

Análisis y valoración de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos

INTRODUCCION AL TEMA

La actual Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante me referiré a la misma con la dicción LAU) es fruto de la necesaria reforma legislativa, pedida por muchos sectores de nuestro país años atrás, y consolidada gracias al Gobierno socialista. Resulta, pues, obligado hacer referencia, aunque sea someramente, y a modo introductorio, a su trayectoria histórica.

Desde la promulgación del Texto Articulado de la LAU, por Decreto de 24 de diciembre de 1964, han sido varios los proyectos elaborados por el Gobierno para la modificación de la citada Ley. El Proyecto de 1979 fue elaborado como consecuencia de los Pactos de la Moncloa. Se trató de un Proyecto de la Ley de Bases que intentó el mejor equilibrio de las prestaciones entre las partes, suavizando la prórroga forzosa y estableciendo la libertad de estipulación de la renta, así como su actualización.

El Proyecto de 1981 se elaboró bajo el criterio de una modificación sustancial, respetando la prórroga forzosa, matizando las subrogaciones y revisando anualmente la renta. Posteriormente, en 1984, se redactó otro Anteproyecto, que, en esencia, no difería del de 1981. Con anterioridad, a propuesta del Grupo Parlamentario Socialista, la Mesa del Congreso acordó el 19 de abril de 1983 crear una Comisión Especial para el estudio de la reforma de la legislación de Arrendamientos Urbanos, cuyo informe fue hecho público en el mes de mayo del año siguiente. El *Boletín Oficial del Estado*, de fecha 9 de mayo de 1985, publicó el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, convalidado por el Congreso de los Diputados mediante Acuerdo del día 16 de mayo de 1985, publicado en el *BOE* de 22 de mayo del mismo año, sobre medidas de política económica, cuyo artículo 9 establecía la supresión de la obligatoriedad de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

A finales de la década de los ochenta y comienzos de la siguiente, se realizaron diversos trabajos preparatorios, abordando la futura y esperada

reforma. En 1993, el Gobierno presidido por Felipe González presentó ante las Cámaras un Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, fruto, en buena medida, de los estudios preparatorios a que ya ha hecho referencia anteriormente. Tras la constitución de las Cámaras en la quinta legislatura, el citado Proyecto fue objeto de una cierta reelaboración, como consecuencia de los debates y enmiendas de la truncada tramitación parlamentaria de la anterior legislatura. El texto fue aprobado en el Consejo de Ministros celebrado el día 28 de enero de 1994, siendo presentado de inmediato ante el Congreso de los Diputados. A partir de ese momento, dicho texto fue, a pesar de las vacaciones parlamentarias del estío, enmendado, debatido y aprobado por el Congreso y el Senado, convirtiéndose finalmente en Ley.

Tras este breve apunte histórico de nuestra vigente LAU, parece también oportuno referirnos, si bien brevemente, a algunas situaciones que se estaban produciendo con anterioridad a la vigencia del nuevo texto. Antes de la reforma, el Texto Refundido de 1964 y el Real Decreto Legislativo de 1985 no se asentaban sobre bases firmes y sólidas, ya que sus directrices normativas eran claramente contradictorias e incluso antagónicas. Según CARLOS LASARTE ALVAREZ (1), el Texto Refundido de 1964 situaba como estrella polar de su peculiar contemplación de las cosas a la prórroga legal forzosa en favor del arrendatario, generando contratos de duración tendencialmente infinita, cuyas rentas en muchos casos se encontraban muy por debajo de los verdaderos precios de mercado, si es que no eran irrisorias. El Real Decreto-ley dio un giro copernicano a tal situación y suprimió la obligatoriedad de dicha prórroga legal, dando lugar en su breve período de vigencia a contratos de corta duración, generalmente anuales, y rentas muy elevadas.

La alternativa que se le presentaba al legislador se reducía bien a proteger al arrendatario, protección a ultranza que no hay duda le otorgaba la anterior legislación, si bien su posición quedaba más inestable con la entrada en vigor del Real Decreto-ley de 1985, bien a establecer una política legislativa favorable a los propietarios o arrendadores. La actual Ley, en una posición de carácter intermedio, ofrece ahora una visión economicista, poniendo punto final a unos contratos que, prácticamente, eran normados, concebidos para proteger a los arrendatarios, en detrimento de los arrendadores, que no contaban tan siquiera ni con el apoyo de las Administraciones Públicas. Los Magistrados NICOLÁS DÍAZ MÉNDEZ, EPIFANIO LEGIDO LÓPEZ y MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO llegan a afirmar que es posible que nos encontremos ante una legislación de tránsito, pues las novedades que se introducen en la nueva Ley podían haber sido llevadas al Código

(1) LASARTE ALVAREZ, CARLOS, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995.

Civil desde una nueva redacción del contrato de arrendamiento en su conjunto (2).

Desde mi perspectiva, creo que hay que posicionarse en unos criterios que hagan primar, ante todo, el interés social, sin el fácil recurso a la desprotección de una de las partes del contrato. Con esta visión, pasamos al estudio y análisis de conjunto de la actual LAU.

ANÁLISIS DE LA ACTUAL LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Uno de los primeros puntos a tratar en nuestro examen ha de ir referido, como no podía ser menos, por otra parte, a la Exposición de Motivos de nuestra actual LAU. En su Preámbulo, se dice que la finalidad última de la Ley es coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de viviendas orientada por el mandato constitucional contenido en el artículo 47, al expresar dicho precepto que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Hasta aquí observamos el deseo, por parte del legislador constitucional, de llevar a la práctica un equilibrio adecuado entre las partes, tal como poníamos de manifiesto con anterioridad.

El Preámbulo hace hincapié, asimismo, en la necesidad de establecer una distinción, clara y terminante, entre los arrendamientos de vivienda y aquellos otros destinados a un uso diferente del de vivienda, pues es evidente que son situaciones distintas y la Ley ha de dar respuesta a las mismas, pues es la realidad social la que, en definitiva, ha de prevalecer por encima de otras consideraciones.

