

Valoración global da Lei 29/1994, de arrendamentos urbanos*

Director da EGAP.
Profesor titular de dereito civil
da Universidade de
Santiago de Compostela

Domingo Bello Janeiro

1. Preliminar

* O texto orixinal que coas debidas adaptacións ó texto escrito, constitúe o presente traballo, foi o contido das conferencias pronunciadas durante o mes de xaneiro de 1995 nos ilustres colexios de avogados de Pontevedra, Ferrol, Ourense e Lugo, con ocasión das "Xornadas sobre a nova Lei de arrendamentos urbanos", organizadas pola Escola Galega de Administración Pública en colaboración cos mencionados colexios.

A elaboración dun novo texto normativo que regulase a situación creada polos contratos de arrendamentos urbanos era, sen ningunha dúbida, unha das cuestións máis complexas que tiña pendentes o lexislador, entre outras razóns pola distinta natureza dos intereses en conflito que, desde logo, se encontran enfrontados e que son ben heteroxéneos posto que a realidade sobre a que actúa é moi diferente e complicada.

Por todo isto resultaba, en consecuencia, extremadamente difícil ofrecer unha solución de conxunto que satisfacesse tódolos intereses en xogo, como se evidencia de que non por casualidade o texto normativo ata hai pouco tempo vixente databa de 1964 e só fora modificado trala entrada en vigor da Constitución en 1978 polos dous breves artigos, se ben con ampla repercusión, do Real decreto lei 2/85, sobre medidas de política económica.

O dito Real decreto lei de 1985, segundo se sinala no Pre-ámbulo desta Lei 29/1994, de arrendamentos urbanos, tivera resultados mixtos posto que, se ben detivera en parte a caída do volume de vivendas en alugueiro, que era a súa pretensión, sen embargo tamén xerou unha enorme inestabilidade no mercado, ó dar lugar a contratos de moi curta duración, o cal, ademais, incrementou de forma considerable a renda dos alugueiros, o que, en fin, se viu agravado pola súa simultaneidade no tempo cun período de elevación dos prezos no mercado inmobiliario.

Ante esta perspectiva, o Goberno levaba, segundo din, practicamente desde o ano 1982 traballando na elaboración dun corpo normativo xeral, non puntual como o mencionado real decreto lei, que substituíse dunha maneira íntegra o réxime normativo ata agora en vigor representado polo citado Texto refundido da Lei de arrendamentos urbanos aprobado polo Decreto 4.104/1964, do 24 de decembro.

Con tal finalidade remitiúlles na lexislatura pasada ás Cortes Xerais un proxecto de lei, publicado no Boletín Oficial das mesmas o 30 de decembro de 1992, que non foi aprobado finalmente na anterior IV Lexislatura como consecuencia da disolución das Cámaras con motivo das eleccións do 6 de xuño de 1993 e que, no substancial, aínda que mellorado sensiblemente, non difire do Anteprojecto que o Ministerio de Obras Públicas e Transportes conxuntamente co de Xustiza volveu presentar para a súa aprobación polo Goberno, que se realizou no Consello de Ministros do día 28 de xaneiro de 1994, e se publicou no *Boletín Oficial de las Cortes Generales* o 21 de febreiro, dando lugar, tras unha complexa tramitación parlamentaria que alterou algún dos seus extremos, á presente Lei 29/1994, do 24 de novembro, publicada no *Boletín Oficial del Estado* o 25 de novembro e sobre a cal centraremos-lo presente traballo.

2. Competencia para legislar en materia arrendaticia

De acordo coa súa disposición final, a nova Lei de arrendamentos urbanos promúlgase ó abeiro do artigo 149/1/8 da Constitución, o que parece implicar competencia exclusiva do Estado en materia de dereito civil e, polo tanto, lexislación de arrendamentos urbanos uniforme para todo o territorio español sen posibilidade, polo menos en principio, de exercicio de competencias propias por parte das comunidades autónomas.

Na marxe da dubidosa oportunidade de incluí-la dita declaración nunha lei reguladora dos arrendamentos urbanos, tal

punto de partida non deixa de ser discutible desde unha perspectiva estritamente constitucional posto que a Constitución só lle atribúe a facultade lexislativa ó Estado sobre as bases das obrigas contractuais, podendo, no demais, en aspectos non básicos ou en desenvolvemento das bases, legisla-las comunidades autónomas que nos seus estatutos asumisen a dita competencia, (Sentencia do Pleno do Tribunal Constitucional 87/1989, do 11 de maio, *Boletín Oficial do Estado*, do 13 de xuño) aínda que é ben certo que ningunha delas levou a cabo tal asunción de competencia de desenvolvemento no seu Estatuto e tampouco puxeron en dúbida a competencia estatal para legislar sobre arrendamentos urbanos.

En efecto, ó Estado correspóndelle en exclusiva a competencia para legislar sobre as bases, os aspectos ou criterios básicos, centrais ou nucleares das obrigas contractuais, segundo precisou o Pleno do Tribunal Constitucional (Sentencia 32/1981, do 28 de xullo, *BOE* do 13 de agosto) isto é, polo que aquí concerne, da regulación dos aspectos esenciais do contrato de arrendamento urbano.

Trátase con isto, en termos globais, de asegurar, de cara a intereses xerais superiores ós de cada Comunidade Autónoma, un común denominador normativo a partir do cal cada comunidade, en defensa do propio interese xeral, poderá establecer as peculiaridades que lle conveñan dentro do marco de competencias que a Constitución e o seu Estatuto lle atribuísen sobre aquela mesma materia básica, como tamén matizaron as sentencias do Pleno do Tribunal Constitucional 1/1982, do 28 de xaneiro, *BOE* do 26 de febreiro; 48/1988, do 22 de marzo, *BOE* do 12 de abril e 248/1988, do 20 de decembro, *BOE* do 13 de xaneiro de 1989.

Así, a pesar de que o Pleno do propio Tribunal Constitucional noutras ocasións insiste en afirmar que a regulación da materia contractual e o contido dos contratos lle corresponde *en exclusiva* ó Estado (sentencias 71/1982, do 30 de novembro, *BOE* do 29 de decembro e 62/1991, do 22 de marzo, *BOE* do 24 de abril) e que as comunidades autónomas non poden dicar normas en desenvolvemento das bases que impliquen un *novum* no contido contractual (Sentencia 88/1986, do 1 de xullo, *BOE* do 22 de xullo) tamén se coída de advertir que o Estado non pode regular tan minuciosamente as bases que non lles quede ningún campo ás comunidades autónomas (sentencias 179/1985, do 19 de decembro, *BOE* do 15 de xaneiro de 1986 e 158/1986, do 11 de decembro, *BOE* do 31 de decembro).

En efecto, malia a difícil interpretación que entraña o repar-

timento de competencias ó abeiro do tan citado artigo 149/1/8 do texto constitucional, ó teor do cal se ha de admitir, de acordo coa última doutrina constitucional, a competencia autonómica tamén sobre as institucións conexas co seu dereito civil propio (sentencias do Pleno do Tribunal Constitucional 88/1993, do 12 de marzo, *BOE* do 15 de abril e 156/1993, do 6 de maio, *BOE* do 26 de maio) e normas rexionais ou locais consuetudinarias (sentencias do Pleno do Tribunal Constitucional 121/1992, do 28 de setembro, *BOE* do 29 de outubro; 182/1992, do 16 de novembro, *BOE* do 18 de decembro e 88/1993, do 12 de marzo, *BOE* do 26 de maio) dentro das que non figura a Lei de arrendamentos urbanos, que foi considerada unha das leis especiais recibidas en Navarra (sentencias do Tribunal Superior de Xustiza de Navarra do 12 e 21 de marzo de 1992, *Aranzadi* 6192 e 6193), non parece que se poida pór en cuestión a competencia exclusiva do Estado polo menos sobre os caracteres básicos do contrato arrendaticio.

En consecuencia, non pode por menos que recoñecerse que na marxe das bases das obrigas contractuais que, en todo caso, lle corresponden á competencia exclusiva do Estado, é dicir de aspectos básicos tales como a duración dos contratos, a contía das rendas ou o procedemento (para o que, ademais, existe un título competencial no artigo 149/1/6 da Constitución española), no demais, en aspectos non básicos ou en desenvolvemento das bases, poderían legisla-las comunidades autónomas, polo menos aquelas que nos seus estatutos asumisen tal competencia.

En tanto en canto ningunha comunidade autónoma asumiu tal competencia de desenvolvemento das bases das obrigas contractuais nos seus estatutos de autonomía, e salvo modificación dos mesmos en tal sentido, o título competencial para dictar normas en materia arrendaticia ben pode ser, nos arrendamentos para uso distinto de vivenda, a competencia de defensa dos consumidores e usuarios (así, artigo 30, alínea I, parágrafo 4º do Estatuto de autonomía de Galicia) e, para o resto, a competencia sobre vivenda asumida por tódalas comunidades autónomas con base no artigo 148/3 da Constitución (artigo 27/3.E do Estatuto galego, *verbi gratia*) en virtude do cal se dictou, por exemplo, a Lei catalana 24/1991, do 29 de novembro, de vivenda, con abundantes referencias no seu articulado á propia regulación dos contratos de arrendamentos (artigos, entre outros, 16 e 24).

En calquera caso, a cuestión competencial, para concluír este epígrafe, aínda sendo controvertida, pode considerarse resol-

ta no ámbito galego posto que non parece que vaia ser posta en cuestión pola dita Comunidade Autónoma a diferenza do que aconteceu en materia de arrendamentos rústicos en que, de modo coincidente coa Lei 1/1987, do 12 de febreiro estatal, se lles deu solución temporal ós chamados arrendamentos históricos a través da Lei galega 2/1986, do 10 de decembro, que, ó ser declarada polo Pleno do Tribunal Constitucional, en Sentencia 182/1992, do 16 de novembro, BOE do 18 de decembro, acomodada á Constitución con base nunhas competencias legislativas da Comunidade Autónoma de Galicia, permitiu aproba-la Lei 3/1993, do 16 de abril, das parcerías e mais dos arrendamentos históricos tamén de Galicia.

3. Disposicións comúns: aspectos procedementais e fianza

Centrándonos xa no contido da normativa de arrendamentos urbanos prevista, nunha primeira aproximación xenérica, habería que destaca-la reforma na tramitación dos procedementos arrendaticios, que instaura con carácter xeral a competencia territorial, no artigo 38 da lei, co procedemento básico de cognición e de desafuzamento para algúns casos no artigo 39, mantendo a necesidade de estar ó corrente no pagamento das rendas para a vía dos recursos (disposición adicional quinta, número dous, que modifica os artigos 1566 e 1567 da Lei de axuizamento civil).

A modificación en materia procesual, globalmente acertada, caracterízase basicamente por dous aspectos:

1º) A drástica limitación do dereito de enervación do que agora dispón o arrendatario mediante o pagamento ou consignación de rendas en desafuzamentos por falta de pagamento, que se suprime cando xa se producise outra anteriormente ou cando o arrendador require, de xeito fidedigno, o arrendatario para o pagamento con catro meses de antelación á presentación da demanda e isto tanto en vivenda coma noutros arrendamentos de predios urbanos habitables en que se realicen actividades profesionais, comerciais ou industriais, segundo se sanciona no número 1) da disposición adicional quinta da lei que modifica o artigo 1563 da Lei de axuizamento civil, alterando o réxime da consignación.

