

RESUMEN

PARTICIÓN

Análisis crítico de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la partición de la herencia realizada por contador-partidor dativo. Posibilidad de impugnar en casación la partición realizada por el contador-partidor.

ABSTRACT

PARTITION

Critical analysis of Supreme Court case law on the partition of an estate by a dative partitioner. Possibility of challenging the partition and seeking its annulment.

1.5. Obligaciones y Contratos

*LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
DE LOCAL DE NEGOCIO CELEBRADOS AL AMPARO
DE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR Y VIGENTES A LA ENTRADA
EN VIGOR DE LA LAU ACTUAL DE 1994: BREVE EXAMEN
DE SUS DISPOSICIONES TRANSITORIAS*

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. PLANTEAMIENTO

Han suscitado múltiples problemas desde el punto de vista práctico los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados al amparo de la ley anterior y que se encuentran vigentes en la LAU actual, lo cual nos lleva a examinar sus Disposiciones Transitorias, que tienen una gran trascendencia en esta materia, ya que nos llevan a entender cómo podemos aplicar la legislación actual a situaciones jurídicas nacidas al amparo de leyes anteriores, idea refrendada por la gran cantidad de arrendamientos existentes en la actualidad concertados bajo el TR de 1964.

La LAU de 1994 ha optado por una vía intermedia entre la liberalización y el mantenimiento de rentas antiguas, respetando los contratos ya existentes. En términos generales, podemos decir que los arrendamientos existentes se prolongan mientras viva el actual arrendatario para los arrendamientos de vivienda, permitiéndose una subrogación y en ocasiones dos después de la entrada en vigor de la ley actual, mientras que para los arrendamientos de local de negocio se establece una duración limitada y en función de que el arrendatario acepte la actualización de renta en los términos que vamos a analizar.

Las Disposiciones Transitorias generan una dualidad en la regulación arrendaticia que nos hace distinguir dos regímenes jurídicos: uno el aplicable a los contratos celebrados bajo el régimen del TR de 1964, y otro para los celebrados después de la entrada en vigor de la Ley 29/94, dicotomía que ha generado numerosos problemas, tanto desde el punto de vista práctico como jurisprudencial (siendo diferentes y contradictorios los pronunciamientos existentes en la materia). Vamos a analizarlo distinguiendo los siguientes puntos.

II. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CELEBRADOS ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985

Los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la ley actual de 1994, se rigen por las normas del TR de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, relativas al arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria 3.^a, conforme a la cual vamos a distinguir los siguientes puntos:

1. EXTINCIÓN Y SUBROGACIÓN

- A) Si el contrato está en situación de prórroga legal en la fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994, hay que distinguir dos situaciones según el arrendatario sea persona física o jurídica:

— Si el arrendatario es persona física, el contrato se extingue por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. No procede esta subrogación en el caso de que se hayan producido dos transmisiones *ex* artículo 60 TR del 64. En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si no hubieran pasado veinte años desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local, hasta que se cumpla dicho plazo de veinte años. Esta segunda subrogación no cabe si ya se hubiera producido una primera transmisión.

El arrendatario actual y su cónyuge subrogado pueden traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del TR de 1964, y el arrendamiento podrá continuar por diez años a contar desde la realización del traspaso o por el número de años que queden desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley. Se tomará como fecha del traspaso a tales efectos, la de la escritura pública que exige el mencionado artículo 32 del TR de 1964.

— Si el arrendatario fuera una persona jurídica, hay que distinguir también dos supuestos: si en el local se desarrollan actividades comerciales, el arriendo durará veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley, salvo que el local tenga más de 2.500 metros cuadrados en que durará cinco años; si en el local no se desarrollan actividades comerciales, la extinción se producirá según los plazos establecidos por la ley, en función de las tarifas que correspondan a la actividad en el Impuesto de Actividades Económicas. Estos plazos se incrementan en cinco años, si el local hubiera sido traspasado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la nueva ley.

- B) Los contratos en los que no haya transcurrido todavía el plazo de duración pactado, al tiempo de entrada en vigor de la ley, durarán hasta el vencimiento del plazo pactado o si éste fuere menor, por un tiempo igual al que le correspondería de haber estado en situación de prórroga.

En este caso y en el anterior, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la ley del 94 relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto al de vivienda.

2. DERECHOS DEL ARRENDADOR

A) *Actualización de rentas*

El régimen transitorio trata de desbloquear la situación de las rentas congeladas, estableciendo un sistema de revisión gradual para acercarlas a las de mercado; quedan exceptuados los arrendatarios de bajo nivel de renta, en cuyo caso el Gobierno arbitrará un mecanismo de compensación fiscal a favor de los arrendadores que se vean afectados por tal situación (1).

