recurso al régimen del CC.”

La regulación de la LAU no se refiere a *todos esos elementos*, sino a aspectos concretos que no son en principio los elementos esenciales del contrato; se contiene en el Tit. III, más las normas del tít. II, a las que remiten los artículos 30 y 31.

a) *Renta*

La *renta* será la libremente pactada por las partes, como ya lo era en el TR de 1964, sin que se haya previsto mecanismo legal alguno de actualización que resulte aplicable en defecto de pacto. El art. 18 de la LAU ha previsto un sistema legal de incremento anual en función de las variaciones del IPC que resulta aplicable en defecto de pacto, pero este precepto sólo se aplica a los arrendamientos de vivienda y no a los de uso distinto. Parece, en consecuencia, que si no hubiera cláusula contractual de estabilización sólo cabría elevar la renta por las mejoras introducidas por el arrendatario, en virtud del art. 19 al que remite el art. 30.

Sin duda alguna son admisibles los pactos relativos al incremento de la renta, así como medidas convencionales que tiendan a adecuar la renta pactada inicialmente ante las oscilaciones de valor de la moneda.

Lo relativo a la validez de las cláusulas de estabilización deberá resolverse teniendo en cuenta que no hay prórroga forzosa, por lo que la denominada “ecuación renta-prórroga” no podrá ya servir para juzgar su eficacia. La Jurisprudencia viene admitiendo la validez de cláusulas que aunque sólo se

refieren literalmente al alza de la renta, lo hacen por referencia a índices objetivos, oficiales. Y respecto a cláusulas de elevación constante en porcentaje fijo, aunque la doctrina estima que no pueden ya haber razones en contra de su admisibilidad, el TS sigue mostrándose receloso, incluso ante un arrendamiento sometido al CC, mas, nótese, en un supuesto en el que cabía declarar la nulidad parcial de una cláusula mixta de estabilización y elevación en cantidad fija¹⁸.

b) *Duración*

Rige también aquí la voluntad de las partes, siendo posibles tanto las prórogas voluntarias, como la tácita reconducción, para la que habrá que estar naturalmente al CC.

En el tema de la duración inciden, no obstante, algunos preceptos de la LAU, concretamente los arts. 29, 33 y 34, cuyo sentido, en principio, se manifiesta como protección del arrendatario para continuar en la finca durante el plazo pactado, o incluso más tiempo (en el caso del art. 34).

Mas se advierte que su ámbito de aplicación es distinto: el art. 29 para todo adv, el art. 32 sólo para el de actividad empresarial o profesional y el art. 34 se limita a “actividad comercial de venta al público”. Esta diversidad acaso se explique si profundizamos en el significado de cada uno de estos preceptos, referidos a venta de la finca, muerte del arrendatario e indemnización al arrendatario al finalizar el plazo contractual.

Venta de la finca arrendada

En el art. 29 se trata fundamentalmente de proteger al arrendatario frente a los cambios de titularidad de la cosa arrendada, y en este sentido se protege a cualquier arrendatario que lo sea de adv.

El precepto determina la continuidad del arrendamiento según lo acordado por las partes aunque se enajene la cosa arrendada, salvo que el adquirente sea un tercero que reúna los requisitos del art. 34 LH. Lo que naturalmente presupone arrendamiento de finca inmatriculada, contrato no inscrito y que el ter-

¹⁸ Respecto a cláusulas de estabilización, v. SSTS 23.1.1985 y 21.10.1985, 13.12.1986, 9.4.1987, 15.4.1991. La de 2.11.1990, con el voto particular de dos Magistrados, es la que declara la nulidad de la cláusula de elevación constante en arrendamiento de industria, sentencia comentada por VALLADARES, en CCJC, núm. 24, pp. 1171 y s. Y en general sobre el tema de la validez de estas cláusulas, v. *mi* comentario al art. 18 de la nueva Ley en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, Pamplona, 1995, pp.414 y ss.

cer adquirente reúna todos los requisitos del art. 34 LH, de los cuales el de la buena fe puede pensarse que es difícil que concurra entendido como desconocimiento de la relación arrendaticia¹⁹.

Si efectivamente hubiera un tercero protegido por el art. 34 LH, queda por ver si la extinción del arrendamiento es automática y por aplicación del principio de fe pública registral, o si, de modo parecido a como ocurre en el art. 1571 CC, el adquirente puede optar por desconocer el arrendamiento, pero en otro caso su aceptación expresa o tácita determina el consentimiento a la cesión contractual²⁰; solución ésta última que parece preferible, pues aparte de ser la que resulta del CC como Derecho supletorio, otra cosa nos llevaría a explicaciones poco razonables cuando la situación arrendaticia perdura con el nuevo adquirente a pesar de una supuesta “extinción”.

En los casos en que el adquirente no sea tercero protegido por el art. 34 LH se produce una cesión legal forzosa de la posición contractual de arrendador, en cuanto que el nuevo dueño de la finca habrá de soportar el arrendamiento en los términos convenidos por las partes.

Pero si vendedor y adquirente no pueden pactar la extinción del contrato con eficacia frente al arrendatario, no cabe duda sobre la validez del pacto entre arrendador y arrendatario por el que se acuerde la extinción del arrendamiento si la finca se enajena. En efecto, en principio el consentimiento del arrendatario no es necesario para la enajenación ni para que se produzca esta “cesión legal forzosa” como consecuencia de la misma : “el arrendatario tiene que aceptar a su nuevo arrendador, sin posibilidad de poner fin al arriendo por esa razón”²¹. Salvo los casos en que se haya excluído la aplicación de este precepto en el propio contrato de arrendamiento, en cuyo caso parece que tampoco habrá extinción automática, sino facultad del arrendatario de dar por terminado el arriendo²².

Muerte del arrendatario

El art. 33, dispone el régimen de subrogación mortis causa del arrendatario en caso de fallecimiento durante el plazo contractual para los casos en que

19 Al respecto, hace varias consideraciones PARA MARTIN, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995, pp. 459 y ss.

20 En este sentido, PARA MARTIN, ib. p. 467.

21 BERCOVITZ, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, Pamplona 1995, p. 688.

22 BERCOVITZ, ib. p. 688.

se desarrolle una actividad empresarial o profesional, y estableciendo la posible subrogación de heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad, lo que, si ocurre, deberá notificarse por escrito al arrendador en el plazo de dos meses desde la fecha de fallecimiento del arrendatario.

Pero este artículo no puede explicarse simplemente como norma de protección del arrendatario. Habida cuenta de la continuidad del arrendamiento tras la muerte del arrendatario conforme a los criterios del CC (el arrendamiento no tiene en general la consideración de contrato intuitu personae, por lo que es de aplicación el art. 1257.1º C.c.), la norma no sería en rigor necesaria para afirmar la sucesión del heredero sino por claramente permitir lo que no parece aceptable si hubiera de seguirse en este punto la regulación del CC : y es que un sucesor a título particular como el legatario pueda subentrar en la íntegra posición de arrendatario sin consentimiento del arrendador. En este sentido efectivamente concede al arrendatario facultades de las que en principio carece conforme al Derecho común.