En relación con los procesos arrendaticios, la actual LAU contiene modificaciones que han de ser tenidas en cuenta y de las que trataremos en su momento.

Por lo que hace a la duración de los arrendamientos de vivienda, es significativo el plazo de duración de los mismos, plazo mínimo que se articula en cinco años, tiempo este que parece bastante apropiado en orden a la estabilidad del arrendatario, al paso que tampoco es desproporcionado, en su

(2) DÍAZ MÉNDEZ, LEGIDO LÓPEZ y LOMBARDÍA DEL POZO, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: Aspectos sustantivos y procesales*, Granada, 1994.

duración, para el arrendador. La prórroga tácita da lugar a un nuevo plazo, establecido, sobre períodos anuales, de tres años. No obstante, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, lo cual introduce un amplio campo para la autonomía de la voluntad, siendo, por tanto, el nuevo texto menos intervencionista que el anterior, lo cual es loable a todos los efectos.

El propio Preámbulo de la Ley contempla el reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración, lo que impone vinculado a la exclusiva necesidad, conocida al tiempo de celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del arrendador. El instituto de la subrogación se mantiene también, si bien con carácter mitigado, hasta la terminación del plazo contractual. Dicho derecho se extiende al ámbito *mortis causa*, con un amplio margen, pues acoge, con mentalidad progresista, al conviviente *more uxorio*. Me interesa destacar que, efectivamente, el artículo 16 de la actual Ley afirma que, en caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato el cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él, así como la persona que hubiere venido conviviendo con aquél de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia. Se establece, como vemos, un matiz importante de progreso en la materia que estamos tratando. Se intenta dar un paso interesante en relación con el reconocimiento de las parejas de hecho o extramatrimoniales, refiriéndose la Ley incluso a aquellas parejas que pertenecen al mismo sexo, es decir, a las parejas de homosexuales. Dicha referencia se indica bajo la terminología de «*con independencia de su orientación sexual*». Esta expresión, que, al parecer fue fruto de un largo consenso, ha sido, sin embargo, objeto de críticas. Así, los Magistrados DÍAZ MÉNDEZ, LEGIDO LÓPEZ y LOMBARDÍA DEL POZO, ya citados anteriormente como autores de un interesante libro sobre la actual LAU, afirman que de una vez por todas se da respuesta a las situaciones de crisis matrimonial en el ámbito del contrato de arrendamiento, que había producido no pocas dificultades en el pasado, pero, por lo que se refiere a las relaciones de hecho, la expresión utilizada por el legislador no puede ser más desafortunada, pues, según estos autores, nada tiene que ver con la de convivencia de personas del mismo sexo, pues sexo o inclinación sexual son conceptos diferentes.

Desde mi punto de vista, la terminología empleada, si bien pudiera ser objeto de críticas desde el ámbito científico, no creo debiera serlo tanto desde el aspecto propiamente jurídico, porque es evidente que, con dicha expresión, se da respuesta y cabida, por fin, a situaciones que, antaño, eran consideradas inmorales, tal como rezaba el apartado 8 del artículo 114 de la ya derogada

LAU de 1964, en sede de resolución del contrato a instancia del arrendador: *«Cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales...»*

Esta causa resolutoria del contrato de arrendamiento se había venido invocando ante los Tribunales de Justicia por los arrendadores cuando el arrendatario convivía maritalmente con otra persona en la vivienda arrendada y había recibido buena acogida por parte de Jueces y Magistrados. Hay que tener en cuenta en este orden de cosas que la Ley del 64 nació en el seno de un Estado confesional, católico, por lo que la Administración de Justicia, fiel a dichos postulados, resolvía el contrato en base a la declaración de convivencia extramatrimonial de carácter inmoral y antisocial. Así lo entendió la Audiencia de Madrid en Sentencia de 2 de mayo de 1960. Pero con palabras más fuertes lo había sancionado meses antes la citada Audiencia, en Sentencia de 4 de enero de 1960, que transcribimos sintéticamente para su mejor comprensión: *«Que las relaciones íntimas o el vivir amancebado, como dice la sentencia, que en efecto, ocurre, supone un estado crónico subversivo de los principios morales de una sociedad cristiana, el mal ejemplo constitutivo del escándalo, con lo cual puede considerarse que concurre el primer requisito de la causa 8.ª del artículo 114, porque el hecho de tener instruido un expediente para contraer matrimonio canónico no justifica esa conducta desarrollada que escandaliza a los vecinos»*.

Me interesa detenerme extensamente en este tema, sobre todo por las implicaciones políticas y sociales que, de cara a lo jurídico, tiene. En este sentido, hay que destacar también la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1960, desestimando la pretensión del arrendador porque no consideró probada la existencia de una convivencia sexual extramatrimonial, en cuyo caso debía presumirse que en el interior de la vivienda solamente se desarrollaba una convivencia paterno-filial. Para ESTRADA ALONSO (3), las consecuencias que en aquellos tiempos se podían deducir de esta sentencia eran muy peligrosas. De un lado, se declara la inmoralidad de la convivencia extramatrimonial, pues, probada por el arrendador su existencia, el inquilino hubiera incurrido en la causa 8.ª del artículo 114 de la derogada LAU, para la resolución del contrato. En este supuesto, además, la presunción de inexistencia de relación extramatrimonial se justificaba en base a convivir con ellos una hija natural de ambos, lo que otorgaba la posibilidad de que la única relación familiar existente fuera exclusivamente la de cada progenitor con el hijo común, salvo que se demostrara lo contrario.

De otro lado, con esta declaración, por incidir precisamente la denegación de la pretensión en el hecho de que no haya resultado probada la ejecución

(3) ESTRADA ALONSO, EDUARDO, *Las uniones extramatrimoniales en el Derecho Civil español*, Madrid, 1986.

de relaciones «ilícitas» entre los convivientes, que se presume inexistente por convivir con ellos una hija común menor de edad, se está indirectamente legitimando y, a la vez, induciendo a los arrendadores a indagar y obtener pruebas sobre la vida privada de los arrendatarios. En todo caso, hay que dejar sentado que, en aquellos momentos, poca importancia tenía, a efectos jurídicos, el derecho a la intimidad privada, personal y familiar de los sujetos, derecho este que, en cambio, en la actualidad ha recobrado el valor y la consideración que, a todas luces, se merece en un Estado social y democrático de Derecho.

