

Arrendamientos de local de negocio sujetos a la disposición transitoria primera, apartado segundo, de la LAU de 24 de noviembre de 1994

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Existen dos contratos de arrendamiento de local de negocio: uno de fecha 1 de julio de 1964 y otro de fecha 20 de septiembre de 1967.

2.º Con posterioridad ambos son objeto de sendos nuevos contratos, de fechas 6 de febrero de 1988 y 30 de marzo del mismo año. Ambos contratos tienen una cláusula primera que excluye el RD 2/85, de 30 de abril, sometiéndose de manera expresa a la LAU de 1964 a todos los efectos legales, incluidas las causas de excepción a la prórroga forzosa.

3.º En los contratos de 1988 intervienen como arrendatarios personas distintas de las que lo fueron en los anteriores y se utiliza un cambio futuro en favor de una sociedad por constituir. Se pacta una renta más elevada, se establece un plazo de duración desde la fecha del nuevo contrato y se autoriza el traspaso —**negado** en los negocios **precedentes**—. Los locales son objeto de nuevos destinos, para lo que se autorizan las oportunas obras. Todo ello recogido en una denominada «cláusula adicional», documento que sigue al del papel timbrado que recoge los anteriores arrendamientos.

CONSULTA

- a) Tras la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, en vigor desde el 1 de enero de 1995, ¿cuál es la situación del plazo del contrato?
- b) ¿Y la de la renta?

- c) Interpretación del significado de los contratos de 1988 en relación a los anteriores y naturaleza de aquellos contenidos en la llamada «cláusula adicional».

A) Con anterioridad a la vigente Ley de 3 de noviembre de 1994, en vigor desde el 1 de enero de 1995, no cabe duda de que los contratos objeto de este dictamen estaban sujetos a la LAU íntegramente, pues los beneficios que concedía el llamado Decreto **Boyer** de 30 de abril de 1985 al arrendador eran renunciables, especialmente la exclusión de la prórroga forzosa.

Precisamente lo que planteó algunas dudas doctrinales y ciertas oscilaciones en la llamada jurisprudencia menor —**Sentencias de la Audiencia**— fue si la exclusión de la prórroga forzosa debía pactarse expresamente o si bastaba el silencio tras el Decreto liberalizador citado. El Tribunal Supremo se inclinó por esta última solución. Con mayor motivo, nunca se discutió la posibilidad de renunciar a los beneficios que el RD concedía al arrendador, conforme a lo dispuesto en la propia LAU y el artículo 6.2 del Código Civil.

El sometimiento a la Ley de 24 de diciembre de 1964 no planteaba mayores problemas.

Con la nueva LAU la cuestión del plazo requiere acudir a la disposición transitoria 1.^a, apartado segundo, según la cual *«los contratos de arrendamientos de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985 y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda»*.

Tanto el Decreto Boyer como la nueva LAU —**enlazando** con la vieja tradición del Código, que sigue siendo la regla general *ius commune*— se inspiran en el mayor respeto a la libertad contractual. Ello especialmente en lo que se refiere al arrendamiento del local de negocio. Este criterio legal ha de presidir tanto la interpretación del *status* normativo *sensu stricto* como la de la voluntad negocial.

La regulación que resulta de combinar la voluntad contractual y las normas legales citadas (RD de 30 de abril de 1985, antigua y nueva LAU y el Código Civil) llevan a concluir que persiste la forzosidad de la prórroga.

La disposición transitoria 1.^a, apartado 2.º, no hace más que respetar la voluntad de las partes, sin introducir cambios en el contrato. Sólo si, conforme dispone el artículo 1.566 del CC, *«al terminar el contrato permanece*

el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción...», y sólo entonces, con la tácita reconducción entra en juego la nueva LAU. Pero, entiéndase bien, la tácita reconducción únicamente juega cuando termina el contrato, y aquí se trata de determinar cuánto dura el contrato, su plazo, lo que vendrá determinado por la aplicación de las prórrogas, concepto que excluye el de la tácita reconducción.

El párrafo final de la disposición transitoria nos sirve para concluir que mientras no se dé el supuesto del artículo 1.566 no se ha de aplicar el régimen de la reciente Ley, respetándose las reglas legales anteriores y el principio *pacta sunt servanda*.

La voluntad contractual gozaba de la mayor amplitud tras el RD de 30 de abril de 1985, y los contratantes convinieron lo que consideraron más acorde con sus intereses. El respeto al libre acuerdo de las partes inspira también a la nueva Ley, que en el número 3 de su Preámbulo dice:

«Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, *en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda la Ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil*».