Mas al pedirse en ambos casos, heredero o legatario, que se continúe la misma actividad, puede verse una protección de los intereses del arrendador, quizá referidos ahora a mantener el valor del local, si bien, aunque no se hubiere exigido tal continuidad, acaso el cambio de actividad hubiera encontrado sanción de todos modos por la vía de la resolución por incumplimiento de las estipulaciones contractuales (art. 1555-2ª, 1556 y 1568 CC).

Respecto a qué heredero o legatario tiene derecho a subrogarse, entiendo que no se trata, como en el TR 1964, de configurar un derecho a la subrogación al margen de la herencia, sino que en la sucesión testamentaria debe primar la voluntad del causante arrendatario, en los límites del art. 33 cuando proceda su aplicación. De manera que se subrogará en su lugar el que haya designado el causante, sea heredero o legatario ; y en caso de que se designe un legatario, parece que habría de ser además de la empresa o negocio instalado en el local, para que pueda continuar en el ejercicio de la misma actividad²³. En defecto de designación expresa habrá que atender al resultado de la partición de la herencia²⁴ y no desde luego aplicando los criterios de prelación del art. 16 LAU (basta pensar que los herederos pueden perfectamente no ser ninguna de las personas que el precepto menciona, o que concurren descendientes con extraños, y otras hipótesis).

23 Cfr. PARA MARTIN, ob. cit. p. 506 ss.

24 V. en este sentido, BERCOVITZ, ob. cit. p. 719.

La notificación se ha interpretado como presupuesto necesario para que tenga lugar la subrogación²⁵, pero acaso la subrogación se produce desde la muerte del arrendatario, siendo la notificación en este caso una concreción del art. 1258 en cuanto a los deberes contractuales derivados de la buena fe, cuyo incumplimiento no podrá perjudicar al arrendador, pero no se configura legalmente como una causa de resolución del contrato (a diferencia del propio art. 16.3 LAU)

Mas todavía cabe plantear otras cuestiones en relación con la norma que estamos analizando y relacionadas con aspectos sobre los cuales guarda silencio.

Si su ámbito de aplicación se limita del modo establecido, cabe preguntar qué ocurre con la muerte del arrendatario en caso de adv cuanto la actividad desarrollada no sea actividad empresarial ni profesional. Si hemos de acudir al CC, no es el arrendamiento un contrato que se extinga por muerte de alguna de las partes, y procederá aplicar el art. 1257 y el art.1112 CC., lo que supone sucesión de los herederos (o el que de ellos haya designado el causante), sin la carga de la notificación al arrendador y sin tener, en principio, el deber de continuar con la misma actividad (a salvo lo antes dicho sobre la posible resolución a instancias del arrendador y por cambio de actividad).

El problema se plantea en términos parecidos si en el contrato se hubiese excluido la aplicación de este precepto a local en el que se ejerce actividad empresarial o profesional. ¿Significa que se aplica el art. 1257 CC?²⁶,salvo otra voluntad de las partes naturalmente y con las consecuencias que acaban de verse. A favor de esta interpretación podría decirse que, salvo que estemos ante un *intuitu personae* que deba verse en el pacto o en la “naturaleza” de los derechos y obligaciones (arg. art. 1257 CC), cuando se excluye lo dispuesto en el Tit.III sin establecer regulación convencional distinta , hay que acudir al CC (arg. art. 4.3.).

Mas esta interpretación encuentra muchos puntos débiles. El art. 33 dice que el heredero o legatario “podrá” subrogarse a la muerte del arrendatario, Y si las partes han dispuesto que no tenga lugar lo que el precepto dice, se llega simplemente a la solución contraria: el heredero o legatario no podrá subrogarse. Además, podría pensarse que el “pacto” por el que se acuerda la no aplicación de este artículo 33 ha de traducirse en una configuración *intuitu personae* de la

²⁵ En este sentido, PARA MARTIN, p. 512.

²⁶ Como parecen entender LOZANO/DE FUENTES, p. 213. V. PARA MARTIN, p. 504.

relación arrendaticia que a su vez determine la inaplicación del art. 1257.1º C.c.; mas acaso a tal conclusión no pueda llegarse sin tener en cuenta, junto a la exclusión del art. 33, la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el local y la posibilidad de su continuidad por los sucesores. Piénsese que la razón de haber acordado la no aplicación del art. 33 LAU se puede encontrar en no obligar a los sucesores del arrendatario, acaso no interesados o no cualificados para ejercer la empresa o profesión de su causante y sin deseo de continuar el pago de la renta de un local en el que carecen de interés alguno.

La indemnización debida al arrendatario por transcurso del plazo contractual.

Por último, se ha aludido antes a la incidencia del art. 34 en materia de duración del contrato. Y es para resaltar que el arrendador puede verse impulsado a renovar el contrato por períodos sucesivos de cinco años para evitar el pago de la indemnización que corresponde según dicho artículo y ello puesto en relación con el supuesto en que la indemnización se deba por continuar el arrendatario con la misma actividad en otro local (art. 34 1.). Podría razonarse diciendo que si bien no hay plazos legales de duración mínima para el adv, determinadas actividades (las del art. 34) merecen una continuidad que, si bien no se impone, se propicia para evitar el pago de la indemnización. Con todo, esta finalidad queda cercenada al haberse configurado este precepto *también* como dispositivo²⁷.

c) Derechos y obligaciones de las partes. En particular, cesión y subarriendo.

El contenido de la relación se determina en parte por remisión a las normas del Tit. II en los artículos 30 y 31, lo que significa que se aplicará lo relativo a conservación de la vivienda del art. 21, obras de mejora, arts. 22 y 19, obras del arrendatario, art. 23, art. 25 sobre derechos de adquisición preferente, así como el art. 26 sobre “habitabilidad” y derecho de suspensión y desistimiento del contrato. Siempre habrá que hacer las oportunas adaptaciones, como entender admisible el pacto de renuncia a tanteo y retracto desde el inicio del contrato (frente al art. 25.8), o lo de la “habitabilidad” del art 26 referirlo a “utilizabilidad” para el uso pactado.

En este punto la especialidad para adv se manifiesta en el 32 *otra vez y sólo*

²⁷ Lo que no deja de ser llamativo, como dice LASARTE, *Ley de Arrendamientos Urbanos, Estudio Introductorio*, Madrid, 1994.

para arrendamientos destinados a actividades empresariales o profesionales. Se trata de admitir la cesión y el subarriendo reduciendo al mínimo los requisitos en comparación con los exigidos para el traspaso en el TR de 1964. Ahora sólo se pide la notificación al arrendador y se le concede el derecho de elevar la renta en cuantía variable según los casos.

La posibilidad de cesión del contrato sin consentimiento del arrendador se amplía, puesto que puede ser no sólo a título oneroso, sino también gratuito. Y, de otro lado, pueden ceder su contrato no sólo los que gozaban de la facultad de traspaso en el TR 1964, sino también los que ejerzan actividades profesionales (que antes, al asimilarse a vivienda, no contaban con esta facultad) así como cualquier actividad que suponga la ordenación de capital y trabajo conjuntamente, o uno sólo de estos factores, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios²⁸.