Hay que recordar, siguiendo el hilo de estos razonamientos, que el artículo 58.1 de la derogada LAU reconocía el derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento al cónyuge del inquilino titular fallecido. La actual LAU, si bien establece un nuevo régimen en materia de subrogación *mortis causa* en el artículo 16, no deroga totalmente el artículo 58.1 de la anterior LAU para aquellos contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, para los que se prevé un régimen jurídico con carácter provisional, contenido en la Disposición Transitoria segunda. Con la entrada en vigor de la Constitución, ha sido el Tribunal Constitucional el encargado de poner un poco de orden en tan anquilosados criterios. Así, dicho Alto Tribunal consideró que no se podía justificar la discriminación del artículo 58.1 por la finalidad de estimular el matrimonio frente a las uniones extramatrimoniales, pues *«la radicalidad de la medida supondría coartar y dificultar irrazonablemente la autonomía de la voluntad del hombre y la mujer que deciden convivir "more uxorio"»*.

No obstante, la actual LAU también adolece de defectos en esta materia, que voy a poner de relieve seguidamente. Su artículo 7, referido a la condición de arrendamiento de vivienda, señala que el arrendatario de la misma no perderá esa condición aunque aquél no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habite su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

En este artículo citado se contrasta llamativamente la exclusión del compañero/a o cónyuge de hecho, lo que, a primera vista, puede resultar inexplicable y contradictorio con el propio espíritu de la actual LAU, pues el artículo 12.4, en sede de desistimiento del arrendatario, expresa que *«lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia»*.

Queda únicamente, en esta materia, por señalar que el artículo 16 de la actual LAU es la primera norma, el primer precepto de la democracia, tal como

ha expresado NICOLÁS PÉREZ CÁNOVAS (4), en el que se produce un reconocimiento legal tanto de las uniones extramatrimoniales, como de aquellas parejas que, siendo del mismo sexo, conviven juntas, otorgándoseles la misma protección que a las matrimoniales en sede de arrendamiento de vivienda. Si me he detenido en este punto es por la indudable repercusión, de cara al futuro, que este precepto pudiera tener, además de por sus implicaciones sociales, obviamente positivas en lo que a uniones extramatrimoniales se refiere, incluyendo en ellas a las de mismo sexo, cosa impensable hace unos años.

El artículo 17 de la LAU establece la libertad de pacto en orden a la fijación de la renta, lo cual es acorde con un sistema en el que, ante todo, debe prevalecer la autonomía de la voluntad, merced a que la intervención estatal ha de ser lo más respetuosa posible con la libertad de las personas en orden a la configuración de su vida social y jurídica. Por lo que hace al tiempo y lugar de pago de la renta, la Ley remite también a la libertad de pacto, si bien prevé que, a falta del mismo, el pago de la renta será mensual y dentro de los siete primeros días del mes. Se prohíbe al arrendador exigir, en todo caso, el pago anticipado de más de una mensualidad, pues, en armonía con lo preceptuado por el artículo 6, *«son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice»*.

En cuanto al lugar de pago de la renta, será en la vivienda arrendada, pero el procedimiento de pago es libre. Hay una obligación importante, que consiste, para el arrendador, en entregar recibo del pago al arrendatario, lo cual es lógico, habida cuenta que va a constituir un medio de prueba para acreditar que, efectivamente, dicho pago se produjo.

No hay inconveniente en fijar el pago por semanas, por días o por trimestres, todo ello según las conveniencias de las partes contratantes, que son, en definitiva, las que, en función del artículo 1.255 del Código Civil, han de tener un amplio ámbito de libertad, como ya he expuesto anteriormente.

El artículo 18 está referido a la actualización de la renta. El precepto distingue dos períodos. Durante los primeros años, la renta podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta de la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional de Precios al Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como referencia para la primera actualización el índice publicado en la fecha de celebración del contrato y, en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

(4) PÉREZ CÁNOVAS, NICOLÁS, *Homosexualidad. Homosexuales y uniones homosexuales en el Derecho español*, Granada, 1996.

A partir del sexto año de duración del contrato, la actualización se regirá por lo que, al respecto, se haya pactado y, en defecto de pacto, por la regla vista **anteriormente**.

Tal como expone CARLOS LASARTE ALVAREZ (5), la posible actualización de la renta mediante el índice general nacional del IPC consistía en una previsión normativa de carácter supletorio que, en consecuencia, la hubieran podido sustituir por cualquier otro sistema de actualización. En el texto definitivo de la Ley, la cuestión resultó indiscutible, pues el índice nacional general del IPC constituye el tope máximo de revalorización anual de la renta, regla de *ius cogens*, establecida, sin duda alguna, en favor de los arrendatarios y cuyo *leifmotiv* radica en evitar que el incremento de rentas libremente pactado pudiera convertirse en un factor inflacionista de evidente trascendencia general. En tal sentido, tal como expone el autor citado, la regla es razonable y merecedora de elogios, porque somete, simultáneamente, al arrendador y al arrendatario a un parámetro económico de futuro que, en todo caso, reequilibra sus respectivas prestaciones y, al mismo tiempo, resulta indiscutible.

Naturalmente, la renta puede también ser elevada por obras de mejora, tal como dispone el artículo 19, y dicha elevación supone elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de la obra incrementado en tres puntos, sin que el aumento pueda exceder del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Hay que diferenciar entre las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda, reguladas en el artículo 21, y aquéllas que pueden ser consideradas obras de mejora, contempladas en los artículos 19 y 22. Las reparaciones necesarias no dan lugar a elevación de la renta, pues, siguiendo al Código Civil, el arrendador ha de entregar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinado. Pero las obras de mejora revalorizan la vivienda arrendada, posibilitando un mejor aprovechamiento por parte del arrendatario.