Preténdese con isto evita-la posibilidade de que o inquilino se dedique ó xogo de deixar de pagar, ser demandado, pagar, e así sucesivamente, polo que, aínda cando a nova normativa puidese significar, en relación co dereito anterior, un certo

aumento do desequilibrio das partes en prexuízo do arrendatario, sen embargo parece evidente que as excepcións previstas á enervación da acción van supor un aumento da seguridade xurídica e a conseguinte restricción dos tradicionais abusos cometidos polos arrendatarios (*Vid.* respecto de tales excesos, entre as últimas sentencias das audiencias provinciais de Toledo, Sección 2ª, do 26 de xaneiro de 1993, *Actualidad Civil* (AC) 935/1993; Pontevedra, Sección 1ª, do 25 de febreiro de 1993, AC 866/1993 e Alacante, Sección 5ª, do 5 de marzo e 7 de abril de 1993, AC 837 e 947/1993 respectivamente).

2º) O establecemento dun limitado recurso de casación que vai poder existir en sentencias dictadas nos procesos suscitados con ocasión de contratos realizados ó amparo da nova lei polos trámites do xuízo de cognición en determinados casos onde haxa disconformidade entre o xuíz de Primeira Instancia e a Audiencia Provincial, establecéndose a inadmisión do recurso de casación se non se alcanza a contía requirida para esta clase de recursos nos declarativos ordinarios, salvo que se trate de arrendamento de vivenda, en que abondará con que a contía exceda dun millón e medio de pesetas, segundo se especifica no número 3) da disposición adicional quinta.

Esta previsión, que posibilita o recurso de casación fronte a sentencias dictadas polas audiencias provinciais cando non fosen conformes coas sentencias de Primeira Instancia, encóntrase na liña da Lei 10/1992, do 30 de abril, de medidas urxentes de reforma procesual, que lle dá nova redacción ó artigo 1687 da Lei de axuízamento civil, exceptuando precisamente do recurso de casación, no número 1º, letra b) do mentado precepto, os ditos supostos en que as sentencias de apelación e de primeira instancia sexan conformes tendo este carácter aínda que difiran no relativo á imposición das custas e na mesma dirección das cales se produce a Lei de arrendamentos que modifica o teor do citado art. 1687 no seu parágrafo 3º a través do mencionado número 3) da disposición adicional quinta.

Así mesmo, estimamos correcto que se estableza, na dita disposición á que vimos facendo referencia, como requisito suficiente para acceder á casación, unha suma de diñeiro mínima –dun millón e medio de pesetas de contía litixiosa para os arrendamentos de vivenda–, o cal, segundo precisou o propio Tribunal Constitucional, de ningún modo é contrario ó principio de igualdade do artigo 14 da Constitución, dado que a fixación dun límite cuantitativo responde a criterios obxectivos, de reserva-la intervención do Tribunal Supremo a determinados asuntos en función de diferentes factores como pode se-la impor-

tancia económica do discutido (autos 217/1983, do 18 de maio e 238/1983, do 25 de maio).

Se nos centramos xa no segundo aspecto mencionado, a regulación da fianza, hai que dicir que, aínda que a Lei de arrendamentos urbanos se empeña, desde sempre, en utilizar tal termo, nada ten que ver coa figura concreta de garantía que baixo o dito epígrafe, fianza, se regula no Código civil, consistente en obrigar un terceiro para o caso de que o debedor principal non pague, non cumpra a súa obriga, xa do que se trata na Lei de arrendamentos é de que o propio debedor, arrendatario, garanta o cumprimento das súas obrigas adiantándolle á outra parte unha cantidade de diñeiro.

Non é posible tecnicamente, pois, ser asemade debedor e fiador da mesma débeda como pretende a Lei de arrendamentos urbanos ó utiliza-lo termo fianza para referirse ó que non deixa de ser en realidade un peñor, irregular, de diñeiro, que estriba en que o numerario consignado polo debedor pasa inmediatamente á titularidade do acredor, pignoraticio, quen, á súa vez, se converte en debedor de cantidade, coa obriga de devolver outro tanto do mesmo se, á extinción do contrato, non existe incumprimento das obrigas contractuais.

Trátase, ademais, dun modo fácil de financiamento público sen interese para levar a cabo a política de vivenda que estimen convenientes as comunidades autónomas, pois estas, segundo a disposición adicional terceira, poden establecer –e en realidade xa o fixeron practicamente todas– a obriga de que os arrendadores depositen o importe desa fianza, sen percepción de interese, a disposición do ente público que se designe ata a extinción do contrato, aínda que esta declaración sobre a distribución competencial entre o Estado e as autonomías resulte, moi posiblemente, fóra de lugar nunha lei de arrendamentos urbanos.

Así pois, funcionalmente, a denominada fianza cumpre a dupla misión, de constituír, por unha parte, unha garantía para o arrendador do correcto cumprimento das obrigas arrendatarias por parte do arrendatario e, por outro lado, de ser un ingreso público co que se pretende dotar dunha liquidez adicional os organismos autonómicos competentes en materia de vivenda, aínda que sexa a forza de obriga-los arrendadores a levarlle o metálico recibido en concepto de fianza ó ente que proceda, privándoos da súa dispoñibilidade material e, como se dixo, do interese que poderían obter valéndose de calquera das opcións financeiras posibles.

Analizando máis polo miúdo a previsión legal, o primeiro aspecto para destacar da regulación da mal chamada fianza é

que, tras distintas vacilacións, ó final prevaleceu o seu carácter preceptivo e, así, o artigo 36 comeza advertindo que “para a realización do contrato será obrigatoria a esixencia e a prestación de fianza”, engadindo, ademais, a necesidade de que sexa en metálico nunha cantidade como mínimo dun mes no arrendamento de vivenda e de dous no resto.

Como se ve, a diferenza da normativa procedente de 1964, na nova lei non reciben un tratamento diferenciado ou específico as vivendas amobladas, o cal, sen embargo, segue existindo nas leis ou decretos sobre fianzas de Cataluña, Aragón e Andalucía, que esixen que o mínimo de fianza sexa de dúas mensualidades en caso de vivenda alugada con mobles e que, ó meu entender, se deberán de adecuar á nova regulación, que só distingue segundo o arrendo sexa de vivenda ou non sen máis precisións, establecendo unha contía mínima dun ou dous meses.

Esta fixación dunha cantidade como mínimo e non en tanto que máximo acredita que claramente se trata dun beneficio concedido a prol exclusivo do arrendador, para satisfacer o seu interese de que as obrigas arrendaticias sexan exacta e fielmente cumpridas polo arrendatario e é por iso, porque atende un interese propio, polo que estimo que, a pesar do ton imperativo do precepto, en que insiste o artigo 4/1 e, incluso, a consideración da falta do seu pagamento como causa de resolución, malia todo, o arrendador acredor pode renunciar a tal fianza.

Á validez desa renuncia non se lle pode opor que prexudica o dereito de terceiros, neste caso a entidade pública que debe recibila, pois o dereito da Administración autonómica (o Instituto Galego da Vivenda e Solo) consiste en que o arrendador ingrese a cantidade que corresponda en concepto de fianza, pero nada máis, resultándolle indiferente por completo cál sexa o patrimonio de procedencia do metálico e se a obriga de fianza a cumpriu o arrendatario debedor; isto é, se o depósito procede do propio patrimonio do arrendador ou se, pola contra, é a cantidade que a el mesmo, como arrendador, lle entregou con anterioridade e contraparte en calidade de fianza.

Nin sequera a Administración dispón fronte ó arrendatario de acción para reclamarlle o pagamento da fianza en caso de que non a ingrese o arrendador, pois este é o único sobre o cal recae a obriga, poñéndose en marcha, do contrario, o oportuno mecanismo sancionador para reclama-lo que se debe e un sobresoldo en concepto de multa.

Polo tanto, nin a orixe legal nin a redacción imperativa nin a inclusión da ausencia do pagamento do seu importe como causa de resolución nin tan sequera a obriga de deposita-la can-

tidade percibida en concepto de fianza impiden, en teoría e desde un punto de vista exclusivamente civil, que a mesma, a fianza, poida ser renunciada polo arrendador acredor.

Agora ben, quizais isto, a renuncia a esixi-la fianza, non se presente con moita frecuencia ou nunca na práctica pois non cabe ningunha dúbida de que sobre o arrendador, con todo, pesa sempre a obriga de ingresar nas arcas públicas transitoriamente, ata a extinción do contrato e sen percibir ningún interese, a cantidade mínima dun ou dous meses de renda que se esixe en concepto de fianza pola nova lei segundo se trate de arrendamento de vivenda ou para usos distintos.

Estes entes públicos, designados polas comunidades autónomas, en virtude da competencia en materia de vivenda que todas elas asumiron nos seus respectivos estatutos, reciben tal cantidade en depósito, sempre sen intereses, coa posibilidade de dispor da mesma para aplicárllela ós usos que estimen oportunos, pois só veñen obrigados a devolvela no momento de extinción do contrato, percibindo unicamente interese legal pola demora se transcorre un mes sen restituírlle a fianza ó arrendador unha vez extinguido o contrato e, aínda que a lei non o di, loxicamente, a partir do momento en que se lle comunica ó organismo público tal extinción contractual polo que se solicita a devolución do ingreso.

Por outra parte, en canto a esa cantidade como mínimo da fianza, dun ou dous meses de renda, esíxese que sexa en metálico, o cal é criticable por ocasionar un indubidable risco e non ser precisamente moi operativo naqueles casos en que se trate de cantidades de certo relevo.

Ademais, permítese na nova lei, no último número do artigo 36, a posibilidade de pactar outras garantías adicionais á fianza en metálico, en forma de aval, persoal ou bancario, sendo a dita previsión absolutamente inútil e superflua pois nada lle engade ó que é posible facer ó amparo do Código civil na medida en que permite incluír outras garantías de modo adicional e non en substitución da fianza en metálico, que, segundo o lexislador, é obrigatoria, aínda que sobre isto xa falamos con anterioridade.

Polo demais, considérase que durante os cinco primeiros anos de duración do contrato (que, segundo se verá, e con algúns matices, é o mínimo legal para os arrendamentos de vivenda, o cal posiblemente figure na lei porque no proxecto, este artigo sobre a fianza incluíase dentro do título relativo ós arrendamentos de vivenda, pero que agora non ten moito sentido nas disposicións comúns), durante eses cinco anos, repito, a

fianza non estará suxeita a actualización, podendo esixirse, en cada prórroga, un incremento ou diminución ata facerse igual á mensualidade de renda vixente.

A continuación, advírtese que se procederá á actualización naqueles contratos en que se pactase un tempo superior ós cinco anos, pero só nos anos fóra do mínimo legal, e de conformidade cos acordos das partes, presumíndose, no seu defecto, querido o pactado sobre actualización de renda.

4. Obxecto da Lei

Concretando máis a nosa exposición, un dos primeiros aspectos que se destaca para calquera intérprete na lei actual é que en ningún artigo se contén unha delimitación do seu obxecto, do contrato a que se refire tal regulación, de maneira que, como veu declarando o Tribunal Supremo, a Lei de arrendamentos urbanos –e, tamén, a nova– regula a situación arrendaticia que crea o contrato de arrendamento e non a constitución da relación obrigacional, o contrato mesmo (Sentencia do Tribunal Supremo do 1 de xullo de 1966, *Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi* –Aranzadi– 4.165).