La cesión se produce por voluntad de cedente y cesionario, y no parece sometida a forma específica, aunque serán aplicables los arts. 1279 y 1280 CC., y además podrá inscribirse en el RPropiedad. Se impone "ex lege" al arrendador, lo que plantea el tema de responsabilidad de cedente y cesionario, pues no ha pasado a la ley la norma del proyecto de 1994 (art. 33) que hacía responsables solidarios a cedente y cesionario de la obligación de pago de renta y del daño causado a la finca, con el límite de dos anualidades de renta. La norma se echa en falta, pues se dice que "un arrendatario que quisiera verse liberado de un contrato de larga duración no tendría más que ceder a tercero insolvente"²⁹. No obstante, entiendo que respecto de rentas vencidas o responsabilidad por daños ya causados en el momento de la cesión sigue respondiendo el cedente, y si acaso podría verse una asunción cumulativa de deuda, de manera que puedan exigirse al cesionario, si así lo prefiere el arrendador, o por supuesto pedir la resolución del contrato por incumplimiento. Y respecto de las deudas que surjan a partir del momento de la cesión, creo que responde únicamente el cesionario, si bien podrá acudir al art. 1206 y considerar que el cedente debe res-

²⁸ Según DOMINGUEZ LUELMO, en *La Nueva Ley de Arrendamientos urbanos*, Valladolid, 1994, p. 392, quedarían fuera los supuestos de finca arrendada al Estado, CCAA, Ayuntamientos y, en general, Corporaciones de Derecho público; o cuando la finca se dedique a almacén, pajar o depósito, salvo que éste se utilice para el ejercicio de una actividad mercantil, o arrendamientos de temporada. PARA MARTÍN, ob. cit. p. 492, se refiere también como excluidos a los dedicados a actividades asistenciales, culturales o recreativas, (antiguos casinos o círculos de recreo); y los de temporada, cuando no se ejerzan estas actividades durante el período establecido.

²⁹ LEON CASTRO/DE COSSIO, *Arrendamientos Urbanos*, Granada, 1995, p. 247.

ponder en caso de insolvencia anterior y pública o conocida por el cedente en el momento de la cesión.

El subarriendo se admite igualmente sin necesidad de consentimiento del arrendador en los mismos supuestos que la cesión y habrán de aplicarse las normas del CC en materia de acción directa del arrendador frente al subarrendatario y responsabilidad de éste (arts. 1551 y 1552 CC).

Lo único que se pide en ambos casos es que haya notificación al arrendador en el plazo de un mes desde que la cesión o subarriendo se produzca conforme al num. 4 del art. 32. No se dice quién tiene la carga de esta notificación pero parece que será cedente o cesionario, o en su caso subarrendador. La falta de notificación no impide que se produzca la cesión o el subarriendo, pero será causa de resolución del contrato al amparo del art. 35.

El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta en la cuantía señalada por el art. 32.2. y parece que la renta será la vigente en el momento de operarse la cesión o el subarriendo³⁰. Si no conoce la cesión porque no se le ha notificado, y no optase por la resolución, acaso pueda pretender la elevación con efectos desde que la cesión se produjo, sin que a ello obste que haya cobrado rentas sin aumento antes de tener conocimiento de la nueva situación³¹. Y si se le ha notificado, parece que tiene derecho a la elevación desde el mes siguiente a dicha notificación, siempre que la exija. Pues si conociendo la cesión o el subarriendo no pide elevación alguna, no podrá luego exigirla con carácter retroactivo.

Respecto a la prueba de la cesión o del subarriendo, puede tenerse en cuenta la abundante Jurisprudencia que estima que la mera introducción en el inmueble arrendado de persona ajena al vínculo arrendaticio, sin la debida justificación del título que legitime su ocupación, permite considerar que existe cesión o subarriendo. Que en tales casos se admite la "prueba" de presunciones, y que no puede pedirse al arrendador que califique exactamente el supuesto como de cesión o subarriendo³².

30 V. BERCOVITZ, ob. cit. p. 707 y 709, quien subraya la importancia de que en la notificación se indique la fecha a partir de la cual serán eficaces la cesión o el subarriendo porque a partir de este momento puede el arrendador solicitar la elevación que marca la ley.

31 Cfr. PARA MARTIN, p. 493.

32 V. DOMINGUEZ LUELMO, p. 406 y ss., con cita de SSTS de 17 mayo 1974, 28.2.1986, 20.5.1988. A la prueba de presunciones se refiere la STS 12.11.1993. Como ejemplos de cesión, cabe citar aportación de finca arrendada por el arrendatario persona física a una sociedad; constitución de sociedad entre arrendatario y terceros (SSTS 2.3.1991, 4.4.1991), salvo que en el contrato se hubiera autorizado al arrendatario la constitución de una sociedad para la explotación del negocio ubicado en el local (STS

El art. 32.3. LAU dice que *no se reputará cesión el cambio* producido en la *persona* del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tiene derecho a la elevación de la renta. Se trata de recoger en la nueva LAU lo que ya aparecía en el art. 31.4 TR 1964 (con la redacción que se le dio en la Ley 5/1990, de 29 de junio, D. adic. 10ª, y antes en RD Ley 7/1989, de 29 de diciembre, y ya en la Ley 19/1989, de 25 de julio, art. 19).

Cabría resaltar tres cosas: la primera que la norma no tiene tanta trascendencia como antes, puesto que simplemente se les libera en estos casos del “nada incómodo” requisito de la notificación³³, pero la renta sí se puede elevar. La segunda, que dicha elevación procederá si a consecuencia de fusión, escisión o transformación *hay cambio en la persona del arrendatario*; pero si no hay dicho *cambio* parece que *no habría lugar a la elevación de la renta*³⁴. En tercer lugar, como *no se reputan cesión* las operaciones descritas, aunque las partes hubieran acordado que en caso de cesión haría falta el consentimiento del arrendador, o que tendría participación en el precio, o habría deber de preaviso, o derecho de rescate, no habría lugar a ello en los casos del art. 32.3.³⁵

d) Resolución y extinción

El art 35, introducido en el Senado, remite a algunas de las causas del art. 27 (falta de pago de la renta o de cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario; falta de pago del importe de la fianza o de su actualización; y por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas), añadiendo la falta de la notificación a la que se refiere el art. 32. Pero se debe matizar señalando que la resolución no se produce automáticamente por estas causas³⁶. La resolución de “pleno derecho” significa, según algunos autores, que los

4.10.1993). La STS 10.12.1993 recuerda que la domiciliación de una sociedad en un local cuyo arrendatario es una sociedad distinta, aunque no hubiera ocupación material, supone un caso de cesión que en el caso da lugar a resolución por incumplimiento de las exigencias del TR 1964 (con cita de otras Sentencias, entre ellas, las de 17.6.1988, 2.3.1991, 20.5.1988, 4.4.1991, 13.11.1991).

33 cfr. PARA MARTIN, ob. cit. p. 496.

34 Pero la SAP Madrid 4.6.1994 (Act.C. 1995/52), considera que en todo proceso de transformación, fusión o escisión, con cambio o no de personalidad jurídica, se produce una alteración substancial del negocio, y procede el incremento de la merced arrendaticia. Y en este sentido, BERCOVITZ, ob. cit. p. 711.