Tal propósito de adecuar las rentas antiguas a la realidad queda manifestado en la regla primera de la Disposición Transitoria 3.^a-6, al señalar que la renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la actualizada la misma proporción que el índice general de precios al consumo o índice general del sistema de costo de vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto del índice correspondiente al mes anterior de la fecha de cada actualización.

El arrendador podrá ejercer la facultad de actualización previo requerimiento fehaciente al arrendatario, una vez cumplido un año de vigencia del contrato tras la entrada en vigor de la ley. La actualización será anual, acompañando certificado del Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto a la forma de hacer la notificación y a la fehaciencia de la misma, parte de la doctrina considera admisible no sólo la notificación notarial sino también la celebrada por acto de conciliación, entendiendo que el carácter de fehaciencia hace referencia a la intervención de funcionario público, judicial o extrajudicial que sea suficiente para dar autenticidad a la misma (2).

Esta actualización de rentas se aplica a todos los locales de negocio, cuyos contratos de arrendamiento fueron celebrados antes del 9 de mayo de 1985 sin distinciones, no cabe que el arrendatario se oponga en función de la cuantía de los ingresos pero sí pueden ejercitar la opción de no revisión de renta en cuyo caso el contrato se extinguirá a los cinco años de entrada en vigor de la ley.

(1) Algunos autores han planteado la posible inconstitucionalidad de esta solución, diciendo que la compensación no sólo tendría que ser fiscal, sino en dinero efectivo (pues los propietarios no tienen por qué soportar los costes fiscales).

(2) En este sentido, destacamos la sentencia de 2 de julio de 1970. La SAP de Pontevedra, de 20 de enero de 1997, considera que la notificación no tiene que ser necesariamente judicial o notarial, sino que lo importante es que no exista duda alguna de su realidad, acreditando que llegó a conocimiento del arrendatario con claridad y así entendido se considera admisible también la realizada por correo certificado con acuse de recibo.

Respecto a la posible compatibilidad entre la actualización contractual y la legal, la mayoría de la doctrina y de la jurisprudencia entienden que ambas no se excluyen entre sí, dando como argumento de derecho positivo la existencia de otra regla de actualización contenida en la Disposición Transitoria 2.^a-11.4.^a, según la cual cuando se hubiera alcanzado el 100 por 100 de la actualización legal se podrá actualizar de acuerdo con lo pactado. Siguen este criterio las sentencias de la AP de Valladolid, de 3 de mayo de 1996; la de Alicante, de 2 de diciembre de 1996, y la de Madrid, de 18 de febrero de 1999, entre otras, considerándose postura jurisprudencial consolidada la compatibilidad del sistema legal de actualización de rentas con el paccionado (3). Ahora bien, lo que no cabe es acumular ambas, así destacamos la SAP de Asturias, de 13 de diciembre de 1996, y en el supuesto de que sea superior el sistema pactado entiendo que se aplica con preferencia sobre el legal.

La actualización de rentas es una facultad, no una obligación impuesta al arrendador, por tanto puede no actualizarla un año en función de los acuerdos a los que haya llegado con el arrendatario y por ello no perderá su derecho siempre que no haya transcurrido el plazo de prescripción de quince años.

B) Otros derechos del arrendador

Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley del 94, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

- Una serie de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio.
- La posibilidad de exigir al arrendatario el importe del IBI que corresponda al inmueble arrendado.
- Podrá repercutir al arrendatario el importe de las obras de reparación (4) necesarias para mantener la vivienda en estado de poder servir al uso convenido, así como el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda.

3. DERECHOS DEL ARRENDATARIO

A) Indemnización por extinción

El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de cuantía igual a 18 mensualidades de la renta vigente a la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se consideran afines las

(3) En contra de lo expuesto, la SAP de Orense, de 5 de noviembre de 1996, entiendo que no procede la actualización prevista en la ley cuando existe pacto entre las partes sobre el modo de efectuarla.

(4) La SAP de Valladolid, de 30 de octubre de 1996, señala que la reparación por obras, de acuerdo con el texto legal, sólo es posible para las anualidades posteriores a la entrada en vigor de la ley.

actividades típicamente aptas para beneficiarse de la clientela captada por el arrendatario (5).

B) *Tanteo y retracto*

Extinguido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes del transcurso de un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento. A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, indicando todas las condiciones exigidas por la ley (renta, condiciones esenciales, identificación del nuevo arrendatario). Este derecho preferente deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente a la notificación hecha por el arrendador, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido dicho plazo sin que el arrendatario hubiese firmado el contrato propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 120 días naturales a contar desde la notificación al arrendatario.

Podemos entender que la contestación del arrendatario, al igual que la notificación anterior del arrendador, tiene carácter vinculante, de modo que una vez emitida no se puede desistir de la declaración de voluntad realizada, todo ello en favor de la seguridad del tráfico jurídico.