Así, pois, a definición do contrato de arrendamento aparece no artigo 1.543 do Código civil, na virtude do cal “no arrendamento de cousas, unha das partes está obrigada a darlle á outra o gozo e mailo uso dunha cousa por tempo determinado e prezo certo”, sen que, en ningún caso, se requira o cumprimento de certos requisitos formais, segundo se avisa no preámbulo cando sinala que “a lei mantén a liberdade das partes de optar pola forma oral ou escrita”, de modo ben diverso das modernas leis arrendaticias do noso contorno.

Nisto diferénciase, por poñer un exemplo ben próximo e recente, da regulación contida no Decreto-lei portugués, n.º 321-B/90, do 15 de outubro de 1990, que non só define o contrato de arrendamento urbano no artigo 1º da lei (“*contrato pelo qual uma das partes concede a outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição*”) senón que, ademais, esixe a súa realización por escrito, neste deben de constar determinadas mencións obrigatorias sendo o incumprimento de tales requisitos de forma sancionado co sometemento do contrato a un determinado réxime de renda favorecedor dos intereses do arrendatario (artigo 7).

De maneira análoga, con algunhas variantes, existe unha regulación semellante en Francia (artigo 3, da Lei n.º 89-462, do 6 de xullo de 1989) ou en Suíza (artigos 253 e 266, do Código

de obrigas modificado por Lei do 15 de decembro de 1989) mentres que, pola contra, na nosa lei actual, como adiantamos, non só non se define o contrato de arrendamento senón que non existe ningunha esixencia formal máis alá da necesaria constancia pública para os arrendamentos que pretendan acceder ó Rexistro da Propiedade –necesaria, por exemplo, para as vivendas de protección oficial–.

Perdeuse, pois, unha boa oportunidade de esixir un contido mínimo e unha determinada forma como garantía de seguridade e de protección xurídica.

Isto, a forma, ten certa relevancia e non só xa para os efectos de preconstituír unha proba, do contido obrigacional do contrato e da súa data, tanto máis transcendente canto que recae sobre o arrendatario, segundo o artigo 9, a proba da data da posta a disposición do inmovible, que é o momento inicial de vivencia do cómputo de duración do arrendamento de vivenda se tal data é posterior á do contrato, senón tamén para verificalo coñecemento e o consentimento de ámbalas dúas partes sobre os distintos extremos do contrato, de singular importancia tanto pola diferente posición, de poder, dos contratantes nalgunhas ocasións canto pola ampla marxe da autonomía da vontade que se concede na lei en diversos aspectos, e no só xa no arrendamento para usos distintos do de vivenda, que parte da máis ampla liberdade de pacto entre as partes.

Así, como tamén se irá vendo, a prórroga obrigatoria do arrendamento de vivenda ata cinco anos como mínimo non opera, segundo se especifica no número 3 do artigo 9, se o arrendador fai constar, de forma expresa, o tempo de realización do contrato, que antes dos tales cinco anos vai necesita-la vivenda para si mesmo.

Igualmente, o arrendador pode impor como condición no contrato que o arrendatario pague tódolos gastos para o sostemento do inmovible e que ademais estes se incrementen cada ano, como se pode deducir da dicción do número 1 do artigo 20.

Trátase, probablemente, de fórmulas indirectas para promover que o contrato conste por escrito, pero o certo é que non se impón ningunha forma especial.

A tal conclusión non se opón en ningún modo o Código civil, cando –no artigo 1280– esixe que os arrendamentos de inmovibles por seis ou máis anos, sempre que deban prexudicar a terceiro, consten en documento público e que figuren por escrito, aínda que sexa privado, os demais contratos en que a contía das prestacións dun dos contratantes exceda de 1.500 pesetas, pois tales formas non son requiridas para a validez do

contrato de acordo coa reiterada xurisprudencia legal (por todas, sentencias do Tribunal Supremo do 24 de maio de 1980, *Aranzadi*, 1964 e do 20 de abril de 1981, *Aranzadi*, 1658), de modo que a esixencia do Código civil só supón que os contratantes se poderán compeler reciprocamente a encher aquela forma segundo di o artigo 1279.

Pois ben, segundo facilmente se pode deducir, sería, é, desde o punto de vista técnico-xurídico, absolutamente superfluo, inútil e reiterativo, un artigo, como o actual 37 da nova lei, en que se diga que "as partes se poderán compeler reciprocamente á formalización por escrito do contrato de arrendamento" e aínda que despois se engada que "neste caso, se fará consta-la identidade dos contratantes, a identificación do predio arrendado, a duración pactada, a renda inicial do contrato e as demais cláusulas que as partes acordasen libremente."

Outra cousa é que isto teña, como ten, desde logo, unha finalidade clarificadora, e de divulgación, por así dicilo, dos dereitos que se lles confiren ás partes, e en tal sentido debe de entenderse tamén a competencia das comunidades autónomas en materia de fianza á que antes aludimos: só é unha aclaración, un recordatorio, dos dereitos, das autonomías neste caso, porque a Lei de arrendamentos urbanos non é unha norma de distribución de competencias.

Unha lei arrendaticia é só, simplemente, unha norma que ten por obxecto e finalidade a ordenación dun determinado sector xurídico material, o derivado de concertar un contrato de arrendamento urbano, sen que poida distribuí-las competencias entre o Estado e as comunidades autónomas, que é materia da Constitución e dos estatutos (como demostra o feito de que a maioría das comunidades autónomas ordenou xa o depósito da fianza no organismo público con apoio na competencia estatutaria e sen necesidade da habilitación á que se alude na nova lei arrendaticia), e sen que sexa a súa finalidade aclarar ou clarifica-los dereitos que o ordenamento xurídico lles confire, en xeral, ós intervenientes nun contrato en abstracto, pois non parece unha boa técnica lexislativa e xurídica reiterar artigos que xa figuran noutras normas do ordenamento, no Código civil, como é o caso.

Na marxe de destaca-la lagoa legal en cuestión de esixencia formal, a propia indeterminación e xeneralidade con que se manifesta o lexislador cando advirte, no seu artigo 1, que a presente lei establece o réxime xurídico aplicable ós arrendamentos de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a usos distintos do de vivenda, supón que se amplíe considerablemente o seu

ámbito de aplicación respecto de contratos singulares que, de modo sistemático, fosen excluídos da lexislación arrendaticia de 1964 pola xurisprudencia, como os restaurantes e bares nos campos de fútbol, nos cines ou no interior dun complexo turístico (sentencias do Tribunal Supremo do 4 de xaneiro de 1955, *Aranzadi*, 109; 14 de abril de 1970, *Aranzadi*, 1953 e 25 de maio de 1992, *Aranzadi*, 4.281).

Refírese, pois, a Lei 29/1994, do 24 de novembro, ós arrendamentos de predios urbanos sexa cal sexa o seu destino, para vivenda ou para usos distintos, salvo, claro está, segundo se especifica na letra c) do artigo 5, o aproveitamento principal agrícola, pecuario ou forestal que determina a súa suxeición á Lei de arrendamentos rústicos e sen que, en calquera caso, de novo, se especifique o concepto técnico-xurídico de predio que se utiliza, o cal, como é lóxico, difire considerablemente da noción do dereito inmobiliario rexistral de obxecto dun folio rexistral.

Ademais, séguese insistindo na nova lei xa vixente, ó igual que se facía na anterior, na condición habitable do predio urbano como esixencia imprescindible para a suxeición á lexislación especial arrendaticia o que, ó non concretarse de novo, e constituír, unha vez máis, valla a expresión, un concepto xurídico indeterminado, é un requisito altamente perigoso, a concreción do cal, con todo o que isto supón, se lles encomenda ós tribunais de Xustiza, que, polo menos, cada vez son máis rigorosos na apreciación da habitabilidade (*Vid.*, por exemplo, Sentencia do Tribunal Supremo do 9 de abril de 1985, *Aranzadi*, 1.685).

A dita condición habitable, en todo caso, ha de referirse ó momento da perfección do contrato e na marxe de que, con posterioridade, se altere tal carácter para evita-la evidente fraude que, do contrario, se propiciará inevitablemente (*Vid.* en tal sentido, sentencias do Tribunal Supremo do 3 de maio de 1990, *Aranzadi*, 3.682 e da Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, do 23 de xuño de 1993, *Aranzadi Civil* 1.261/1993).

No tocante ás exclusións, quedan fóra tamén, en termos similares ós provenientes da regulación de 1964, do ámbito de aplicación da Lei arrendaticia o uso de vivendas asignadas a funcionarios ou por razón dalgúns empregos que se exemplifican na letra a) do artigo 5 sen carácter exhaustivo como os porteiros ou gardas, o que ten a súa lóxica xustificación en que neles a cesión da vivenda é subordinada ou accesoria da relación contractual ou administrativa que, acaso, considera precisamente a ocupación da vivenda como unha parte da retribución o que, evidentemente, neste último caso, suxeita a dita relación xurídica ás normas laborais e non civís.

Esta última disposición non impide, desde logo, que, como aconteceu no caso axuizado pola Sentencia do Tribunal Supremo do 18 de marzo de 1992 (*Aranzadi*, 2.209), se acredite que o uso da vivenda non forma parte integrante da contraprestación debida polos servicios, no suposto do cal, aínda que o contrato de inquilinato se encontre ligado á existencia dunha relación de servio entre arrendador e inquilino, o arrendamento conserva a súa autonomía respecto da relación de servicios e considérase incluído dentro do ámbito da Lei de arrendamentos urbanos, tal e como se concluíu na dita decisión do Tribunal Supremo.

Incluso, naqueles supostos en que a extinción do arrendo se produza como consecuencia do seu condicionamento á duración do contrato de traballo, o que, obviamente, opera dentro da área xurisdiccional laboral, isto non obsta para que o resto de cuestións de tipo substantiva que poidan xurdir entre as mesmas partes contendentes nunha actuación externa e allea ó contrato laboral lle correspondan á esfera civil e, xa que logo, á xurisdicción desta orde.

En efecto, esta afirmación confírmase coa lectura do caso axuizado pola Sentencia da Audiencia Provincial de Vitoria do 17 de febreiro de 1993 (AC 1.343/93) no que unha vez extinguido o arrendo polo remate da relación laboral, o cal se obtivo na vía da xurisdicción laboral, a empresa solicitaba o pagamento da renda durante o tempo que a ex-esposa do traballador continuou na ocupación do piso ó atribuírselle na sentenza de separación o gozo do mesmo, o que se considera competencia da xurisdicción ordinaria.

Unha vez concluída a pretendida aproximación ó obxecto da nova Lei de arrendamentos, e tendo en conta que, segundo adiantamos, a regulación prevista no mesmo se divide en dous grandes grupos segundo os predios arrendados se destinen a vivenda ou a un uso distinto, a continuación trataremos disto de modo diferenciado pois radicalmente distinta é a regulación que se pretende en función do destino do inmovible.

5. Arrendamentos de vivenda

En referencia ós arrendamentos destinados a vivenda, na Lei 29/1994, a diferenza do texto anterior, especificase, no seu artigo 2, que para que se poida considerar de vivenda o arrendamento urbano ha de recaer sobre predios urbanos, o destino primordial dos cales sexa satisfacer a necesidade permanente de vivenda.