35 En este último sentido DOMINGUEZ LUELMO, ob. cit. p. 417.

36 Así, GARCIA CANTERO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995, p. 376.

Tribunales no podrán conceder al arrendatario en los casos del art. 35 un plazo para cumplir al amparo del art. 1124 CC si el arrendador decidiera resolver.³⁷

De otro lado, no se trata de causas taxativas, por lo que indudablemente cabrá la resolución, aunque no “de pleno derecho”, por las otras causas a las que alude el art. 27 de la LAU, aplicando simplemente los preceptos del CC., en particular arts. 1555-2º y 1556, así como el art. 1568. O por la vía de la remisión del art. 30 a artículos como el 21 y 23, que permiten resolución por obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma³⁸.

Quizá la mayor utilidad de la remisión al art. 27 radique en dejar claro la posibilidad de resolución por el incumplimiento de obligaciones no recíprocas (pago de la fianza), o de poca importancia en relación con la renta (como pueda ser el pago de tributos que corresponda al arrendatario). En este sentido, recordemos que el art. 114.1 TR 1964 permitía la resolución por impago de renta y de cantidades asimiladas. Y que en la interpretación de lo que fueran éstas había cierta discrepancia, pues algunas sentencias parecen restringir el concepto a las “legales”, exigibles al amparo de los arts. 102 y 108 TR 1964; y ello para decir que el pago de cantidades asimiladas “voluntarias” no daría lugar al desahucio, sin perjuicio de poder reclamarlas en el declarativo correspondiente.³⁹

Sin embargo, la “utilidad” descrita supone una dureza inexplicable hacia el arrendatario, habida cuenta de la resolución de “pleno derecho” que para tales supuestos se dispone, la interpretación de esta expresión en el sentido de excluir un posible plazo de gracia, y todo ello unido a las limitadas posibilidades de enervar el desahucio.

e) La indemnización del art. 34 LAU

Es una novedad que en la legislación arrendaticia se estime necesaria una norma que trate de “indemnizar” al arrendatario cuando termina el plazo con-

37 Cfr. BERCOVITZ, ob. cit. p. 744.

38 Cfr. PARA MARTIN, ob. cit. pp. 527 ss., DOMINGUEZ LUELMO, ob. cit. pp. 490 ss.

39 Así, la SAP Vizcaya 9.3.1994 (Act.C.1994/1195) y la SAP Madrid 29.9.1992 (Act.C.1992/434) exigen para enervar la acción de desahucio la consignación de la renta y de los gastos de comunidad que las partes habían acordado que fueran a cargo del arrendatario; la SAP Madrid 3.2.1992 (Act-C.1992/303) dice que el impago de esas cantidades puede dar lugar al desahucio, siempre que así se establezca clara y terminantemente en el contrato. Respecto al IVA, varias sentencias admiten desahucio por su impago, y otras no. Cfr. SAP Palma de Mallorca, 19.11.1990 (Act-C.1991/55), SAP Vitoria 15.2.1992 (Act.C.1992/255) y SAP Alava 14.9.1993 (Act.C.1993/648).

tractual. Por el ámbito de aplicación del precepto puede pensarse que se trata de propiciar la continuidad de actividades de tipo empresarial que implican contacto con el público e indemnizar el perjuicio que para el arrendatario supone no poder continuar dicha actividad en el mismo local y concretado en la clientela que pierde y los gastos de traslado (caso del núm. 1 del art. 34), o, como segunda posibilidad y acaso de forma subsidiaria, el enriquecimiento que otra persona (el arrendador o un tercero) obtiene al poder aprovechar la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario (caso del núm. 2 del art. 34).

Para que proceda la aplicación de este precepto, es presupuesto fundamental el que la actividad se haya desarrollado durante cinco años⁴⁰ y que con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo contractual el arrendatario haya manifestado su voluntad de continuar otros cinco años y por una renta de mercado⁴¹. Si el arrendador acepta, puede entenderse como una prórroga voluntaria del contrato anterior.

Si el arrendador no acepta la oferta⁴² tiene el arrendatario derecho a la indemnización, para la que reviste gran importancia la clientela captada durante el tiempo (recuérdese, al menos cinco años) que duró la actividad en el local. Lo que acaba de afirmarse se deduce de las variables que el propio precepto considera aptas para generar la pretensión indemnizatoria unidas a la perentoriedad del plazo de seis meses dentro del cual han de tener lugar dichas variables: parece que transcurrido ese tiempo la pérdida de clientela o su aprovechamiento por otra persona no pueden ya vincularse al arrendamiento extinguido.

Quizá por esta razón, la doctrina tiende a ampliar las actividades que, cumplidos los requisitos ya expuestos, puedan generar esta indemnización, para incluir no sólo en sentido estricto la venta al público, sino toda actividad que origine una clientela susceptible de “perderse” o de ser aprovechada por otros, y no ligada estrictamente a cualidades personales del arrendatario⁴³.

40 A efectos de computar los cinco años parece que podrá sumarse la actividad de distintos arrendatarios que de manera sucesiva hayan seguido el ejercicio de la misma (casos de subrogación mortis causa, o de cesión inter vivos), así como todo el tiempo de duración del contrato, sumando plazo inicialmente estipulado, prórrogas voluntarias o, en su caso, tácita reconducción. Cfr. DOMINGUEZ LUELMO, ob. cit. p. 453 y ss. BERCOVITZ, ob. cit. p. 730 y s.

41 Sobre su determinación, v. extensamente BERCOVITZ, ob. cit. p. 732 y s.

42 Si el arrendador guardara silencio, cabría pensar que debe interpretarse no como aceptación de dicha oferta, sino como tácita reconducción conforme al art. 1566 CC, lo que puede ser importante a efectos de plazo.

43 Así, PARA MARTIN, ob. cit. p. 517 dice que debe ser actividad empresarial cara al público, y puede haberla en restaurantes, cafeterías, locales dedicados a servicios, bares, salas de fiesta, cines, etc.

Como se ha apuntado antes, existe en el artículo 34 un doble fundamento de la indemnización⁴⁴: de un lado, el perjuicio que supone la pérdida de clientela, lo que se tiene en cuenta en el núm. 1 del precepto, si bien se incluyen también los gastos de traslado, sin relación con dicha clientela. De otro, y de forma subsidiaria, el enriquecimiento que experimenta otra persona por poder aprovechar la clientela captada por el arrendatario. Para saber cuál de las opciones es aplicable resultan decisivas las circunstancias que se produzcan una vez que termine el contrato de arrendamiento.