El artículo 20 de la Ley permite el pacto, siempre acorde con el respeto a la autonomía de la voluntad, en virtud del cual los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean puestos a cargo del arrendatario. Si la vivienda arrendada fuere un piso en régimen de propiedad horizontal, tan frecuente hoy en día, esos gastos serán los que correspondan a la vivienda arrendada en virtud de su cuota de participación. Si se tratare de un edificio no sujeto a dicho régimen, los gastos serán los que se hayan asignado a la finca en función de su superficie. Este pacto habrá de realizarse por

(5) LASARTE ALVAREZ, CARLOS, Obra citada en nota 1.

escrito, determinando el importe de tales gastos a la fecha del contrato, sin que dicho acuerdo afecte en nada a la Administración.

Naturalmente, hay que resaltar que, si el arrendatario abona dichos gastos, la renta ha de experimentar una reducción en su cuantía, lo cual establece un sistema de justicia, de equidad.

En sede de derechos y obligaciones de las partes, preceptúa el artículo 21 que el arrendador tiene derecho a realizar, sin elevación de la renta, aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, en armonía con el propio artículo 2 de la Ley. Pero, si el deterioro producido en la vivienda fuere imputable al arrendatario, será éste responsable de aquéllos. La prueba de que los deterioros se produjeron sin su culpa corresponde al arrendatario. Además está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en un plazo breve, la necesidad de efectuar las reparaciones, pudiendo llevar a cabo las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, exigiéndole al arrendador su importe de manera inmediata.

A mi juicio, el elenco de derechos y obligaciones de las partes podría haberse remitido a la regulación que, al respecto, establece el Código Civil en sus artículos 1.554 y siguientes. A dichos preceptos nos remitimos en esta sede, amén de a los artículos de la propia LAU, que omitimos para evitar, en lo posible, la farragosidad en la exposición del tema.

Me interesa destacar el artículo 24 de la Ley, porque contempla la situación en la que el arrendatario, previa notificación escrita, al arrendador, pueda realizar en la vivienda las obras que fueren necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido, o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviviere de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivieran.

El párrafo final de dicho artículo 24 expresa que *«el arrendatario estará obligado al término del contrato a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador»*.

El precepto examinado está en perfecta armonía con lo establecido por el mandato constitucional, ex artículo 49 del Texto Fundamental, que previó estas situaciones de minusvalía, manifestando que *«los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos»*.

Obvio resulta decir que, entre esos derechos regulados en el Título I, se encuentra, naturalmente, el de acceder a una vivienda digna y adecuada. Mal podría, pues, cumplirse semejante previsión constitucional, muy loable sin duda, sin este artículo 24 de la LAU actual.

El artículo 25 contempla, respectivamente, los llamados derechos de tanteo y de retracto. Son derechos de adquisición preferente. En el primer supuesto, el derecho de tanteo, sobre el arrendador pesa la obligación de notificar al arrendatario, en forma fehaciente, su decisión de vender la finca arrendada, especificando el precio y demás condiciones de la venta. Es el arrendatario el que, a la vista de dicha notificación, podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de treinta días naturales, que empezarán a contar desde la fecha de la recepción de esa notificación. El precepto, además, se encarga de señalar que los efectos de la notificación caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. De ahí que haya que deducir, en buena lógica, que, si el arrendador no realiza la anunciada venta en dicho plazo, la notificación que, en su día realizó, pierde sus efectos y, como consecuencia, si pretendiera vender transcurrido dicho plazo, habría de efectuar una nueva notificación en las mismas condiciones previstas para la primera.

En cuanto al derecho de retracto, hay que tener en cuenta que si el arrendador vendiere la finca arrendada sin haber realizado la notificación correspondiente —ya examinada— o hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, o hubiera vendido por precio inferior o en condiciones menos onerosas que las anunciadas, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, sujetándose a lo estipulado en el artículo 1.518 del Código Civil, que expresa que *«el vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además: 1. Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta. 2. Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida»*.

Los derechos de tanteo y retracto quedan excluidos cuando existieren en el mismo edificio varias viviendas o locales de negocio que pertenezcan a un mismo propietario y éste los vendiere conjuntamente. Tampoco cuando las distintas viviendas o locales pertenecieran a distintos propietarios y éstos los vendieran conjuntamente a un mismo comprador.

La Ley contempla el supuesto de un pacto de renuncia a los derechos de tanteo y retracto, siempre que los contratos tengan una duración pactada de más de cinco años. Es lógico que los propietarios de fincas urbanas pretendan efectuar contratos de duración superior a los cinco años, pues, de esta manera, se da ámbito libre a la renuncia a los derechos examinados de tanteo y retracto. Es oportuno recordar que la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1991 estimó que el derecho de adquisición preferente, nacido de la Ley, limita la libre disposición del propietario.

Los artículos 26, 27 y 28 de la Ley contemplan los supuestos en que puede producirse la suspensión, resolución o extinción de los contratos de arrendamiento. Si en la vivienda arrendada se realizaren obras de conservación u otras acordadas por la autoridad competente que la hagan inhabitable, le corresponde al arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir

del mismo, sin sujeción a indemnización alguna. Este precepto está en armonía con el artículo 2 de la Ley, ya comentado anteriormente.

El artículo 27 establece el mecanismo de las obligaciones recíprocas, contemplado en el artículo 1.124 de nuestro Código Civil para el supuesto de incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, otorgando derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato a la parte que hubiere cumplido las suyas. Siguiendo este razonamiento, el propio artículo 27 da derecho al arrendador a resolver el contrato por unas causas tasadas, que son las siguientes: a) *Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario*; b) *La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización*; c) *El subarriendo o la cesión inconsentidos*; d) *La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario*; e) *Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*; f) *Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien, efectivamente, la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.º*

El mismo artículo 27 contempla la posibilidad de resolución del contrato por el arrendatario, de acuerdo con las siguientes causas: a) *La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21*; b) *La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda*».