Esta norma contempla un derecho que hasta entonces no había sido regulado en nuestro ordenamiento jurídico, ya que los derechos de tanteo y retracto que habían sido regulados en el Texto Articulado de la LAU procedían en los casos de venta del local arrendado o de traspaso de local de negocio, pero no en base a un nuevo contrato que fuera a realizar el arrendatario.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse por ministerio de la ley en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de sesenta días naturales, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se extinguió, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de quince días desde su celebración.

Dado el tenor literal del precepto, entiendo que los plazos mencionados son de caducidad y que por tanto no admiten interrupción, a diferencia de si fuesen de prescripción.

(5) Es requisito, para aplicar esta Disposición Transitoria, que el contrato se extinga, pero no se indica la causa de la extinción, entiendo que si dicha extinción fuera imputable al arrendatario, no procedería la indemnización por analogía con el artículo 34, y atendiendo a la finalidad ínsita en la norma.

El ejercicio de este derecho preferente es incompatible con la percepción de la indemnización anteriormente indicada, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

III. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CELEBRADOS A PARTIR DEL 9 DE MAYO DE 1985

Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la ley, se rigen por el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el TR de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme al artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la LAU actual, relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Esta norma se aplica también a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley (Disposición Transitoria 1.^a).

Por tanto, podemos señalar las siguientes conclusiones:

1. Hasta el momento de la tácita reconducción, estos contratos se rigen por el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/1985 y por la LAU de 1964.
2. La tácita reconducción se producirá o no, según las partes lo hayan establecido.
3. El arrendamiento renovado se rige por las normas de la LAU actual relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.
4. En el caso de arrendamiento de local de negocio, a diferencia del de vivienda, no se establece plazo para la tácita reconducción, ya que tampoco lo establece la ley para los arrendamientos que no sean de vivienda.

RESUMEN

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En este trabajo hemos analizado la problemática de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados al amparo de la legislación anterior y vigentes a la entrada en vigor de la LAU actual.

El ámbito objetivo de sus Disposiciones Transitorias contempla el régimen jurídico aplicable a los mismos; se pretende examinar su duración y subrogación, distinguiendo según que el contrato esté o no en situación de prórroga

ABSTRACT

LEASE OF BUSINESS PREMISES

This paper analyses the problem of leases for business premises made under legislation prior to and in force at the entry in force of the current Urban Lease Act.

The objective realm of the ULA's transitional provisions envisages the rules applicable to such leases: There is to be an examination of the leases' duration and subrogation (with a distinction being made depending on whether or not the contract is under legal extension and whether the tenant

legal y según el arrendatario sea persona física o jurídica, la actualización de rentas y los derechos de las partes que intervienen en el contrato, aspectos todos ellos que tienen una gran trascendencia desde el punto de vista práctico.

is an individual or a legal person), the updating of rent and the rights of the parties to the contract. All these points are of great importance from the practical standpoint.

1.6. Responsabilidad Civil

LA RUPTURA DE LOS TRATOS PRELIMINARES PUEDE OCASIONAR RESPONSABILIDAD SI ALGUNA DE LAS PARTES HA ACTUADO DE MALA FE

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ
Profesora titular de Derecho Civil. UNED

I. INTRODUCCIÓN

Es relativamente frecuente en nuestra jurisprudencia encontrar Resoluciones sobre la responsabilidad derivada de la ruptura de las relaciones entre dos partes en la fase de negociaciones, cuando aún no se ha concretado el contenido exacto de la misma, ni se ha llegado a un acuerdo, es decir, dentro de los denominado «tratos preliminares».

La doctrina científica, al tratar los diversos periodos en la formación del contrato, ha distinguido entre la fase en la que sólo han existido conversaciones, bien personales, o a través de intermediario, elaboración de proyectos, ofertas y contraofertas, estudios, en la que las partes aunque ven la posibilidad de obligarse en un futuro, no demuestran de forma patente su intención de obligarse; de aquella otra fase en la que las partes ya establecen pactos en los que asumen directa y formalmente la perfección de un futuro contrato, el precontrato.

Los tratos preliminares no obligan a las partes, por lo que no generan responsabilidad, *a priori*, ya veremos como esto no es exactamente así, mientras que el precontrato, que requiere que se precisen todos los elementos esenciales del contrato que se va a celebrar, sí crea un vínculo obligatorio entre las partes.

II. CONCEPTO Y DIFERENCIA CON OTRAS FIGURAS

Como afirma Díez Pícazo, los tratos preliminares son los actos que los interesados y sus auxiliares llevan a cabo con el fin de elaborar, discutir y concertar el contrato, planteando desde la teoría y la práctica múltiples problemas al originar una serie de cuestiones de diversa solución (1).

(1) Díez Pícazo, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Tomo I, *Introducción. Teoría del contrato*, 7.ª ed., pág. 254.