En efecto, el núm. 1 determina la indemnización si dentro de seis meses iniciara el arrendatario en el mismo municipio la misma actividad, pero claro está en otra finca. Y la indemnización consiste, en tal caso, en gastos de traslado y la pérdida de clientela que hubiere sufrido. Sin entrar en la dificultad de precisar ambos conceptos, en particular la manera curiosa que tiene el precepto de determinar la “pérdida de clientela” en términos comparativos⁴⁵, resulta una norma extraña en un sistema como el nuestro que no impone duración mínima de contrato, y cuando la impone, como es el caso de vivienda, no se preocupa de que haya gastos de traslado. Nótese además que procede la indemnización en estos casos aunque el arrendador no aproveche la clientela captada por el arrendatario. Y si de reparar el perjuicio sufrido por el arrendatario se trata, no se entiende por qué sólo tiene derecho a una indemnización cuando realiza la actividad en el mismo municipio⁴⁶. ¿Acaso considera el legislador que sólo en este caso la pérdida de clientela puede vincularse al cambio de local?

El núm. 2, en cambio, parece más razonable y más claro su fundamento en el enriquecimiento que experimenta el arrendador o un tercero⁴⁷ por realizar actividades en la finca que permiten aprovechar la clientela generada durante el arrendamiento anterior. Cuando el arrendatario ejerce actividad diferente o no

BERCOVITZ, ob.cit. p. 731, dice que “lo importante es que en esa actividad exista un contacto directo con el público y se hagan directamente prestaciones al mismo, aunque las mismas no se concreten en ventas, sino en otros contratos, de servicios, de obras, de arrendamiento...Como se señala en la enmienda 340 del Grupo Parlamentario Catalán en el Congreso, origen de esta exigencia del artículo, lo relevante para dar una indemnización por clientela es que exista “una estrecha relación entre ubicación y clientela”.

44 Sobre la doble inspiración francesa e italiana, DOMINGUEZ LUELMO, ob. cit. p. 466 ss.

45 BERCOVITZ, ob. cit. p. 737, dice que la pérdida de clientela sólo puede medirse a través de la disminución de ingresos, no de beneficios.

46 PARA MARTIN,p.520. considera que habría que incluir el supuesto de municipio distinto en este núm. 1

47 “Cualquier persona”, dice la D.tr. tercera, 10 LAU, aunque la indemnización la debe siempre el arrendador

ejerce ninguna pero en el plazo de seis meses siguientes a la extinción del contrato el arrendador o un tercero desarrollan en la finca la misma actividad o actividad afín, parece que la norma se explica porque puede aprovecharse una clientela creada merced a la labor del arrendatario⁴⁸.

En este caso la indemnización se determina con mayor facilidad, pues se trata de una mensualidad (de la renta vigente, creo) por año de duración del contrato⁴⁹, con el límite de 18 mensualidades.

Por último señalar que las referencias legales al árbitro a los efectos de fijación de cantidades, se refieren en principio a un arbitrador, pues no se trata de resolver una controversia jurídica sobre si se tiene o no derecho a la indemnización, sino simplemente fijar una cantidad a partir de datos de hecho. Arbitrador que habrán de designar las partes de común acuerdo; y si no se ponen de acuerdo o si el conflicto rebasa la pura determinación de una cuantía, entonces cabe desde luego un arbitraje en sentido propio (si, de nuevo, se ponen de acuerdo), o, en último término, el recurso a los Tribunales.

II. EL REGIMEN TRANSITORIO

Las disposiciones transitorias conservan la terminología del TR de 1964, es decir, se sigue hablando de locales de negocio y de asimilados. Si bien, el legislador ha ordenado la materia reflejando en estas disposiciones la distinción que en la nueva ley se hace entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para uso distinto; pues, como veremos, las transitorias referidas a locales de negocio se aplican por la técnica de la remisión a locales asimilados no sólo a negocio, sino también a vivienda (v. DTR.1ª, 2.II, y DTR 4ª).

Mas de lo que no se ocupa el legislador es de arrendamientos vigentes que ahora se encuentran incluidos en la nueva LAU, pero no lo estaban con el TR de 1964, como ocurre con arrendamientos de temporada (art. 2.1. LAU 1964) y locales destinados a casinos o círculos de esparcimiento o recreo (art. 2.2. Lau 1964), que, por tanto, seguirán rigiéndose por el CC, incluso en caso de tácita reconducción.⁵⁰

48 Razón por la que DOMINGUEZ LUELMO, ob. cit. p. 477 estima que no debe comprenderse el caso de clientela "objetiva", derivada de la ubicación del local, clientela de paso, etc.

49 Sumando, parece, a efectos de duración todas las prórrogas, período de tácita reconducción e incluso el tiempo de anteriores renovaciones al amparo de este precepto. En este sentido, cfr. BERCOVITZ, ob. cit. p. 739.

50 Cfr. BERCOVITZ, ob., cit. p. 1189 y s.

La finalidad de este régimen transitorio es determinar la regulación aplicable a los arrendamientos subsistentes a la entrada en vigor de la LAU 29/1994. Y es preciso destacar que se les sigue aplicando la legislación anterior, es decir, el TR de 1964, con las modificaciones que se introducen en estas disposiciones transitorias. De ahí que, en todo lo no previsto, sigue aplicándoseles el régimen que tenían.

Las modificaciones de un lado alteran el régimen anterior en los aspectos fundamentales de duración y renta (también, por tanto, subrogaciones mortis causa y contenido económico del derecho de traspaso, en algún caso excluyéndolo); de otro, introducen novedades no previstas en el TR, ampliando las posibilidades de repercutir ciertos gastos en el arrendatario (DTR 3ª, apartado 9, que remite a la DTR 2ª, apartado 10), u otorgándole facultades de las que antes carecía (apartados 10 y 11 DTR 3ª).

La exposición que sigue no pretende ofrecer una síntesis detallada de todos los problemas que en estas normas se plantean; se trata simplemente de dar una visión general de las novedades introducidas y la finalidad que con ellas persigue el legislador.

La *summa divisio* se realiza entre arrendamientos posteriores y arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985. Es la fecha mágica que con criterio discutible se ha establecido, en lugar de atender a la realidad a la que las normas van a aplicarse.

1. Arrendamientos posteriores a 9 de mayo de 1985

Contemplados en la DTR 1ª. apartado segundo, para decir en esencia que siguen rigiéndose por el TR de 1964 y el RD Ley 2/1985, de 30 de abril, y que en caso de tácita reconducción, producida ésta conforme al art. 1566 CC., serán de aplicación las normas de la nueva LAU relativas a adv.

La norma resulta en primer término incomprensible teniendo en cuenta que muchos de estos contratos tienen prórroga forzosa. Y resulta discutible justificarla diciendo que la tienen por voluntad de las partes⁵¹, pues tal voluntad en

51 En ocasiones el pacto expreso de sumisión a la prórroga forzosa del art. 57 del TR de 1964 se encuentra en contratos "nuevos" que encubren un traspaso. El TS en Sentencia de 14 febrero 1994 ante un supuesto que califica como "arrendamiento como medio de poder llevar a efecto o viabilizar un traspaso con consentimiento expreso del arrendador", ha resuelto la cuestión como si de un traspaso se tratara (cuya nulidad, en el caso, comporta la del arrendamiento "en íntima y sustancial interconexión", y determina que la posesión del local se reintegre a los arrendatarios -traspasantes); por lo que igual solución debe adoptarse cuando se trate de enjuiciar la aplicación de las Disposiciones transitorias de la LAU de 1994 a estos supuestos.

muchos casos se ha afirmado en virtud de una particular interpretación del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, estimando que la exclusión de la prórroga exige pacto en tal sentido, o deduciendo la voluntad de tenerla de factores tales como la existencia de una cláusula de estabilización (como en la STS 20.4.1993). Con la consecuencia de que en tales contratos ha de aplicarse el sistema de duración y subrogación *mortis causa* del TR de 1964, y sin otra posibilidad de actualizar la renta que la prevista en el propio contrato⁵².