Tengamos en cuenta que la anterior LAU de 1964 contemplaba, en su artículo 114.8, las actividades insalubres y peligrosas, así como las molestas e inmorales. La nueva Ley, de acuerdo con postulados más progresistas, ha suprimido las llamadas inmorales, así como las incómodas. La terminología ahora utilizada —ilícitas y molestas— es más amplia. Se emplea, además, la terminología de «nocivas», que pretende abarcar aquellas actividades que sean perjudiciales, dañosas o perniciosas.

Por fin, el artículo 28 prevé la extinción del contrato de arrendamiento por pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador y por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente. Ambos supuestos habían ya sido objeto de regulación en la Ley de 1964.

El Título III de la actual Ley se denomina «De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda». Sabemos que cualquier arrendamiento que no tenga por objeto la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario viene englobado por la Ley bajo un concepto negativo de «arrendamientos para uso distinto del de vivienda, tal como expresa su artículo 3. Los artículos 29 a 35 están dedicados, precisamente, a estos arrendamientos. El artículo 4.3 ya delimita que «sin perjuicio de lo dispuesto en el aparta-

do 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil».

Para estos arrendamientos, como vemos, hay una amplia y absoluta libertad de las partes contratantes. Sin embargo, algunos preceptos son de aplicación de *ius cogens*, como las normas relativas al proceso, los preceptos relativos a la fianza y a la formalización del contrato.

El interesante artículo 29 establece la subrogación del adquirente de la finca arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 30 remite, en sede de conservación, mejora y obras del arrendatario, a lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de la Ley, así como al 19. Igualmente, el artículo 31 hace aplicable el derecho de adquisición preferente, ya examinado en el artículo 25, a los arrendamientos contemplados en este Título III.

El artículo 32 admite la facultad de subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento cuando en la misma se ejerza una actividad empresarial o profesional, todo ello sin contar con el consentimiento del arrendador. Admite la Ley tanto el subarriendo parcial como el total. Para el primer caso se concede al arrendador el derecho a elevar la renta en un 10 por 100. En el segundo caso, la elevación de la renta está en un 20 por 100. También en un 20 por 100 podrá elevarse la renta en el supuesto de cesión, no considerándose cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria. Como he dicho, no es preciso el consentimiento del arrendador, pero sí han de notificársele tanto la cesión como el subarriendo de forma fehaciente y en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieren concertado. La actual Ley, simplificando estas cuestiones, elimina el derecho del arrendador a participar en el precio del traspaso, así como los derechos de tanteo y retracto que, en su día, le habían sido reconocidos.

El artículo 33 prevé la subrogación del heredero o legatario del arrendatario, en caso del fallecimiento de éste, en sus derechos y obligaciones, siempre que aquéllos continúen ejerciendo en el local arrendado una actividad profesional o empresarial, debiendo efectuarse la oportuna notificación al arrendador en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento. Esta subrogación alcanza hasta la extinción del contrato solamente.

El artículo 34 de la Ley viene a introducir una auténtica novedad en el ámbito de los arrendamientos de locales de negocio, concediendo derecho al arrendatario a ser indemnizado por el arrendador cuando se dé la extinción, por el transcurso del término convencional, del arrendamiento de una finca en la que, durante los últimos cinco años, se haya venido desarrollando una

actividad comercial de venta al público, siempre que el arrendatario haya manifestado, con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado, considerando como tal la que las partes fijen y, en defecto de pacto, la que, al efecto, determine un árbitro designado por las partes. El citado artículo 34 determina, en sus apartados siguientes, la cuantía de dicha indemnización.

Por último, el artículo 35, en sede arrendamiento de locales de negocio, establece la posibilidad de que el arrendador resuelva el contrato en base a las causas siguientes:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Recordemos que esta causa es idéntica a la establecida, en sede de arrendamiento de fincas para uso de vivienda, a la letra a) del artículo 27.2.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. Es la letra b) del artículo 27.
- c) Cuando en el local arrendado tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Es la letra e) del artículo 27.
- d) La cesión o el subarriendo incumpliendo los requisitos exigidos por el artículo 32, es decir, sin la correspondiente notificación al arrendador en el plazo allí establecido.

Para un sector doctrinal (6) habrán de ser de aplicación las normas sobre resolución de contrato por incumplimiento de las obligaciones de las partes, conforme a lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil, así como las causas de extinción en los términos contemplados para el arrendamiento de viviendas, por lo que el artículo 35, según esta interpretación, no puede entenderse que esté estableciendo un *numerus clausus* de causas de resolución.

No obstante, aunque esta interpretación es correcta desde el punto de vista jurídico, hubiera sido más acertado, a mi juicio, redactar un precepto de alcance abierto que permitiera una valoración amplia y no circunscrita a los supuestos enumerados en dicho artículo 35.

El Título IV de la Ley contiene las llamadas «Disposiciones Comunes», que hay que entender lo son para ambos tipos de contratos de arrendamiento, el de vivienda y el de uso distinto de aquélla. El artículo 36 abre el elenco de estas Disposiciones con una amplia referencia a la fianza. Hay que recordar que la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización se

(6) DÍAZ MÉNDEZ, LEGIDO LÓPEZ y LOMBARDÍA DEL POZO, Obra citada en nota 2.

configura en la Ley como causa de resolución del contrato, por lo que fácilmente puede colegirse la extraordinaria importancia que dicha fianza tiene en nuestra actual LAU. Su actualización durante el período de tiempo en que el plazo pactado exceda de cinco años se regirá por lo pactado por las partes y, a falta de pacto, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá también querido para la actualización de la fianza.

El artículo 37 está referido a la formalización del contrato. El principio general es el de libertad de forma para la celebración de éste, aunque las partes podrán compelerse recíprocamente a su formalización por escrito. Parece oportuno recordar que los contratos de arrendamiento tienen acceso al Registro de la Propiedad, habiendo sido modificado el número 5 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Trata el Título V de los Procesos Arrendaticios, materia ésta que entiendo es sumamente importante a la hora de una mejor comprensión de la actual LAU. Comienza estableciendo el artículo 38 que *«el conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regule la presente Ley corresponderá al Juez de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca sin que sean aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita de la Sección Segunda del Título II del Libro Primero de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC en adelante)»*.