Trátase dunha precisión que estimamos acertada na mesma

liña que levaba mantendo a xurisprudencia do Tribunal Supremo en aplicación do texto derogado de 1964 que consideraba que o concepto de vivenda é análogo ó de residencia ou de domicilio e que se caracteriza pola súa condición permanente e estable e isto a pesar de que tales cualificativos non existían no dito texto legal (*Vid.*, por todas, Sentencia do Tribunal Supremo do 10 de outubro de 1989, *Aranzadi*, 6.904).

Exclúense, pois, dos arrendamentos considerados de vivenda tanto as segundas residencias, as secundarias ou non primarias canto as non permanentes, as temporais, que, segundo precisara o propio Tribunal Supremo de acordo coa Lei de 1964, son aquelas concertadas en atención non á necesidade permanente que o arrendatario teña de ocupa-la vivenda para que lle sirva de habitual residencia familiar senón para habitar transitoriamente por razóns diversas xa que o requisito da temporalidade da ocupación garda relación non co prazo de duración simplemente cronolóxico senón coa finalidade a que vai encamiñado o arrendamento determinante da súa ocupación (sentencias do Tribunal Supremo do 30 de marzo de 1974, *Aranzadi*, 1.210; 30 de xuño de 1976, *Aranzadi*, 3.199 e 19 de febreiro de 1982, *Aranzadi*, 784).

Verbo dos suxeitos ós que se refire a lei, no artigo 7 inclúense, á parte do arrendatario, o seu cónxuxe non separado legalmente (o que resulta innecesario pois os esposos teñen a obriga de vivir xuntos a teor do disposto no artigo 68 do Código civil e porque nos casos de nulidade do matrimonio, separación xudicial ou divorcio, o artigo 15 lle atribúe a cualidade de arrendatario ó seu consorte) ou de feito, citando tamén os seus fillos dependentes nun concepto, o da dependencia, que aparece por vez primeira no ámbito do dereito civil e que se debe referir a fillos sometidos á patria potestade, incluso prorrogada, con respecto ós que os titulares da mencionada patria potestade teñen o deber de telos na súa compañía (artigo 154 do Código civil).

En calquera caso, todo isto resulta finalmente xustificable para especificar que o arrendamento de vivenda no perderá esta condición aínda que o arrendatario non teña no predio arrendado a súa vivenda primaria e permanente se o seu consorte ou os fillos habitan nela, o que é distinto do suposto considerado no número 3 do artigo 12 de abandono da vivenda polo arrendatario; neste caso, o seu consorte deberá notificarlle ó arrendador por escrito a súa vontade de ser arrendatario no prazo dun mes, pois do contrario, o contrato extínguese.

Na nova Lei 29/1994, do 24 de novembro, desaparece a mención do antigo artigo 4/2 da Lei derogada de 1964, similar ó

existente nas leis arrendaticias de 1949 e 1956, de determinadas persoas xurídicas sen ánimo de lucro como arrendatarias (a Igrexa católica, Estado, provincia, municipio, entidades benéficas, asociacións piadosas... e, en xeral calquera outra que non persiga lucro, sinalando que os locais por elas ocupados se rexerán polas normas do inquilinato).

A dita elusión, xunto coa mencionada referencia ós fillos ou ó cónxuxe, parece que lles impide a posibilidade de acollerse ós beneficios previstos para o arrendatario dunha vivenda ás persoas xurídicas, o cal, como veremos, tamén acontece en punto á regulación do réxime transitorio dos tradicionalmente denominados arrendamentos de local de negocio, na que se lles dá un diferente tratamento ás persoas físicas e ás xurídicas, en termos que serán expostos posteriormente.

Aínda que non se reproduce na nova Lei 29/1994, o artigo 4/1 da Lei de 1964, en virtude do cal o contrato de inquilinato non perderá tal carácter pola circunstancia de que o arrendatario, o seu cónxuxe ou parente dun ou doutro ata o terceiro grao que con calquera deles conviva exerza na vivenda ou nas súas dependencias unha profesión, función pública ou pequena industria doméstica, malia isto, a propia referencia ó destino primordial de vivenda no número 1 do artigo 2 da nova lei permite chegar a igual conclusión con tal de que o uso principal sexa o de vivenda para o sometemento do inmovible ás normas do arrendamento de tal carácter.

Ademais, na vixente lei, ó desaparece-lo antigo artigo 4/1, a dita suxeición vaise producir con independencia e na marxe da relación de parentesco do convivente e do carácter da profesión que tamén pode ser calquera outra actividade distinta das actualmente citadas, sendo, no demais, de aplicación, os criterios xurisprudenciais elaborados para determina-lo elemento predominante nos casos en que no arrendamento se comprende unha vivenda e un local de negocio (*Vid.* información en sentencias das audiencias provinciais de Toledo, Sección 1ª, do 1 de marzo de 1993, AC 1.120/93; Córdoba, Sección 1ª, do 5 de maio de 1993, AC 1.095/93 e Barcelona, Sección 16ª, do 21 de maio de 1993, AC 1.085/93).

Quizais unha circunstancia realmente novidosa da lei é o sometemento no número 2 do artigo 2 (de modo análogo ós artigos 2/1 da Lei francesa do 6 de xullo de 1989 e 253/a do Código de obrigas suízo) ó réxime do arrendamento de vivenda do mobiliario, os faiados, as prazas de garaxe e calquera outra dependencia ou espazo arrendado como accesorio do predio polo mesmo arrendador.

Como facilmente se deduce da dicción do precepto exposto, esíxese identidade no arrendador, e é suficiente a condición dependente dalgúns complementos do inmovible arrendado como vivenda, entre os que se enumera, con carácter exemplificativo e non exhaustivo, o mobiliario que, en contra da tradición do noso dereito, non recibe na Lei 29/1994 un tratamento diferenciado ou específico para as vivendas amobladas (*Vid.* a exclusión do ámbito arrendaticio especial e protexido segundo imperativo do derogado artigo 1 da Lei de 1964 das prazas de garaxe, Sentencia do Tribunal Supremo do 10 de febreiro de 1993, *Aranzadi*, 699).

Desde outra perspectiva, a regulación prevista en materia de arrendamentos de vivenda inclúe expresamente, no artigo 4, o carácter imperativo das súas normas, o que, en xeral, se refire ós arrendamentos por cinco anos, segundo veremos, ou, se a duración é maior, polo menos durante ese período, permitindo renuncias en materia de subrogación no artigo 16/4, e alleamento, no artigo 14/3.

En concreto, os caracteres básicos da nova regulación en materia de vivenda son o pretendido establecemento, no artigo 9/1, dun período mínimo de 5 anos obrigatorio para o arrendador, garátese o dito prazo incluso fronte a terceiro hipotecario nos casos de alleamento da vivenda (artigo 14) e establécese no artigo 13 a duración en casos especiais, con especial referencia ó usufructuario, en que non resulta de aplicación o mínimo de 5 anos e, en segundo lugar, a supresión da prórroga forzosa, se ben se establece, no artigo 10, que, logo de transcorridos como mínimo eses cinco anos de duración, o contrato se prorrogará por un período de 3 anos cando ningunha das partes lle notificase á outra, polo menos un mes antes da terminación do contrato, a súa vontade de non renovar.

Igualmente, prevese, durante eses cinco primeiros anos de duración do contrato, a posibilidade de revisión anual da renda de cada ano segundo a variación porcentual experimentada polo índice xeral do sistema de Índices de Prezos de Consumo (artigo 18) e a imposibilidade xeral de cesión salvo consentimento escrito do arrendador (artigo 8) e sen prexuízo da subrogación *mortis causa* (artigo 16) así como o establecemento, no artigo 20, dun réxime moi especial para os gastos de comunidade, os cales poden ser a cargo do arrendatario, se así se pacta por escrito, debéndose especifica-lo importe anual dos ditos gastos á data do contrato.

Tamén se lle concede ó arrendatario o dereito de adquisición preferente, tento ou retracto, no artigo 25, o que, sen embargo,

devén ilusorio ante a supresión da prórroga forzosa, a subordinación das subrogacións á duración do contrato, a desaparición do dereito de impugnación do prezo do antigo artigo 53 da Lei de 1964 e, incluso, ante o mantemento da preferencia legal do retracto do copropietario de maneira tal que o previo alleamento dunha cota da vivenda é abondo para impedi-lo dereito do arrendatario.

Así mesmo, permítase a eventualidade de desistimento unilateral do arrendatario pasado un período de tempo mínimo de cinco anos (artigo 11) coa posibilidade, no artigo 12, de que se o arrendatario desiste do contrato o cónxuxe que conviva con el ou quen conviva con el como cónxuxe durante un determinado período de tempo –dous anos anteriores ó abandono, salvo que teñan descendencia común; neste caso abonda a simple convivencia–, todo isto con independencia da súa orientación sexual, poderá continualo, contestando en tal sentido ó requirimento de data certa que o arrendador lle deberá de dirixir para o efecto, considerando tamén a previsión nos supostos de nulidade, separación ou divorcio de que o convenio regulador ou a sentenza lle poida atribuí-la condición de arrendatario ó consorte (artigo 15).

Consonte a doutrina sustentada polo Tribunal Constitucional (sentencias 222/1992, do 11 de decembro, *BOE* do 19 de xaneiro de 1993 e 47/1993, do 8 de febreiro, *BOE* do 11 de marzo), concédeselle, na letra b) do artigo 16, a facultade de subrogarse no contrato no só ó esposo senón tamén a quen, aínda non estando casado, convivise de modo marital e estable, “de forma permanente en análoga relación de afectividade á do cónxuxe, con independencia da súa orientación sexual”, co arrendatario durante un certo período temporal –de novo, dous anos anteriores ó falecemento, salvo en caso de descendencia común, en que abonda a simple convivencia–, o que constitúe o elemento máis destacable do réxime das subrogacións posto que, na medida en que se lle limita o seu efecto á duración do contrato, que xa non é indefinida, perdeu grande parte do seu interese.

En canto ó dereito transitorio, a nova lei, como regra xeral, toma como punto de inflexión a data do 9 de maio de 1985, día de entrada en vigor do artigo 9º do Real decreto-lei 2/1985, do 30 de abril, polo que se dispón que os contratos de arrendamento terán a duración que libremente estipulen as partes contratantes sen que lles sexa aplicable forzosamente o réxime de prórroga establecido polo artigo 57 da Lei de 1964, considerando no número 1) da disposición transitoria primeira que estes contratos concertados despois da dita data continuarán ata

a súa extinción sometidos ó mesmo réxime ó que ata o de agora o viñan estando, sen que a nova lei lles afecte en ningún modo ata o vencemento do prazo pactado.

Para os contratos realizados con anterioridade ó 9 de maio de 1985, en punto ás subrogacións, distínguese entre a situación do inquilino titular inicial ou en primeira ou segunda subrogación, estatuíndose, en termos xerais, que o arrendatario actual permaneza no contrato ata o seu falecemento, tralo que pode subrogarse o seu cónxuxe, tamén ata a súa morte (sen que se considere o convivente de feito) e, no seu caso, os fillos –do arrendatario, non do seu consorte no suposto de fillos de distinto proxenitor– menores de 25 anos, e ata que cumpran esa idade, ou en situación de minusvalía igual ou superior ó 65 por 100, así como, durante os próximos dez anos, os fillos maiores de 65 anos, establecendo, igualmente, un período de dous anos para que os fillos, nos demais casos, deixen libre a vivenda.