La segunda censura se produce por la falta de claridad en cuanto al régimen aplicable a los arrendamientos de locales asimilados a los de negocio y a los de inquilinato. Para estos hay también una remisión al TR de 1964, (DTR 1^a, 2.II); mas si esto no plantea mayores problemas cuando se trata de asimilados a local de negocio porque resulta claro que se les aplicarán las normas de los locales de negocio del TR de 1964, no resulta demasiado claro si se trata de arrendamientos asimilados a los de inquilinato.

LOZANO/DE FUENTES estiman que a éstos últimos se les aplicará las normas del TR de 1964 *referidos a locales de negocio*, con la consecuencia de conceder derecho de traspaso a los asimilados al inquilinato que carecían obviamente de este derecho (los supuestos del art. 4.2. TR 1964)⁵³.

Mas, a mi juicio, si la norma dice que los arrendamientos asimilados al de inquilinato *continuarán rigiéndose* por el TR de 1964, significa que se les deben aplicar las normas de dicho texto que *antes se les aplicaban*. Y, por tanto, no tienen derecho de traspaso y para la subrogación *mortis causa*, caso de despachos profesionales, será aplicable el art. 58. 3 TR 1964. Además, en el apartado 6 del Preámbulo se nos dice que los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 “continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando... De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes”.

52 Un intento de obviar esta consecuencia con una aplicación analógica de la regla 6^a del apartado 6 de la disposición transitoria tercera, ofrece PANTALEON, en el *Prólogo a Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid 1995, p. 34. ; o FINEZ, en la misma obra, p. 444 y s., reduciendo el ámbito de aplicación de la D. Transitoria primera a arrendamientos posteriores a 9 de mayo de 1985 para excluir los que tengan prórroga impuesta judicialmente.

53 Ob. cit. p.356. Además añaden que la duración queda prácticamente inalterada, por cuanto al ser arrendatario una persona jurídica no le afecta ni el régimen de subrogación *mortis causa* de los arts. 58 y 59 LAU 1964, ni el art. 60. Con lo que olvidan, entiendo, que asimilados al inquilinato también lo son los despachos profesionales, y en este caso no encuentro razón para dejar de aplicar el art. 58.3 TR 1964.

2. Arrendamientos anteriores a 9 de mayo de 1985

a) Duración.

a') Facultades del arrendatario a la expiración del plazo fijado en la ley. b') El calendario de extinción gradual. c') Arrendatario persona física. d') Arrendatario persona jurídica. e') Posible ampliación de los plazos legales. f') Contrato que todavía se encuentre en plazo contractual.

Como dice el Preámbulo se ha puesto límite a la duración de la prórroga obligatoria estableciendo un “calendario de resolución temporal” aunque distinguiendo entre arrendatario persona física y arrendatario persona jurídica; pero también habrá que ver si el contrato está ya en período de prórroga forzosa o todavía en período contractual (Disposición transitoria tercera, apartado 5).

Con todo, ha de destacarse que el transcurso de los plazos que en cada caso establece la ley no se traduce *necesariamente* en la salida del arrendatario (pues cabe tácita reconducción así como nuevo arrendamiento “preferente”). Además, a modo de compensación por haberse reducido la duración de una prórroga prácticamente indefinida, se concede ahora y a la extinción del contrato la posibilidad de una indemnización a favor del arrendatario cuando concurren determinados presupuestos.

a') Facultades del arrendatario a la expiración del plazo fijado en la ley.

En efecto, cuando finalicen los plazos que la nueva ley señala puede haber *tácita reconducción*, conforme al CC, pero entonces habrá un nuevo contrato lo que conduce a la aplicación de las normas de la nueva LAU (DTR3ª, apartado 5.II.).

Si no hubiera tácita reconducción, al cumplirse el plazo puede haber lo que se ha dado en llamar “derecho de arrendamiento preferente”, para volver a ocupar el mismo local si el arrendador decidiera celebrar nuevo contrato de arrendamiento con un tercero, siempre que sea dentro del año siguiente a la extinción del contrato. Nuevo contrato al que, obviamente, también serán aplicables las normas de la LAU de 1994 para arrendamientos de uso distinto al de vivienda (DTR 3ª, apartado 11).

Si no hubiera tácita reconducción ni, en su caso, nuevo contrato de arrendamiento por ejercicio de la “preferencia”, el arrendatario tiene derecho a una indemnización de 18 mensualidades de la renta vigente al tiempo de extinguirse el contrato cuando cualquier persona, en el plazo de un año, realice en el local la misma actividad o una actividad apta para beneficiarse de la clientela capta-

da por el arrendatario (DTR 3ª, apartado 10).

Nótese que estos derechos del arrendatario presuponen que se concierte un nuevo contrato de arrendamiento (para el ejercicio de la preferencia) o que el local se ocupe con una actividad igual o afín (para tener derecho a la indemnización), y en ambos casos dentro del año siguiente a la extinción del contrato anterior; el arrendador puede sin más evitar tanto el ejercicio de la preferencia como la obligación de pagar indemnización alguna simplemente dejando el local vacío hasta que transcurra dicho año; solución ésta acaso preferible, por ejemplo, al pago de una indemnización de dieciocho meses de renta actualizada.

Ambos derechos, tanto el de “arrendamiento preferente” como el alternativo de indemnización por clientela se han introducido a modo de compensación por haberle privado al arrendatario de la prórroga forzosa de la que disfrutaba. Y por tal razón, hay que estimar que no se tienen tales derechos si el contrato se extingue por causas distintas, como puedan ser causas imputables al propio arrendatario (impago de la renta) o que resultaran de la legislación anterior (cómo es la extinción del contrato a la muerte del arrendatario, segundo subrogado, art. 60 TR 1964, o por concurrir causa de denegación de la prórroga)⁵⁴.

b') El calendario de extinción gradual

En el tema de la duración es necesario distinguir entre arrendatario persona física y arrendatario persona jurídica, caso éste en que los plazos de duración se han establecido en torno a la idea de veinte años desde la entrada en vigor de la ley. Mas estas pautas iniciales pierden nitidez a poco que el lector se sumerja en el texto legal, lo que no debe impedirnos ensayar la sistematización que sigue.

Puede empezarse por señalar un plazo de extinción breve, en cinco años a partir del 1 de enero de 1995 y aplicable a todos los contratos sin necesidad de mayores precisiones y que se produce cuando el arrendatario se oponga a la actualización de la renta (DTR .3ª, apartado 8)⁵⁵.

En otro caso, el legislador parte de la distinción entre arrendatario persona física y arrendatario persona jurídica, siendo el trato más favorable para el pri-

54 Cfr en este sentido, LOZANO/DE FUENTES, ob. cit. p. 345: cuando la extinción se produzca por circunstancias no derivadas de la nueva LAU, no cabe indemnización alguna.