La no remisión que se hace a la LEC lo es a sus artículos 56, 57, 58, 59, 60 y 61, bajo el epígrafe «Reglas para determinar la competencia». Nos encontramos con que la Ley actual ha establecido un fuero territorial único e inderogable y, por tanto, indisponible e improrrogable.

El artículo 39 delimita el ámbito de los procesos judiciales remitiendo, en sede de litigios relativos a los contratos regulados en la presente Ley —que hay que entender referidos a fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, con las exclusiones contempladas por el artículo 5, pues de su ámbito de aplicación quedan excluidos: a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten; b) El uso de las viviendas militares; c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento; d) El uso de las viviendas universitarias —a las normas procesales comunes con las modificaciones que se deriven de lo dispuesto en la propia Ley que examinamos. Los litigios han de sustanciarse por las normas del juicio de cognición. Esta es la norma general, pero, como toda generalidad, admite y prevé unas excepciones, fundamentadas en aquellas demandas que se interpongan por precario, por extinción del plazo del arriendo o por resolución del mismo por falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades a ella asimiladas y que corresponda al arrendatario. Estos supuestos, que, como

he dicho, constituyen excepciones a la norma general, se remiten al juicio de desahucio, ex artículos 1.570 y siguientes de la LEC, además de las Disposiciones generales contenidas en el Título XVII de la LEC.

El juicio de cognición, que es el proceso tipo para los litigios que se susciten en materia de contratos de arrendamientos urbanos, se regula en el Decreto de 21 de noviembre de 1952. Sus notas esenciales más destacadas son la apreciación de oficio de la existencia de los presupuestos o requisitos procesales; la posibilidad de subsanación de defectos; mayores poderes de control y dirección del Tribunal; mayor concentración y oralidad y especial valoración de la rebeldía.

En el supuesto en que hayan de determinarse rentas o de aquellos importes que correspondan pagar al arrendatario, que habrán de tramitarse por el procedimiento verbal. MANUEL DE COSSÍO y JOSÉ LEÓN CASTRO exponen que, al referirse la Ley a «rentas o cantidades adeudadas», se plantea el problema de «las por vencer», para el caso de que no pudiera ampararse la demanda por haberse ya contestado de contrario. Estos autores opinan que cabe la petición de condena de presente a las prestaciones futuras (7). Así lo ha entendido nuestro Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de septiembre de 1984.

Los trámites del juicio verbal se desarrollan en los artículos 715 al 739 de nuestra LEC. En sede de arrendamientos urbanos, se trata de un juicio verbal plenario por razón de la materia, con independencia de la cuantía de la reclamación. Se trata de un juicio que se inicia con una demanda, en la que bastará indicar, de modo sumario, la pretensión del actor y los datos personales de las partes, no siendo precisa la intervención de abogado ni de procurador. Será en el juicio oral que se celebre donde las partes habrán de exponer sus fundamentaciones jurídicas y fácticas, proponiéndose y practicándose las pruebas que sean admitidas en el acto, si ello es posible y, en otro caso, en una sesión ulterior.

Una vez examinados brevemente los tres juicios, cognición, que es el tipo, desahucio y verbal, contemplados por la LAU actual, conviene detenerse también someramente en los recursos que procedan contra las sentencias dictadas en aquéllos.

Contra la sentencia dictada en juicio de cognición podrá interponerse, en término de cinco días, recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que se admitirá en ambos efectos. Si se denegare la admisión de la apelación, podrá el apelante, dentro de las veinticuatro horas siguientes, manifestar por escrito su propósito de recurrir en queja ante la Audiencia Provincial, ex artículo 67 del Decreto de 1952.

(7) DE COSSÍO, MANUEL, y LEÓN-CASTRO, JOSÉ, *Práctica procesal y contractual en materia de arrendamientos urbanos: formularios de contratos, requerimientos, procedimientos judiciales y arbitraje*, Granada, 1996.

Contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial podrá interponerse recurso de casación, pero únicamente en los procedimientos iniciados con posterioridad a la vigencia de la actual LAU, solamente cuando la sentencia no fuere conforme con la dictada en primera instancia y siempre que su cuantía alcance la requerida para este tipo de recursos —seis millones de pesetas— o exceda de un millón quinientas mil pesetas, si se tratare de vivienda.

En cuanto al juicio de desahucio, el objetivo primordial del mismo es recuperar la cosa arrendada. Las sentencias dictadas por los Juzgados de Primera Instancia en estos juicios son apelables ante la Audiencia Provincial, siguiéndose las mismas normas que ya se han señalado para los recursos contra las sentencias dictadas en juicio de cognición. El recurso de apelación lo será en ambos efectos y se interpondrá dentro del tercer día. En ningún caso habrá lugar al recurso de casación por falta de pago de la renta o en los juicios de desahucio que tengan regulación especial. Algún sector de la doctrina española excluye de la casación el precario, entendiendo por tal aquellas situaciones en que se posee sin título que autorice para retener la cosa contra la voluntad del propietario, ya que en el Pleno de 5 de febrero de 1992 la Sala Primera del Supremo lo excluyó de las controversias arrendaticias. Una especialidad digna de mención, dentro de este tipo de juicio, es que podrá enervarse el desahucio por falta de pago de rentas, de cantidades asimiladas o de aquéllas cuyo pago haya asumido el arrendatario si, en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al demandante o consigna judicial o notarialmente las cantidades debidas. Sin embargo, tal enervación no tendrá lugar si se hubiera producido otra con anterioridad, ni cuando el arrendador hubiere requerido de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la demanda y éste no le hubiese pagado al tiempo de dicha presentación.

Por lo que hace respecto a los recursos que pueden interponerse contra las sentencias dictadas en juicio verbal, hay que decir que se admite en ambos efectos recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial. Por la Ley 10/1992, se introdujo la posibilidad de tramitar la apelación sin personarse ante el Tribunal Superior que ha de resolverla. No cabe contra la sentencia dictada por la Audiencia el recurso de casación, cualquiera que fuere su cuantía.