En concreto, permítese, no número 4) da disposición transitoria 2ª, unha primeira subrogación *mortis causa* a prol do cónxuxe, dos fillos conviventes durante os dous anos anteriores ó seu falecemento ou, no seu defecto, dos ascendentes do arrendatario que estean ó seu cargo e convivisen con el tres anos como mínimo, extinguíndose o contrato ó falecemento do cónxuxe ou do subrogado e cando os fillos alcancen a idade de 25 anos, salvo que o subrogado fose o esposo e ó tempo do falecemento o arrendatario tivese fillos menores de 25 anos que convivisen con el, admítese neste caso unha segunda subrogación a prol de tales fillos, e extínguese o contrato ós dous anos ou cando o fillo alcance a idade de 25 anos se esa data é posterior ou polo seu falecemento se está afectado por unha minusvalía.

Nos supostos en que antes de entrar en vigor a nova lei o día 1 de xaneiro de 1995 xa se producise a subrogación a teor do disposto no artigo 58 do texto refundido da Lei de 1964, sinálase no número 5) da mesma disposición transitoria 2ª que só se poderá subroga-lo seu cónxuxe e, no seu defecto, os fillos que habitasen a vivenda arrendada durante os dous anos anteriores ó seu falecemento, e non os ascendentes, extínguese o contrato ó falecemento deste subrogado, salvo que o fose un fillo do arrendatario; neste caso extinguirase ós dous anos ou cando o fillo alcance a idade de 25 anos se esta data é posterior.

Polo que se refire á actualización das rendas deses contratos de arrendamento de vivenda concertados con anterioridade ó 9 de maio de 1985, establécese no número 11 da disposición transitoria segunda unha fórmula de actualización que, de forma progresiva, durante 10 anos pretende recupera-la inflación que

non puidese ser repercutida nas rendas desde a data de realización do contrato coa intención de recobrar, non o prezo de mercado senón só a evolución do Índice de Prezos de Consumo.

En concreto, a adecuación de rendas realízase tendo en conta o Índice de Prezos de Consumo do mes en que se subscribiu o contrato, o mesmo índice do mes anterior á actualización, e a renda mensual do alugueiro, tamén se determina que a renda pactada inicialmente deberá manter coa renda actualizada a mesma proporción que o Índice de Prezos de Consumo do mes anterior á data do contrato, con respecto ó índice correspondente ó mes anterior á de cada actualización.

Unha vez calculada a inflación acumulada desde a data de realización do contrato ata o momento en que se revisan as rendas e multiplicada esa cifra pola renda inicial do contrato, a renda resultante, que se denomina renda actualizada, divídese por dez, que son os anos en que se realizará a actualización completa, de maneira que no primeiro ano, o inquilino deberá pagar unha décima parte da actualización completa, e deberase repetir tal operación en cada unha das actualizacións pois ha de tomarse en consideración sempre o índice do mes anterior á actualización.

Como excepción, establécese que a actualización se levará a cabo en cinco anos cando a suma dos ingresos totais percibidos polo arrendatario e as persoas que con el convivan habitualmente na vivenda arrendada sexa igual ou superior a cinco con cinco veces o salario mínimo interprofesional, suposto no que as porcentaxes esixibles da renda actualizada, en lugar de ser do 10%, 20%, 30% e así sucesivamente..., sexan o dobre.

A meritada porcentaxe esixible en cada un dos dez ou cinco períodos anuais compárase coa cantidade que efectivamente viñese satisfacendo o arrendatario en concepto de renda e outras cantidades asimiladas que pudiesen existir voluntariamente (así, por exemplo, o arrendatario acorda pagarlle máis ó arrendador do que se estipula no contrato por diversos convenios realizados con ocasión dunhas obras), que se absorberán desde a primeira anualidade da revisión pola nova renda, de modo tal que se a renda que viña satisfacendo efectivamente o locatario é superior á cantidade que resulte das operacións de actualización anteriormente descritas, ha de pasarse á porcentaxe inmediatamente superior, podendo, en consecuencia, alcanza-la actualización ó 100% xa desde o primeiro ano, sempre que non exceda do tope máximo a que se alude no número 5º da disposición transitoria segunda das porcentaxes a que se refire aplicadas sobre o valor catastral do predio arrendado vixente en 1994.

A partir do ano en que se alcance o 100% de actualización, a renda que corresponda pagar, e as cantidades asimiladas a ela, das vivendas que se encontren en período de prórroga legal, poderá ser actualizada polo arrendador ou polo inquilino conforme á variación porcentual experimentada nos doce meses anteriores polo índice xeral do sistema de Índices de Prezos de Consumo cando as partes non acordasen de modo expreso outro sistema de actualización, sendo neste caso este de aplicación.

No obstante, a forma de actualización pretende adecuarse ó nivel económico do inquilino de modo tal que só será de aplicación naqueles supostos en que a suma do importe íntegro dos rendementos anuais de tódalas persoas que compoñen a unidade familiar do arrendatario ou que convivan na dita vivenda, supere dúas veces e media o salario mínimo interprofesional (dous millóns cen mil pesetas) se se trata dunha ou dúas persoas; tres veces o dito salario mínimo interprofesional (aproximadamente 2 millóns cincocentas mil pesetas ó ano) se son tres ou catro; ou 3 veces e media o salario mínimo interprofesional (dous millóns novecentas mil pesetas) se son máis de catro persoas, o que pode orixinalo problema da determinación da normativa aplicable para as persoas que, por exemplo, queden sen emprego durante o proceso de actualización no que se encontraban inmersos porque gañaban máis desa cifra, á parte de que non sempre será fácil acredita-los ingresos reais do inquilino, coa excepción dos casos en que se trate dun traballador por conta allea cunha nómina facilmente cotexable.

Tampouco procederá a actualización cando o inquilino, a pesar de supera-la citada cantidade, opte pola non aplicación da mesma comunicándollo veridicamente ó arrendador no prazo dos trinta días naturais seguintes á recepción do requirimento de actualización: neste suposto, deberá de pagar só a revisión anual do Índice de Prezos de Consumo dos próximos anos, se ben o contrato quedará extinguido nun prazo de oito anos contados desde a data do mencionado requirimento verídico do arrendador.

Por último, en canto á vivenda, mantéñense, no artigo 28, as mesmas causas de extinción ou resolución do contrato cás contidas na Lei do 64 e, como é lóxico, desaparecen as causas de oposición á prórroga, posto que xa non é forzosa, o que aliexiou moi significativamente o articulado (que pasa a ter 40 artigos fronte ós 152 da Lei derogada de 1964).

En conclusión, para o arrendamento de vivendas establécese un certo réxime proteccionista, dentro do que cabe, o que debe ser convenientemente destacado en relación co seguinte apar-

tado da nosa exposición referente ós arrendamentos de locais de negocio precisamente para evidencia-lo tratamento radicalmente distinto que reciben un e outro.

6. Arrendamentos de locais de negocio

A regulación diferenciada e peculiar dos arrendamentos destinados a usos distintos ó de vivenda (dentro dos que se comprenden os locais de negocio e os arrendamentos de temporada, sexa esta de verán ou calquera outra, sen que quede claro se se inclúen, como parece, os contratos que se fagan por curso escolar ou por traslado, o que conviría especificar) supón unha alteración substancial dos principios tradicionais que o regulaban pois a protección dispensada ó inquilino ou ó arrendatario para os efectos de que os contratos de cesión de uso temporal non quedasen sometidos ó principio de libre autonomía da vontade, en canto ó prazo fíxose tamén extensiva no Texto refundido do 24 de decembro de 1964 ó arrendamento de local de negocio.

A regulación do arrendamento dos locais de negocios no Texto de 1964 estrutúrase sobre a base do principio da prórroga legal do artigo 57 e coa posibilidade, salvo pacto expreso en contrario, como dereito inherente, segundo advirte, entre outras, a Sentencia do Tribunal Supremo do 17 de maio de 1993 (*Aranzadi*, 3.553), de traspaso, isto é, de cede-lo contrato a terceiro mediante prezo de acordo co disposto nos artigos 29 e seguintes coa conseguinte transcendencia económica que isto implica.

Efectivamente, se o contrato ten unha duración en principio indefinida por vontade do arrendatario, é notorio que a súa cesión adquire unha valoración pecuniaria considerable, constituíndo entón un importante fondo de comercio ou patrimonio mercantil que, precisamente, é a base do dereito de traspaso, segundo conclúe o propio Tribunal Supremo (sentencias do 30 de marzo de 1951, *Aranzadi*, 1.006, e 6 de outubro de 1992, *Aranzadi*, 7.528).

Así mesmo, a protección ó arrendatario de local de negocio baséase na Lei de 1964 na existencia dos dereitos de tento e retracto en caso de alleamento do propietario (artigo 47 e seguintes); nun dereito de subrogación *mortis causa* por falecemento do arrendatario (artigo 60) e nun dereito de indemnización equivalente ó prezo medio dun traspaso no suposto de excepción á prórroga forzosa (artigo 73/3) e, entre outras, cunhas cláusulas de resolución taxadas no artigo 114 entre as que, a diferenza do Código civil (artigo 1.569/4) non se encontra o cambio de destino do local (*Vid.* respecto disto as sentencias do Tribunal Su-

premo do 12 de decembro de 1990, *Aranzadi*, 9.998; 30 de xaneiro, 10 de xullo e 16 de decembro de 1991, *Aranzadi*, 518, 5.339 e 9.716).

O carácter tuitivo da lexislación arrendaticia de 1964, produciu, como se destaca no preámbulo da Lei 29/1994, a existencia de rendas antieconómicas, se ben é certo que tal marco legal se viu profundamente alterado tamén polo Decreto lei 2/1985, do 30 de abril, que, aínda que só modificou o artigo 57 do Texto refundido de 1964, é dicir, a prórroga forzosa, quedando no demais, en todo o que no fose tal prórroga, os arrendamentos de locais de negocio sometidos á lexislación especial, supón un cambio substancial.

En efecto, dereitos tan transcendentais no texto de 1964 como o traspaso, tento ou retracto, subrogación e, incluso, renda, alcanzan unha significación ben diferente só polo feito da existencia dun prazo fixo e certo, habitualmente curto, de extinción da relación arrendaticia coa tradicional cláusula de estabilización da renda.

Polo tanto, ó lexislador de 1994 estes arrendamentos posteriores a maio de 1985, sobre todo se, como é habitual, non están suxeitos ó réxime de prórroga forzosa, non lle creaban demasiada problemática e, en consecuencia, centra plenamente a súa atención nos anteriores a tal período temporal para tratar de acomodalos á regulación prevista para o futuro, que parte, como se adiantou, da base dunha recta diferenciación entre os arrendamentos de vivenda e os destinados a uso distinto ó de vivenda (locais de negocio e arrendamentos de temporada) por entender que as realidades económicas subxacentes son substancialmente distintas e merecedoras, polo tanto, de sistemas normativos diferentes.

Así, ó mesmo tempo que se mantén o carácter proteccionista da regulación dos arrendamentos de vivenda, óptase en relación cos destinados a outros usos por unha regulamentación baseada case de forma absoluta no libre acordo das partes posto que só se considera necesario establecer medidas de protección ó arrendatario alí onde a finalidade do arrendamento sexa a satisfacción da necesidade da vivenda do individuo e da súa familia, pero non noutros supostos.