55 Sólo cabe dicha oposición en caso de arrendatario persona física y persona jurídica cuyo arrendamiento tenga un plazo de extinción de quince o veinte años.

mero, por estimarse menor su capacidad económica, lo que resulta ser de nuevo un criterio arbitrario⁵⁶.

c') Arrendatario persona física

Si el arrendatario es persona física, el contrato dura hasta su jubilación o fallecimiento. Si al morir se hubieran ya producido dos subrogaciones conforme al TR 1964, el contrato se extingue. Pero, en otro caso, caben una o las dos subrogaciones siguientes: puede subrogarse su cónyuge que continúe la misma actividad en el local, y entonces también hasta su jubilación o fallecimiento, y tras éste (o antes que él, cuando no hubiere cónyuge o no pueda o no quiera seguir con el arrendamiento) un descendiente del arrendatario (inicial) que igualmente continúe la actividad, siempre que no hubieran transcurrido veinte años desde la aprobación de la ley. En este caso el contrato durará para el descendiente hasta que se cumplan veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley. (DT.3ª, apartado 3, segundo párrafo.)

Causa cierta perplejidad esta diferencia de plazos por lo que al descendiente se refiere. Pues de un lado siempre podrá subrogarse si la subrogación se produce en un momento anterior al día 3 de noviembre de 2015 (que son veinte años desde la fecha de la aprobación, salvo que se admita una interpretación correctora referida a la fecha de la sanción y promulgación que tuvo lugar el 24 de noviembre de 1994)⁵⁷, pero la duración de su contrato será de veinte años contados desde el uno de enero de 1995, fecha de la entrada en vigor.

En cualquier caso, rige el límite de dos posibles subrogaciones mortis causa, contando naturalmente las que ya se hubieren producido al amparo de la legislación anterior, lo que, en su caso, determinará que no se pueda subrogar el cónyuge, o que, si lo hizo, no lo pueda hacer el descendiente.

Mientras este arrendamiento continúe en vigor, el arrendatario y, en su caso, su cónyuge subrogado pueden traspasar el local a un tercero; tercero que podrá continuar por lo menos otros diez años en el local o, como máximo, el número de años (superior a diez) que falten hasta cumplir veinte años desde la aprobación de la ley (DTR 3ª, apartado 3. IV y V). Nótese que de nuevo aquí se computa el plazo desde la *aprobación* y no desde la entrada en vigor de la ley.

⁵⁶ Acaso por esta razón, algunos autores como CAPILLA RONCERO, en *Comentario a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por VALPUESTA FERNANDEZ, Valencia 1994, p. 485, estima que no es persona física a estos efectos el caso de varios titulares del arrendamiento, en caso de comunidades de bienes o sociedades irregulares.

⁵⁷ Cfr. BERCOVITZ, ob. cit. p. 1141

Y téngase en cuenta que el traspaso producido a partir del 25 de noviembre de 1994, fecha de publicación de la ley, se entiende realizado desde su entrada en vigor (Disp. Final segunda, tercer párrafo).

No creo que tengan facultad de traspaso los descendientes del arrendatario inicial que se subroguen conforme a lo ya expuesto⁵⁸, y aunque así se admitiera, estimo que el contrato habrá de extinguirse, en cualquier caso, en el momento señalado más arriba para el descendiente-traspasante.

De lo expuesto resulta que los arrendatarios personas físicas que lo sean de locales de negocio ven relativamente inalterada su posición por lo que a duración de su contrato se refiere, pues mantienen la prórroga con carácter vitalicio o al menos hasta su jubilación, y siguen gozando de la facultad de traspaso en los términos que señala el TR de 1964; ciertamente el contenido económico de este derecho se ha visto considerablemente disminuido pues el adquirente en el traspaso no tendrá ya una posición amparada por la prórroga indefinida, sino un contrato que como mínimo dura diez años contados desde la fecha del traspaso y como máximo el número de años que falte para cumplir veinte desde la entrada en vigor de la ley

d') Arrendatario persona jurídica

Si el arrendatario es persona jurídica la ley establece plazos fijos de extinción que varían en atención a la actividad desarrollada por el arrendatario, plazos que oscilan entre cinco y veinte años y se cuentan a partir de la entrada en vigor de la ley (D.Tr. tercera, núm. 4).

Así, cuando se trata de actividades comerciales, el plazo es de veinte años, y la descripción de tales actividades es la que resulta de la División 6 de la Tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas (fundamentalmente actividades de comercio, distribución, servicios de alimentación y hospedaje así como reparaciones). Salvo que se trate de "grandes superficies" (más de 2500 m.), que se extinguen en cinco años.

Para las demás personas jurídicas, los plazos van de cinco a veinte años, según la cuota del IAE, y a mayor cuota, o si se quiere mayor solvencia económica, menor duración. La DTR 3ª, apartado 4 contiene las especificaciones necesarias para determinar la cuota a tener en cuenta, así como su prueba. En defecto de prueba, rige la duración mínima.

e') Posible ampliación de los plazos legales

Los plazos señalados, tanto para persona física como para persona jurídi-

⁵⁸ BERCOVITZ, ob. cit. p. 1143 no admite que los descendientes tengan derecho de traspaso.

ca, pueden ampliarse si se producen una serie de supuestos que prevé la ley. En efecto, en distintos lugares se dispone una prórroga por cinco años más, que se han de sumar a los plazos ya vistos; y parece además que las distintas prórrogas si concurren en un mismo caso pueden acumularse.

Así, siempre que el arrendatario a la entrada en vigor de la ley sea un arrendatario que adquirió por un traspaso “reciente” (entre el 1 enero 1985 y 26 de noviembre de 1994, pues los traspasos posteriores a esta fecha se entienden realizados desde la entrada en vigor de la ley, conforme a la D. Final segunda, párrafo tercero), entonces hay que sumar cinco años más.(DTR 3ª, apartado 3, párrafo seis, DTR 3ª, apartado 4, regla 2ª)⁵⁹; o si cualquier arrendatario se aviene a pagar íntegramente la renta actualizada, también tiene cinco años más (que, en su caso, parece que se acumularían a los anteriores) (DTR 3ª, apartado 7). O si se produce el caso previsto en el apartado 7, tercer párrafo, de la DT tercera, es decir, cuando la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización a la que luego nos referiremos⁶⁰.

f’) Contrato que todavía se encuentre en período contractual.

Si el contrato estuviere todavía en plazo contractual al entrar en vigor la nueva LAU, el apartado 5 de la DTR tercera dispone que se respete el plazo pactado, si bien podrá el arrendatario beneficiarse de la mayor duración que resulte por aplicación de las reglas ya vistas. Y probablemente habrá que distinguir entre persona física y jurídica a estos efectos, a pesar de que la ley por razones derivadas del iter parlamentario y ciertamente sin lógica alguna remite simplemente a los plazos de duración de las personas jurídicas⁶¹.

b) Renta

Ocurre de manera parecida a la actualización de la renta en viviendas y prácticamente con la misma finalidad⁶². Hay que tener en cuenta que el legisla-

59 BERCOVITZ, ob. cit. .. p. 1144 propone como interpretación correctora que el plazo de diez años que en las normas citadas se dice que son los anteriores a la entrada en vigor de la ley, se compute como plazo de diez años anterior a la publicación de la ley, a la vista de la D. Final 2ª, III.