En cuanto al procedimiento de arbitraje, las partes podrán someter cuantas controversias se deriven de los contratos de arrendamientos urbanos a los Tribunales Arbitrales, en función de lo dispuesto en la Ley 36/1988, según la cual «*mediante el arbitraje, las personas naturales o jurídicas pueden someter, previo convenio, a la decisión de uno o varios árbitros, las cuestiones litigiosas, surgidas o que puedan surgir, en materia de su libre disposición conforme a Derecho...*»

Hay que entender que no cabe arbitraje en aquellas materias en las que las partes, o alguna de ellas, no tengan la libre disposición conforme a Derecho.

De este modo, no es posible en los juicios de desahucio. Así lo había entendido, tiempo atrás, nuestra Jurisprudencia y, en concreto, la sentencia de 3 de mayo de 1961, del Tribunal Supremo, expresando que no pueden ser objeto de la jurisdicción arbitral más que aquellas cuestiones de derecho privado dispositivo, quedando excluidas las de derecho necesario que corresponde a la jurisdicción ordinaria, cuya competencia no pueden derogar las partes en forma de sumisión a Tribunal distinto. La especialidad que se establece consiste en que el laudo, en defecto de pacto, habrá de ser dictado por los árbitros en un plazo máximo de tres meses a contar desde la iniciación del procedimiento arbitral.

Hasta aquí he intentado, de manera apretada, sintetizar unos comentarios a la actual LAU. A partir de este momento hay que fijarse en sus Disposiciones Adicionales, que son diez, pero de las que sólo voy a detenerme en dos de ellas, la 2.^a y la 5.^a

Efectivamente, la DA 2.^a, tal como adelantábamos con anterioridad, está referida a la modificación de la Ley Hipotecaria. El precepto adicional es de gran importancia, estableciendo que «*el artículo 2, número 5 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción: 5.^a Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos...*», poniendo fin a una polémica antigua sobre el carácter real o meramente personal de los contratos de arrendamiento urbano, pues, tal como ha entendido ROCA SASTRE, prevalece el criterio de considerar al derecho arrendaticio como un derecho personal, conforme lo demuestra el mismo hecho de tener el legislador que regular la estabilidad de ciertas circunstancias de aquél y la acentuada necesidad de proteger determinados tipos de arrendamientos en estos últimos tiempos, encaminada siempre, sustancialmente, a procurar tal estabilidad, todo lo cual holgaría perfectamente si el derecho de arrendamiento fuese derecho real, concluyendo su razonamiento el ilustre jurista con la siguiente afirmación: «Los argumentos en favor del carácter personal del derecho de arrendamiento inscribible en nuestro Registro son tantos y tan evidentes que no queda más remedio que rendirse, sobre todo ante la inanidad de los razonamientos adversos».

De ahí que hay que concluir que, efectivamente, el arrendamiento, como contrato que es, a pesar de que tenga acceso al Registro de la Propiedad, no por esta circunstancia deja de tener o pierde carácter personal.

La Disposición Adicional 5.^a está referida a cuestiones procesales de tanto interés como la modificación de nuestra LEC en algunos artículos, en concreto, el 1.563, 1.566, 1.567 y 1.687.3. La reforma de estos preceptos es de oportuna observancia, pues, tal como ha manifestado el Tribunal Constitucional, entre otras, en la Sentencia de 19 de septiembre de 1994, el pago o la consignación de las rentas vencidas, antes de interponer la apelación contra

la sentencia de desahucio, que es inexcusable para la admisión del recurso, no puede ser calificado como un mero requisito formal, sino como una exigencia sustantiva o esencial para el acceso a los recursos en este tipo de procesos.

La LAU actual presenta, además, otra innovación en materia de enervación por el arrendatario de la acción de desahucio, consistiendo esta novedad en la facultad a aquél concedida de enervar en una sola ocasión, no procediendo dicha enervación cuando el arrendador, con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda, hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia de pago al arrendatario y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de la presentación de la demanda.

Contiene la Ley seis Disposiciones Transitorias, de las que voy a comentar las tres primeras por su importancia e interés práctico.

La Ley prevé un régimen de carácter transitorio para aquellos contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985, fecha en la que entró en vigor el Real Decreto-ley 2/1985, conocido como «Decreto Boyer» y popularmente denominado «El Decretazo». Dicho Decreto suprimió la aplicación forzosa del régimen de prórrogas contemplado en el artículo 57 de la LAU de 1964 para todos aquellos contratos que se celebraran a partir del 9 de mayo de 1985. Para aquellos contratos que se hayan celebrado con anterioridad a dicha fecha, la nueva LAU dispone que continuarán rigiéndose por la anterior Ley, pero con algunas modificaciones. Así, en materia de subrogaciones, se establece que el inquilino titular del contrato de arrendamiento no podrá subrogar sino a su cónyuge, en el supuesto de jubilación o fallecimiento de aquél, en sede de arrendamientos de local de negocio. Si no hubieren transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la Ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local.

En sede de arrendamientos de viviendas se establece que la subrogación sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho o, en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

Esta Disposición Transitoria segunda, en cumplimiento del mandato constitucional, vuelve a contemplar la situación del minusválido, mereciendo elogios la regulación que para la situación de minusvalía se realiza: *«El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior»*.

En sede de arrendamientos de viviendas celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, se establece el aspecto económico del contrato, con la

correspondiente actualización de la renta, aspecto este en que la legislación había quedado desfasada, circunscrita a criterios anticuados y estrechos de miras, porque la antigua Ley, prácticamente, obstaculizaba o impedía incluso en los llamados «contratos de renta antigua» la revisión de la misma, imponiendo al arrendador una estereotipada rigidez que nada bueno podía augurar para su equilibrio patrimonial.