No caso dos arrendamentos de locais de negocio articúlase un sistema de resolución dos contratos, e estruturase de forma que o impacto da lei non se produza de forma moi inmediata, pero co fin de evitar, á vez, que a súa plena efectividade se demore de maneira excesiva no tempo, polo menos para os casos en que o arrendatario sexa unha persoa xurídica.

A regulación contida na lei para os locais de negocio no futuro é certamente drástica pois nos contratos concertados a partir da entrada en vigor da lei non existe, desde logo, a prórroga forzosa –ó igual que sucede cos arrendamentos posteriores á entrada en vigor do Real decreto-lei 2/1985, do 30 de abril–, o que tamén vimos que acontecía coas vivendas, pero, ademais, nin sequera se considera un prazo de duración mínimo (a diferenza do prazo de 5 anos en vivendas).

Tampouco se prevé, para os locais de negocio, a posibilidade de desistimento unilateral pasado un período de tempo mínimo que releve da obriga de paga-la renda futura coa dificultade engadida que isto supón de atemperalo prazo de duración do contrato no momento de realización e, por se fose pouco, nos locais de negocio, os problemas respecto dos arrendamentos concertados constante matrimonio non reciben a máis mínima resposta.

En efecto, a diferenza do que se prevía en vivenda en que se o arrendatario desiste do contrato o seu cónxuxe o podía continuar, nada se considera na nova lei para os locais de negocio nese caso de desistimento do subscritor do contrato de arrendamento e, sobre todo, nos supostos de nulidade, separación ou divorcio non é posible nesta Lei 29/1994, a diferenza da posibilidade existente en vivenda, que o convenio regulador ou a sentenza poida atribuírle a condición de arrendatario ó conxoste.

A dita ausencia de previsión legal supón, como é evidente, a conseguinte perda da fonte de ingresos para o conxoste do arrendatario e, o que é máis grave, un importante retroceso da doutrina sentada pola Sentencia da Sala 1ª do Tribunal Constitucional 159/1989, do 6 de outubro, *BOE* do 7 de novembro que declarou que a adxudicación á esposa, do establecemento mercantil de carácter ganancial sen notificación ó arrendador non constituía unha cesión ilegal.

Só se lle conceden ó arrendatario de local de negocio dous dereitos a maiores dos considerados no Código civil: a cesión total do contrato (que se denomina no Preámbulo traspaso, o que induce a unha evidente confusión co antigo traspaso, con respecto ó cal presenta notorias diferenzas) ou, no seu caso, cesión parcial (subarrendo) e, en segundo lugar, a denominada indemnización por clientela.

En canto ó primeiro dos dereitos anunciados, o subarrendo ou a cesión do local, total ou parcial, só posible cando non exista pacto en contrario, como ocorre con tódolos preceptos dos arrendamentos para uso distinto do de vivenda, só se esixe que o

arrendatario llo notifique ó arrendador de forma verídica no prazo dun mes desde que aqueles se concertasen.

Isto é, se a cesión ou subarrendo ten carácter clandestino e o arrendatario, quen non necesita agora do consentimento do arrendador, nin sequera notificou ou non o fixo de forma verídica ou non notifica no prazo sinalado, entón, o arrendador poderé resolve-lo contrato de pleno dereito, salvo a hipótese de cambio producido na persoa do arrendatario por consecuencia da fusión, transformación ou escisión da sociedade arrendataria, o cal non reputará cesión.

Unha vez producido o subarrendo ou a cesión, incluso no suposto desta excepción ultimamente citada, o arrendador ten dereito, en todo caso, a unha elevación de renda do 10% en vigor no caso de producirse un subarrendo parcial ou o 20% no suposto de subarrendo total ou cesión do contrato.

Polo que se refire ó segundo grande dereito que se lle confire na Lei 29/1994 ó arrendatario de local de negocio, establécese, tamén salvo pacto en contrario, unha indemnización por clientela á expiración do contrato, cifrada nunha mensuralidade da renda que se viñese satisfacendo ó remate do mesmo por cada ano de vixencia cun máximo de 18, se ben a soa enunciación dos requisitos esixidos para a súa aplicación no artigo 34 da lei evidencia claramente o grao de esixencia rigorosa con que se considera polo lexislador.

Requírese, en concreto:

1. Exercicio durante 5 anos como mínimo dunha actividade comercial de venda ó público no local arrendado.
2. Expiración do contrato por transcurso do prazo convencional.
3. Que o arrendatario lle manifestase ó arrendador con catro meses de antelación á expiración do contrato a súa vontade de realizar un novo contrato por un mínimo de cinco anos máis e por unha renda de mercado, considerando esta a que libremente pacten as partes e, no seu defecto, a que determine un árbitro designado polas mesmas, o que non foi aceptado polo arrendador.
4. Que o arrendador ou un terceiro desenvolvan no local, antes do transcurso do prazo de 6 meses desde a extinción do arrendamento, a mesma actividade ou unha afín á que o arrendatario exercía, considéranse afíns as actividades tipicamente aptas para beneficiarse, aínda que só sexa en parte, da clientela captada pola actividade que exerceu o arrendatario.

5. Que o arrendatario dentro dos 6 primeiros meses desde a extinción do contrato inicie unha actividade distinta á que viña desenvolvendo ou non inicie ningunha.

Incluso se especifica como hipótese singular que se o arrendatario no mesmo prazo deses 6 meses inicia dentro do mesmo municipio igual actividade á que se viñese dedicando, a indemnización só comprenderá os gastos do traslado e os prexuízos derivados da perda da clientela ocorrida con respecto á que tivese no local anterior, calculada con respecto á habida durante os seis primeiros meses da nova actividade.

En calquera caso, ponse claramente de manifesto o interese do lexislador en rematar canto antes coas situacións de prórroga forzosa o que, segundo se deduce dunha procura da vontade do lexislador, se xustifica cunha intención de que se volvan realizar novos contratos sometidos imperativamente á moderna lexislación, pero, e isto é francamente importante, unicamente cun dereito preferente só se o arrendador pretendese realizar un novo contrato con distinto arrendatario antes de transcorrer un ano, comezado a contar desde a extinción legal do arrendamento segundo se especifica no número 11) da disposición transitoria 3ª, o que, con ser isto último un avance respecto do proxecto da anterior lexislatura –no que non se prevía ningún dereito preferente do antigo arrendatario a continuar na posesión do local en condicións de mercado– é unha garantía mínima e altamente insuficiente.

Con tal previsión, en calquera caso, crearanse situacións moi delicadas á extinción do contrato cando as relacións entre arrendador e arrendatario, como é frecuente, non permitan unha negociación nun clima favorable, ó que hai que engadir que, desde logo, non se establecen prazos mínimos nin control de rendas, etc., situación que non é novidosa pois é a vixente desde o Real-decreto lei 2/1985, do 30 de abril pero á que se verá sometido tamén o amplo sector económico apoiado, ata o momento, pola prórroga forzosa do Texto refundido de arrendamentos urbanos de 1964, que, recentemente, declarou conforme á Constitución o Pleno do Tribunal Constitucional na Sentencia do 17 de marzo de 1994, que resolve as cuestións de inconstitucionalidade 2010/89 e 969/91.

Este aspecto, máis có da actualización das rendas certamente importante e que hai que ter en conta, ó cal aludimos e nos volveremos referir posteriormente, é quizais o máis significativo da profunda e pretendidamente definitiva reforma dos arrendamentos que desexa o Goberno.

En efecto, os locais de negocio son, sen lugar a dúbidas, o

obxectivo máis claro do lexislador e a extinción destes arrendamentos nun prazo que en ocasións pode parecer longo supón, en todo caso, reitérase, unha profunda e total reconsideración da situación na continuidade tanto persoal do arrendatario como do tradicional –e agora rexeitado– dereito de traspaso. Respecto disto a nova lei contén, unha regulación diferenciada segundo os contratos se realizasen antes ou despois do 9 de maio de 1985.

Para os segundos, para os contratos realizados a partir do 9 de maio de 1985 dispónse, no número 2) da disposición transitoria 1ª, que continuarán rexéndose polo mencionado real decreto de tal ano ata a data do seu vencemento, o cal significa sometemento íntegro ó Texto refundido de arrendamentos urbanos de 1964, con dereitos de tento, retracto, subrogación ou traspaso coa excepción da prórroga forzosa e con sometemento a un prazo fixo.

Ademais, considérase que se chegado o vencemento do prazo, o arrendatario permanece gozando 15 días do inmovible arrendado coa conformidade, expresa ou tácita, do arrendador, entón producírase a tácita recondución prevista no artigo 1.566 do Código civil, e prorrogárase o contrato por un período igual ó que se pactase como de pagamento da renda, non o anterior período contractual, e nese caso o contrato xa quedaría sometido ó novo texto legal nos termos anteriormente anunciados respecto dos arrendamentos para uso distinto ó de vivenda, co cal desaparecen tódolos dereitos que o Texto refundido de 1964 lle concedía.

Este tratamento dos contratos realizados con posterioridade ó 9 de maio de 1985 que, no fondo, parte do presuposto de que todos eses contratos teñen un prazo fixo de vencemento e resolución libremente pactados polas partes aplícaselles, incluso, ós contratos que, malia realizarse con posterioridade á dita data, se encontren sometidos ó réxime da prórroga forzosa, como agora especificamente se prevé no apartado final desta disposición, e que poden ser, fundamentalmente, de dous tipos.

En primeiro lugar, aqueles en que, como aconteceu nos supostos axuizados polas sentencias do Tribunal Supremo do 4 de febreiro e 18 de marzo de 1992 (*Aranzadi* 823 e 2206), as partes expresamente pactaron o sometemento á prórroga legal do Texto refundido de 1964 que, xeralmente, son consecuencia dun traspaso anterior que se realizou mediante a formalización dun novo contrato (requirindo que tal vontade se manifeste coa debida claridade: sentencias do Tribunal Supremo do 25 de marzo, 20 de abril e 16 de xuño de 1993, *Aranzadi* 2.239, 3.104 e 4.840).

En segundo lugar, tamén se presenta o problema da determinación do réxime aplicable a aqueles outros contratos que, en virtude dun criterio jurisprudencial sostido por algunhas audiencias provinciais, se entenda que están sometidos a prórroga forzosa por non existir renuncia expresa á mesma e sobre a base de considerar que o Real decreto-lei 2/1985 non impoñía a supresión da prórroga forzosa senón a posibilidade da súa renuncia (así, ampla información respecto disto en Sentencias da Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 15ª, do 5 de xuño de 1990 e 26 de marzo de 1991, *Revista General de Derecho*, 1991, páxinas 543 a 544 e 10.824 a 10.827; Sevilla, Sección 1ª, do 28 de decembro de 1990, a Lei 11.495/1991; Madrid, Sección 9ª, do 22 de febreiro de 1993 e Sección 13ª, do 16 de marzo de 1993, AC 864 e 1.100/93 e Badaxoz, Sección 2ª, do 1 de marzo de 1993, AC 951/1993).

Nestes dous casos expostos é evidente, segundo o teor textual da nova lei, que resulta aplicable o réxime anteriormente analizado, o que constitúe un indubidable privilexio para o arrendatario que vai gozar do beneficio da prórroga legal á súa vontade pois devén inevitable a ausencia de suxeición á disposición prevista para os contratos realizados con anterioridade ó 9 de maio de 1985 que pasamos a expoñer de seguido.