60 Norma que contiene una errata, al remitirse al “apartado 7”, cuando en realidad se refiere al apartado 6. Las razones proceden de la falta de coordinación y los cambios de última hora. Cfr. BERCOVITZ, ob. cit. p. 1170.

61 Cfr. sobre las razones de tal remisión, BERCOVITZ, ob. cit. p. 1151.

62 Cfr. mi comentario a la Disposición transitoria segunda, núm. 11, en Comentarios...ob. cit. págs. 1093 y ss.

dor ha previsto una actualización que puede calificarse como “extraordinaria”, y que persigue repercutir la inflación de los años anteriores y “poner al día” rentas mucho tiempo congeladas cuya cuantía resulta actualmente ridícula. Tal actualización, sin embargo, no podía exigirse de un día para otro, por lo que se fija un calendario de actualización gradual, de manera que el arrendatario no sufra desde el primer momento el impacto de una subida que no puede, sin embargo, considerarse desproporcionada habida cuenta de los precios de mercado. Así, hasta llegar a tener que pagar íntegramente la renta totalmente actualizada, pueden transcurrir entre cinco o diez años, aunque los plazos varían en función de diversos factores a los que luego se hará breve referencia.

Además de esta actualización “extraordinaria” que mira sobretudo al pasado, está prevista una actualización que mientras dure el contrato y para el futuro se podrá seguir exigiendo anualmente y según la variación del índice de precios al consumo, salvo que las partes acuerden otro sistema de actualización (D.Tr. tercera, apartado 6, regla 6ª).

Es decir, el legislador no sólo permite que se acerquen a precios de mercado las rentas que durante muchos años se han mantenido muy bajas, sino que impide que la renta que resulte de la actualización “extraordinaria” pueda volver a congelarse: el arrendador dispone ahora de una facultad legal de actualización legal, que le permitirá en el futuro y todos los años incrementar la renta, sin perjuicio de la repercusión de otros gastos que puede realizarse con el alcance y en los términos que prevé la nueva Ley⁶³.

La concreción del mecanismo de actualización extraordinaria se explica de forma prolija en el apartado 6 de la D. Tr. tercera, teniendo en cuenta la variación entre el Índice de Precios de consumo del mes anterior a la fecha del contrato y el IPC del mes anterior a la actualización. Y el coeficiente multiplicarlo por la renta base, la renta pactada inicialmente, con las excepciones que proceden (para índice inicial y renta base) en contratos anteriores a 12 de mayo de 1956.

Como antes se ha dicho no puede pretenderse de golpe la cantidad que resulte de realizar las operaciones matemáticas de actualización extraordinaria, sin perjuicio de que el arrendatario la pueda ofrecer y beneficiarse de un alargamiento de los plazos de duración de su contrato, conforme a lo que ya hemos visto (DTR 3ª, apartado 7). La Ley establece un período de adaptación, durante el cual y anualmente puede exigirse un porcentaje de la renta actualizada total,

⁶³ Las disposiciones fundamentales en este sentido son la D.Tr. tercera, apartado 6 (actualización de la renta) y apartado 9 (cantidades que pueden repercutirse sobre el arrendatario).

empezando por aquél porcentaje en que la suma que corresponda (por ej., el 10% de la renta total actualizada) sea superior a la cantidad que en este momento estuviere pagando el arrendatario incrementada en las cantidades asimiladas a la renta (D: TR. tercera, apartado 6, regla 2ª y 3ª); el porcentaje se incrementa gradual y anualmente hasta llegar al 100% de la renta total actualizada.

Los plazos son de cinco años (para arrendamientos de persona jurídica con superficie superior a 2500 m², o cuota del IAE superior a 130.000 pts.) o diez si son arrendatarios personas físicas, o personas jurídicas cuyo contrato pueda tener plazos de extinción de quince o veinte años. Es decir, también en lo que a actualización de la renta se refiere se beneficia, como en duración, a ciertos arrendatarios, pues gozan de un plazo mayor para realizar la actualización aquellos arrendatarios a los que se supone menor capacidad económica, capacidad ésta menor que el propio legislador se encarga de atribuir a los arrendatarios persona física y a los arrendatarios persona jurídica que paguen una cuota del IAE inferior a 130.000 pts. así como aquellos en los que se desarrollen actividades comerciales (salvo superficie superior a 2.500 metros cuadrados).

La actualización "extraordinaria", además, persigue absorber lo que se conoce como cantidades asimiladas a la renta (regla 5ª, DTR 3ª, apartado 6) en el concepto que da la propia norma por referencia a los arts. 102 y 107 TR 1964. Por tanto, lo que se pague por cantidades asimiladas ha de sumarse a la renta para así determinar el porcentaje que corresponde de renta actualizada, que, como antes se ha dicho, siempre debe ser superior a lo que ya se estuviere pagando (D.Tr. tercera, apartado 6, regla 2ª).

Una vez alcanzada la actualización total, la renta se puede seguir incrementando anualmente en función de las variaciones del IPC. (D.Tr. tercera, apartado 6, regla 6ª).

Como hemos visto antes, el arrendatario puede oponerse a la actualización de la renta, pero entonces su contrato se extingue en cinco años a contar desde la entrada en vigor de la ley. Es dudoso que esto se aplique también a contratos que se encuentren en plazo contractual. La oposición, de otro lado, sólo la puede hacer el arrendatario persona física o el arrendatario persona jurídica que tenga plazos de extinción de quince o veinte años (DTR. tercera, apartado ocho).

c) Arrendamientos asimilados

Se contemplan en la DTR 4ª para afirmar que siguen rigiéndose por el TR de 1964 con las modificaciones en materia de duración y renta que resulten de

la aplicación de la Disposición transitoria tercera.

La variedad se encuentra en los distintos plazos que en materia de duración prevé el legislador, lo que, en los términos ya vistos, afectará a los plazos para la actualización de la renta.

Así, de un lado, algunos contratos de los asimilados al inquilinato (Iglesia Católica y Corporaciones que no persigan ánimo de lucro) tienen un plazo de extinción de quince años . Los demás se extinguen en un plazo de diez años. Plazos que probablemente pueden alargarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 4. y el apartado 7 de la DTR 3ª.

Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio tienen una duración de cinco años (con las ampliaciones que procedan), y lo mismo rige para los dedicados a actividades profesionales⁶⁴.

ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Murcia.

⁶⁴ Parece que en éste último caso habría derecho al "arrendamiento preferente" previsto en el apartado 11 de la DTR 3ª; mayores dudas ofrece la indemnización del apartado 10, habida cuenta de que la "clientela" normalmente estará en función de las aptitudes personales del arrendatario, y no cabe pensar en un posible aprovechamiento por un tercero ni en una pérdida por causa de la extinción del arrendamiento.