La actual Ley opta, por fin, por unos criterios de actualización, a instancias del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario, en base a una estimación proporcional, partiendo de la renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento, debiendo mantener con la renta actualizada, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, la misma proporción que el índice Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo o que el índice General Nacional o índice General Urbano del Sistema de índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato, con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

Esta norma contenida en la Disposición Transitoria segunda de la actual Ley es susceptible de crítica, ya que toma como punto de referencia, en orden a la actualización, una serie de índices estadísticos distintos, habiendo de elegir entre uno de ellos y sin determinar quién debe hacer uso de la facultad de elección, ni cuál es el más adecuado para equilibrar las prestaciones entre las partes del contrato.

El inquilino puede oponerse a la actualización de la renta mediante comunicación fehaciente al arrendador en el plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento. Para este supuesto se dispone que la renta sólo podrá actualizarse anualmente con la variación que experimente el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo en los doce meses anteriores.

Para los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, el régimen normativo aplicable será el Texto Refundido de 1964 con algunas modificaciones. La actual Ley recoge una distinción entre arrendatarios que sean personas físicas y aquellos que sean personas jurídicas. Para los primeros, establece la extinción del contrato por jubilación o fallecimiento, salvo la posibilidad de subrogación reconocida en favor del cónyuge o, en su defecto, un descendiente del arrendatario.

Respecto de los contratos en que el arrendatario sea una persona jurídica, se determina su extinción conforme a unas reglas muy detalladas, distinguiendo en función de la actividad que se desarrolle y según la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Hubiera sido de desear que las Disposiciones Transitorias de nuestra actual Ley tuvieran un contenido más esquemático, no tan abigarrado y farragoso como el que presentan. Sin embargo, es evidente que aparecen dichas

disposiciones en la Ley con el objeto de regular situaciones que venían de antiguo, con problemas gravísimos, especialmente en lo que a continuación de rentas se refiere, y había que dar respuesta a las mismas. Básicamente, al objeto de esquematizar en pocas palabras lo esencial de su contenido, diremos que la Disposición Transitoria primera, referida tanto a viviendas como a locales de negocio, en contratos celebrados con posterioridad al Decreto Boyer, se garantiza la pervivencia normativa de su regulación hasta que, por extinción del plazo estipulado, se produzca o pueda producirse la tácita reconducción. Será a partir de esa reconducción cuando el contrato, ya renovado, podrá regularse por la actual LAU.

En cuanto a los arrendamientos de vivienda con prórroga legal forzosa, la actual Ley, en su Disposición Transitoria segunda, les garantiza, de manera vitalicia, tal condición, si bien se le permite al arrendador proceder a una paulatina actualización de la renta durante un plazo que, de modo tendencial, llega a los diez años, en función de los ingresos del arrendatario. Este no está obligado a actualizar, pero, en dicho supuesto, la duración del contrato no excederá de ocho años a partir de la publicación de la ley. Al arrendador se le priva de la facultad de elevar la renta cuando los ingresos familiares del arrendatario no superen entre 2,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En relación con los locales de negocio, la Disposición Transitoria tercera parte de un esquema similar al ya visto, permitiendo la continuidad del arrendatario hasta su jubilación o fallecimiento, con la posibilidad de traspaso en caso de subrogación temporal, si bien con períodos de continuidad contractual más breves para los arrendatarios que sean personas jurídicas, con un tope máximo general de veinte años. Se faculta al arrendatario para permanecer en el local por un período de cinco años, aunque no acceda a actualizar la renta.

A MODO DE CONCLUSION

Si bien la actual LAU ha suscitado por parte de diferentes sectores doctrinales serias y enconadas críticas, desde mi punto de vista —y con el respeto más absoluto para todos aquellos autores que las han llevado a cabo— creo que la actual Ley merece algunos elogios y a ellos voy a referirme a continuación.

El principio rector que se observa en esta Ley es el de la autonomía de la voluntad, principio que se destaca muy claramente en el régimen de rentas, con la consiguiente libertad de pactos entre las partes contratantes al objeto de la determinación de aquéllas, así como en sede de formalización de los contratos.

El plazo mínimo de duración de los contratos, establecido en cinco años, pero articulado en torno al principio de libertad de pactos entre las partes, posibilita la estabilidad y permanencia de las unidades familiares, favoreciendo, de un lado, al arrendatario que no puede acceder a la propiedad de una vivienda, pero contribuyendo, en similar medida, a proteger al arrendador, pues no se trata de un plazo de tiempo excesivamente largo, lo que permite mitigar la institución de la subrogación. Se intenta, de esta manera, restablecer el adecuado equilibrio entre las partes contratantes.

Hay que elogiar, además, el carácter tuitivo en la regulación de los arrendamientos de viviendas, al paso que en aquéllos destinados a otro uso diferente se opta por una regulación basada en el libre acuerdo de las partes. Muy oportuna resulta la regulación realizada para la subrogación, reconociendo, en línea con una mentalidad progresista —muy actual— este derecho al conviviente *more uxorio*.

En sede de procesos arrendaticios, la reforma parcial efectuada por la actual Ley amplía el acceso a la casación, y, de otro lado, establece un nuevo sistema de enervación de la acción y de la acumulación de acciones.

Por lo que hace al régimen de las rentas, la pretensión de la Ley ha sido desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para conseguirlo, se establece un sistema de revisión aplicable a todos aquellos contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, revisión que se produce de modo gradual y no traumática, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario. De este modo, se posibilita a los arrendatarios con menor poder adquisitivo para que adapten sus economías a la nueva situación jurídica y social. Para aquellos arrendatarios con un nivel bajo de renta y, en concreto, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el Salario Mínimo Interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas.

Como novedad muy llamativa hay que destacar la figura del derecho preferente de arrendamiento en favor del arrendatario, en sede de arrendamientos de locales de negocio, para continuar en el uso del local en condiciones de mercado.

Por todo lo expuesto, estimo que la actual Ley intenta potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos, salvaguardando los derechos y obligaciones de las partes contratantes y procurando ponderar, de una manera equilibrada y coherente, los intereses contrapuestos de los arrendadores y arrendatarios.