Para os contratos de arrendamentos de locais de negocio concertados con anterioridade ó Real decreto-lei de 1985 e que subsistan na data de entrada en vigor da presente Lei 29/1994 o día 1 de xaneiro de 1995, a posición da lei é de aparente respecto dos dereitos adquiridos ó declararse que se continuarán rexendo polas normas do Texto refundido da Lei de arrendamentos urbanos de 1964.

Tras esta declaración programática de boas intencións, que significa o sometemento á Lei de 1964 en canto ó dereito de traspaso, tento e retracto e moi especialmente o dereito de subrogación do artigo 60, engádese que a dita regulación só sofre algunhas modificacións que se especifican a continuación, das cales destacaremos dúas: a renda, a súa actualización e, especialmente, o prazo de duración dos contratos, pois suprímese o dereito de prórroga forzosa indefinida.

Como se ve, as ditas excepcións son claves e de enorme repercusión a nivel social supoñendo, en fin, a pesar do que se parecía deducir do teor textual da lei, unha alteración substancial e profunda no tratamento dos arrendamentos de locais de negocio anteriores ó 9 de maio de 1985.

Así, se nos centramos no aspecto do prazo de duración e a resolución forzosa, destacamos reiteradamente que o respecto

dos contratos vixentes realizados antes do 9 de maio de 1985 e da aplicación en bloque da normativa a que están sometidos, ten un primeiro límite na lei consistente na supresión da prórroga forzosa dos contratos de arrendamento de locais de negocio ou asimilados a eles.

É esencial nesta nova lei que para o futuro os contratos de arrendamentos de locais de negocio, de uso distinto do de vivenda, estivesen sometidos ó Código civil e ó principio de autonomía da vontade das partes e interesa, como adiantamos, que a súa efectividade non se demore de maneira excesiva no tempo, se ben para evitar que o impacto da lei se produza de forma moi inmediata, régúlase un calendario de resolucións, que, ó final, foi altamente condescendente nos casos en que o arrendatario é unha persoa física, co obxecto de garantirlle ó grupo familiar vinculado ó desenvolvemento da actividade un prazo mínimo de vinte anos, que se poderá superar mentres o arrendatario e o seu cónxuxe vivan e continúen o exercicio da actividade que se veña desenvolvendo no local.

Esta decisión do lexislador de suprimir para o futuro a prórroga forzosa suxire a posibilidade da súa inconstitucionalidade xustamente polo necesario respecto ós dereitos adquiridos, se ben a realidade é que se trata dun suposto de alteración radical e de renovación total dunha institución, os arrendamentos urbanos, en que a retroactividade, que é unha figura que admite o noso ordenamento xurídico, vén necesariamente imposta para poder levar a cabo a reforma pretendida polo lexislador de modo tal que, en último termo, o respecto íntegro á situación amparada polo Texto de 1964 non está garantido polo ordenamento xurídico que, en situacións análogas, consente como válida a alteración dos dereitos adquiridos.

En calquera caso, admitida tal facultade lexislativa desde o punto de vista constitucional, resulta corolario apodíctico de canto levamos exposto que a protección máis evidente dos arrendatarios existentes, que consiste no respecto total de tódolos seus dereitos adquiridos (prórroga, subrogacións, traspaso, etc.), non se ve posible na nova lei.

En efecto, o lexislador, ó afronta-la reforma arrendaticia, non permite a subsistencia xeneralizada dos adquiridos dereitos de prórroga forzosa e de traspaso, o que prolongaría indefinidamente o arrendamento de local de negocio a través das cesións e, sobre todo, sociedades, a personalidade xurídica das cales non se extingue e isto na marxe e con independencia da evidente necesidade de modificación e actualización das "rendas conxeladas" pois, noutro caso, a nova lei si que nada en absoluto resolvería.

Co texto novo establécense uns períodos de tempo diferentes en función de que os contratos concertados antes do 9 de maio de 1985 se encontren dentro do período pactado de vivencia ou, pola contra, ó transcorre-lo dito prazo contractual pactado, estean en situación de prórroga legal e nos que o arrendatario se aveña á actualización da renda nos casos en que resulte procedente pois se non se avén o período de extinción redúcese considerablemente, segundo veremos con posterioridade.

Así mesmo, sinálase, como adiantamos, un trato máis favorable nos casos en que o arrendatario sexa unha persoa física posto que se presume unha maior solvencia económica nas persoas xurídicas e incluso se estatúe un prazo maior nos casos en que as persoas xurídicas teñan menor capacidade económica, segundo se deduce da cota que paguen polo Imposto de Actividades Económicas, todo isto na marxe de que houbera traspaso, que se se produciu nos dez anos anteriores só orixina como consecuencia que os prazos sinalados se incrementan en cinco anos máis.

En concreto, establécese na disposición transitoria 3ª) unha regulación ben diferenciada entre catro grandes grupos de contratos:

I Contratos concertados por persoa física antes do 9 de maio de 1985 e que, á entrada en vigor da lei, transcorrendo o prazo contractual pactado, se encontren en situación de prórroga legal e nos que, posto que se debe proceder á actualización da renda o arrendatario se aveña a isto, que se extinguirán só polo falecemento ou xubilación do arrendatario.

Precisamente este aspecto do momento de extinción dos ditos contratos vai xerar unha ampla litixiosidade dados os termos en que está redactada a norma, pois pode manterse que agora a xubilación por si soa extingue o contrato, sen que o arrendatario poida seguir ata o seu falecemento, dado que a *ratio* da nova lei é recupera-lo elemento de temporalidade que é de esencia ó contrato arrendaticio, pero tamén, se é que interesa ó caso, se pode alega-la doutrina xurisprudencial creada en torno ó cultivador persoal da Lei de arrendamentos rústicos, en virtude da cal a condición de xubilado é irrelevante no campo civil alleo ó propio da Seguridade Social e é insuficiente por si soa para excluí-lo carácter de cultivador persoal (sentencias do Tribunal Supremo, entre as últimas, do 26 de febreiro e 2 de xuño de 1992, *Aranzadi*, 1245 e 4984).

Tralo dito falecemento ou xubilación do arrendatario aínda pode subrogarse o seu cónxuxe se continúa a mesma actividade

desenvolvida no local sempre que non se producise ningunha das dúas transmisións previstas no derogado artigo 60 da Lei de 1964, posto que en tal caso xa non cabe ningunha subrogación máis.

En defecto de cónxuxe supérstite que continúe a actividade ou despois da súa xubilación ou morte, permítese aínda a subrogación dun descendente do arrendatario que siga a mesma actividade; neste caso o contrato xa ten un prazo máximo de duración de vinte anos comezados a contar desde a entrada en vigor da lei, salvo que se producise unha transmisión de acordo co previsto no citado artigo 60 da Lei de 1964, suposto no cal só é posible unha das subrogacións antes mencionadas.

Incluso, o arrendatario, ou o seu cónxuxe subrogado, pero non se se subroga un descendente, poderán traspasalo local de negocio nos termos previstos no artigo 32 da LAU de 1964, permitindo o dito traspaso a continuación do arrendamento por un mínimo de 10 anos comezados a contar desde a súa realización ou polo número de anos que quedasen desde o momento en que se realice o traspaso ata computar 20 anos desde a aprobación da lei (3 de novembro do ano 2014).

Por outra parte, unha vez vencidos os prazos sinalos, aínda cabe a tácita reconducción do artigo 1566 do Código civil, no caso do cal o arrendamento renovado lle serán aplicables as normas da nova lei relativas ós arrendamentos para uso distinto do de vivenda xa analizados.

Na lei non se considera ningunha previsión inicial para comezar a computar a data de realización do contrato orixinario de maneira que se terá que estar ó tanto do resultado da proba que se poida realizar como máis antiga de ocupación ou primeiro arrendamento, sen que a existencia de traspaso anterior altere ou modifique que a data por ter en consideración sexa a orixinaria do contrato e nunca a do traspaso.

Este, o traspaso, só presenta a especialidade nos casos en que, cando entre en vigor a lei, se verificase algún traspaso no prazo dos dez anos anteriores –en atención á data da escritura pública do mesmo, non a outra–; neste suposto, e aínda que tamén, para o cómputo do prazo, seguirá vixente a regra xeral da data do contrato primitivo, os prazos sinalados para cada un dos casos anteriormente expostos veranse incrementados en cinco anos máis.

II. Contratos concertados por persoa xurídica antes do 9 de maio de 1985 nos que se desenvolvan actividades comerciais, que son as comprendidas na división 6 da Tarifa do Imposto de Actividades Económicas (comercio, restaurantes e

hospedaxes), e extinguiranse neste caso os contratos no prazo de 20 anos salvo os que afecten a locais de superficie superior a 2.500 m², que se extinguen en 5 anos.

Os arrendamentos de locais de negocio nos que se desenvolvan outras actividades distintas das comerciais (industriais, de servicios...) extínguense en prazos distintos, a duración dos cales será inversamente proporcional á cota que lles corresponda segundo as tarifas do Imposto sobre Actividades Económicas, durando desde os 20 anos para cotas menores ás 85.000 PTA ata os 5 anos para cotas superiores ás 190.000 PTA, pasando polos prazos intermedios de 15 anos para as cotas entre 85.001 a 130.000 PTA ou 10 anos para as que se sitúan entre 130.001 e 190.000 PTA.

Cando no local se desenvolven actividades ás que lles correspondan distintas cotas, só se tomará en consideración a maior delas, incumbíndolle, desde logo, ó arrendatario a proba da cota que lle corresponda á actividade desenvolvida no local arrendado, posto que, en defecto de proba, o arrendamento terá a mínima das duracións, é dicir 5 anos.

Os ditos prazos contarase a partir da entrada en vigor da lei (1 de xaneiro de 1995) coa advertencia xa sinalada de que se nos dez anos anteriores á dita entrada en vigor se producise o traspaso, entón, os prazos de extinción incrementarase en 5 anos, tomando, igualmente, como data de traspaso a da escritura pública a que se refire o artigo 32 da LAU de 1964.

III. Contratos concertados antes do 9 de maio de 1985, que se encontren en situación de prórroga legal despois de que transcorrese o prazo contractual pactado e nos que malia a que se debe proceder á actualización da renda o arrendatario non se avén a isto, o que lle haberá de comunicar veridicamente ó arrendador no prazo de trinta días naturais desde que foi requirido; pode concederse a dita posibilidade de negarse só se o arrendatario é unha persoa física ou xurídica, o contrato do cal se extingue en 15 ou 20 anos (actividades comerciais de menos de 2.500 metros cadrados ou o resto que paguen menos de 130.000 PTA de Imposto de Actividades Económicas).

Neste caso respéctase tal opción do arrendatario e a renda non é obxecto de revisión, salvo a actualización anual coa variación experimentada polo Índice de Prezos de Consumo, e redúcese, como contrapartida, de modo ben significativo o prazo de extinción que pasa a ser de 5 anos contados desde a data do requirimento de actualización practicado polo arrendador.

Fronte ó erro que se cometía no Proxecto de 1992 ó determina-la data do contrato, que remitía a un apartado da regra an-

terior que en ningunha maneira se refería a isto, na presente Lei 29/1994 advírtese que se haberá de atender a data en que se subscribiu o contrato salvo que se producisen un ou máis traspasos, tomando neste caso como data de realización do contrato a do último traspaso realizado.

IV. Contratos concertados antes do 9 de maio de 1985 e que aínda non entrasen en prórroga legal por encontrarse dentro do período pactado, isto é, contratos de tan longa previsible duración pactada que, malia subscribirse na súa maioría antes de 1985, aínda están no período contractual de vixencia sen entrar na prórroga legal que lles correspondería pola data de realización.

En tal suposto concédeselle ó arrendatario a posibilidade de optar entre o prazo de duración que lle falta por transcorrer de conformidade co contrato ou o prazo que lle correspondería se estivese xa incurso en prórroga legal, podendo, pois, o que será normal, inclinarse polo período de tempo máis longo dos dous.

Na marxe destes catro supostos de tipo de contratos de locais, tamén sobre esta cuestión da extinción se conteñen previsións específicas para os asimilados ós de negocio ós que se refire o n.º 2 do artigo 5 da LAU de 1964, entre os que figuran os depósitos, almacéns, escritorios e oficinas, que, se se realizaron a partir do 9 de maio de 1985, continuarán rexéndose polo disposto no artigo 9 do Real decreto-lei 2/1985, do 30 de abril, mentres que se se realizaron antes da dita data do 9 de maio de 1985, se extinguen, a teor da remisión que se efectúa no número 3 da disposición transitoria 4ª), nun prazo máximo de 5 anos, que resulta de singular aplicación, segundo especifica o número 4 da mesma disposición transitoria 4ª), para os arrendamentos de predios urbanos en que se desenvolvan actividades profesionais (avogados, notarios, médicos, arquitectos, xestores, ...), que, en todo caso, tamén se extinguen nos mesmos 5 anos.

Por último nesta mesma disposición transitoria 4ª), no número 2, establécese unha referencia concreta para os contratos asimilados ó inquilinato no art. 4.2 da LAU de 1964 (que aludía ós locais ocupados pola Igrexa católica, Estado, provincia, municipio, entidades benéficas, asociacións piadosas, sociedades ou entidades deportivas, corporacións de dereito público e, en xeral, calquera outra que non persiga lucro), que se rexerán, en canto ó dereito transitorio, polas previsións consideradas para os locais de negocio; tamén dispón que os contratos realizados pola Igrexa católica e polas corporacións que non persigan ánimo de lucro se extinguirán no prazo de 15 anos, e os demais, o de administracións públicas, extinguiranse en 10 anos.

Unha vez transcorrido o período de tempo nos termos vistos, o contrato extínguese coa única excepción, de novo, de que o arrendador consinta a continuidade do arrendatario durante 15 días; neste caso prorrogarase o contrato por un prazo igual ó concertado no contrato como pagamento da renda con pleno sometemento ás previsións da nova lei.

Desde outra perspectiva, e respecto deses contratos anteriores a maio de 1985, nos casos en que conclúan por expiración do prazo, o arrendatario ten dereito a unha indemnización dunha contía de 18 mensualidades da renda vixente ó tempo da extinción do contrato cando antes do transcurso dun ano desde a extinción do mesmo, calquera persoa comece a exercer no local a mesma actividade ou unha afín, daquelas tipicamente aptas para beneficiarse, sequera en parte, da clientela captada pola actividade que exerceu o arrendatario.

En calquera caso, ó centrarnos no tema da alteración do réxime da prórroga forzosa, que parece inevitable, o lexislador optou pola supresión da citada prórroga forzosa de maneira indirecta, ó distinguir entre arrendatarios persoas físicas e xurídicas, e permitir no primeiro caso a prórroga do contrato durante a vida do arrendatario, con subrogación incluso, e só considerando o prazo fixo e inexorable para as persoas xurídicas.

Esta solución, como facilmente se supón, garante que ningún arrendatario verá en vida resolto o seu contrato, respectando o seu dereito de prórroga de carácter "persoal" ou "vital", se se me permite a expresión de indubidable plasticidade, co cal se evita, de momento, o enorme problema social que se presentaría en caso de extinción dos contratos nun prazo fixo.

En efecto, dadas as tensas relacións entre arrendadores e arrendatarios de locais de negocio, unha vez transcorrido un determinado período de tempo, é previsible a falta de formalización de novos contratos sobre os locais ós mesmos arrendatarios que os viñan ocupando a pouco que as condicións de mercado permitisen a entrada de terceiros, polo menos, dado que estamos en situación de crise económica, en iguais condicións.

Trataríase dun problema de matices similares ó que se está vivindo coa aplicación dos chamados arrendamentos históricos, cun primeiro prazo de 6 anos despois da entrada en vigor da Lei 83/1980, do 31 de decembro, prorrogado posteriormente por outros cinco máis (Lei 2/1986, do 10 de decembro galega e 1/1987, do 12 de febreiro estatal) e novamente prorrogados ata o 31 de decembro de 1997 (Lei 1/1992, do 10 de febreiro).

En calquera caso, é unha opción francamente difícil ante os diversos –e enfrontados– intereses económicos e sociais en

xogo, de maneira que as pequenas sociedades e os arrendatarios individuais cun negocio estable, posiblemente se inclinen por preferir-la continuación no arrendo con prórroga legal e subrogación *mortis causa* e que supriman o dereito de traspaso mentres que, tamén con toda probabilidade, haberá a quen un prazo de 8 ou 15 anos, por exemplo, que se consideraba no Proxecto de 1992, lle poida parecer xa abondo para facer rendible un negocio con traspaso.

Verbo da actualización da renda á que previamente aludiamos, preténdese resolve-lo problema das “rendas conxeladas” cunhas actualizacións das mesmas que rexerán durante os anos que lles queden de vixencia ós contratos, sendo opcional para o arrendatario aceptar ou non o sistema de actualización coa característica antes sinalada de que se o arrendatario o rexeita nos casos en que por lei corresponde cando o arrendador cumpriše os requisitos que a continuación expoñeremos, entón, o período de duración do contrato redúcese de forma ben notoria a 5 anos.

A referida actualización da renda déixase a iniciativa do arrendador que lla pode solicitar por requirimento verídico ó arrendatario (requirimento notarial, conciliación no xulgado ou calquera outro que resulte suficiente medio probatorio) na data en que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, realizándose durante cinco anos ou, excepcionalmente, durante dez anos na mesma forma prevista para as vivendas descrita *retro* cando o arrendatario sexa unha persoa física ou se trate dunha persoa xurídica cun período de extinción de quince ou vinte anos, nos termos xa sinalados.

Durante eses cinco -ou, no seu caso, dez- anos en que se procede á actualización aplicaranse, en función do período de actualización de que se trate, unhas determinadas porcentaxes (10; 20; 35; 60 e 100, todas elas tantos por cento durante cinco anos respectivamente ou os anteriormente enunciados para as vivendas en dez anos) da renda actualizada que lle corresponda a cada período anual.

Para calcular tal renda actualizada á que se lle aplican as mencionadas porcentaxes, haberá de considerarse que a renda pactada inicialmente no contrato que deu orixe ó arrendamento deberá manter coa renda actualizada a mesma proporción que o Índice Xeral de Prezos de Consumo do mes anterior á data do contrato, con respecto ó índice correspondente ó mes anterior á data de cada actualización.

Esa cantidade esixible da renda actualizada en cada un dos cinco -ou dez- períodos anuais compárase coa cantidade que

efectivamente viñese satisfacendo o arrendatario en concepto de renda e outras cantidades asimiladas que puidesen existir voluntariamente de maneira que o locatario haberá de pagar a cantidade que resulte das operacións de actualización anteriormente descritas só se é superior á renda que viña satisfacendo efectivamente; é posible que da comparación resulte que a cantidade actualizada sexa inferior, de xeito que se aplicará, neste suposto, a porcentaxe inmediatamente superior, ou no seu caso o seguinte ou seguintes que correspondan, ata que a cantidade esixible da renda actualizada sexa superior á que se estivese cobrando sen a actualización, polo que pode suceder que desde a primeira ocasión se alcance o 100 %, e se incremente en tal caso os prazos de duración do contrato expostos en 5 anos máis, o que, así mesmo, se produce se non procede a actualización da nova lei porque a cantidade pagada polo arrendatario é superior a ese tope.

Despois de alcanza-lo 100% de actualización, a renda xa actualizada que corresponda pagar e as cantidades asimiladas a ela (ás que non se lles aplica a actualización dos índices), e durante os anos que falten para a extinción do contrato, poderán ser actualizadas polo arrendador –ou, estrañamente, polo arrendatario, segundo se di na lei– conforme ás variacións que experimente o Índice de Prezos ó Consumo nos doce meses anteriores cando as partes non conviñesen de modo expreso outro sistema de actualización.

7. Conclusión

A modo de recapitulación de canto antecedentemente vimos expoñendo, resulta de interese na materia destaca-la posibilidade de legislar sobre aspectos non básicos ou de desenvolvemento das bases do contrato arrendaticio pola Comunidade Autónoma galega a exemplo da Lei catalana 24/1991, do 29 de novembro, de vivenda, que contén diversos preceptos que se refiren ó alugueiro e ó propio contrato de arrendamentos urbanos e isto a pesar de que a nova lei arrendaticia parece presupola a competencia exclusiva do Estado.

Así mesmo, devén de especial transcendencia, segundo esta Lei 29/1994, o establecemento dunha nítida diferenza entre arrendamentos de vivenda, obxecto de certa tutela polo Estado, e a normativa prevista para os locais de negocio, con respecto ós cales se pretende unha regulación baseada case exclusivamente no libre acordo das partes.

En efecto, a dita distinción mantense incluso para intentar

resolven os problemas de dereito transitorio de maneira que, fronte á admisión (*rectius*, respecto disto) da prórroga forzosa para os arrendamentos de vivendas anteriores á entrada en vigor do Real decreto-lei 2/1985, do 30 de abril, pola contra, os arrendamentos de locais de negocio detentados por persoas xurídicas están obrigatoriamente suxeitos á súa resolución temporal retroactiva do dereito de prórroga forzosa, ó que se debe unir unha importante actualización da renda.

Este extremo, o sinalamento dun prazo inexorable de extinción dos contratos de arrendamentos de locais de negocio en que o arrendatario sexa unha persoa xurídica, é o aspecto máis destacable da nova lei que se pretende moito máis có da actualización das rendas, que, desde logo, é necesario nas denominadas "rendas conxeladas" pois, noutro caso, a nova lei si que nada en absoluto resolvería.

Agora ben, respecto do período de extinción previsto para os locais de negocio subsistentes, fronte á opción de supresión da prórroga forzosa cun período transitorio que se pode ampliar máis ou menos, pero sempre co mesmo resultado e efecto, a existencia dun día certo de resolución pola que sen ningunha excepción se optaba no Proxecto de 1992, fronte a isto, parécenos máis correcta a alternativa que finalmente prevaleceu, menos drástica para a pequena e mediana empresa, consistente na supresión da prórroga forzosa de maneira indirecta, a cal distingue entre arrendatarios persoas físicas e xurídicas, permite no primeiro caso a prórroga do contrato durante a vida do arrendatario ou ata a súa xubilación e só considera o prazo inexorable para as persoas xurídicas, sobre o cal me inclinei nunha anterior ocasión, ó analiza-lo Proxecto de 1992 no libro *La modernización del Derecho Civil*, Domingo Bello Janeiro (Ed.), Fundación Alfredo Brañas, Santiago de Compostela, 1994. 