Quizás se pretenda oponer que la finalidad de la Ley es liberalizar el mercado inmobiliario y que, incluso, los contratos sujetos a la antigua LAU, plenamente *ex lege*, tienen limitada la posibilidad de su duración en los términos de la disposición transitoria 3.^a (veinte años a los efectos que aquí interesan). Entendemos que no hay mayor liberalización que la que consiste en respetar lo pactado y que la interpretación hipotética sugerida a efectos dialécticos no tiene apoyo legal y es contraria al verdadero sentido de la Ley por lo dicho y por las razones siguientes:

1.^a El texto de la disposición transitoria 1.^a, apartado 2.º, es claro: «*Los contratos de arrendamiento del local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985...*», que expresamente, como vimos, pretende respetar la regulación anterior. La disposición transitoria 3.^a es también inequívoca: «*Contratos de arrendamiento del local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985*».

Por tanto, la fecha anterior a la entrada en vigor del RD liberalizador es la que determina un régimen transitorio especial para los contratos anteriores o el respeto al existente para los posteriores. El trato diferenciado no es arbitrario, pues en los contratos posteriores las partes gozaban de una libertad de la que antes carecían. Carencia de libertad que justifica el derecho transitorio corrector de la disposición transitoria 3.^a, pero que no permite extender su régimen a otros supuestos tanto por su carácter excepcional y limitativa de derechos (arts. 4.2 CC y 9.3 CE) como porque no existe laguna legal al estar contemplado el supuesto del que aquí se trata en la disposición transitoria 1.^a, apartado 2.º

Dos principios de elemental exégesis abonan la tesis defendida. El primero la claridad de los textos, que coincide con su espíritu como vimos al examinar su Preámbulo; el segundo, el clásico «ubi **lex** non distinguit, nec nos distinguere debemus». Ambos reconocidos por nuestra jurisprudencia y que cuando coinciden con una interpretación teleológica evitan que «cabezas oscuras oscurezcan textos claros».

2.^a Los contratos que motivan esta consulta se rigen por la Ley de 1964 por voluntad de las partes. Es decir, el estatuto arrendaticio de la vieja LAU les es aplicable por su propia voluntad negocial, y no es lícito pretender dar el mismo tratamiento a estos supuestos y a aquellos a los que se imponía la prórroga forzosa legal.

Tras el RD sobre medidas de política económica de 1985, se permitía a las partes con su solo silencio, como ha entendido la jurisprudencia, excluir la prórroga forzosa. Ahora se trata de supuestos en los que las partes no sólo no guardan silencio, sino que se someten expresamente a la LAU de 1964. Lo que antes era regulación legal, es ahora contenido y regulación contractual voluntaria *Lex privata* y, conforme al artículo 1.091 del Código Civil, «las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos».

Las disposiciones transitorias no quieren afectar al contenido contractual de negocios concluidos en un régimen de libertad, sólo afectan al estatuto legal de los arrendamientos celebrados bajo la vigencia plena de la antigua Ley. Lo contrario supondría confundir la Ley y el contrato y las normas que regulan la hermenéutica de unas y otras; las primeras, contenidas en el Capítulo II del Título preliminar del Código Civil, especialmente en el artículo 3.º; las segundas, de manera especial en el Capítulo IV del Título II del Libro IV del mismo Código Civil (arts. 1.281-1.289).

Por tanto, hay que destacar que la exégesis de las disposiciones transitorias se refiere al *status* legal, que aunque influye y determina, no se puede confundir con la regla negocial en sentido estricto. La voluntad contractual sólo ha de ceder si vulnerase alguna regla imperativa o atentara la moral

o al orden público (art. 1.255 CC). Nada de eso sucede en este caso. Nada en la nueva Ley impide un pacto semejante. Con mayor razón, *a fortiori*, no lo prohíbe para casos anteriores a su vigencia y posteriores al 9 de mayo de 1985.

Sólo la perpetuidad del arrendamiento está prohibida; en los contratos estudiados no hay perpetuidad. Expresamente se admiten las causas de excepción a la prórroga y de resolución contempladas en la LAU de 1964. Causas que incluso podrían motivar la resolución del arriendo antes que el de un contrato sometido al puro plazo de la nueva Ley, pues aquéllas tienen mayor amplitud que las causas de resolución de pleno derecho contempladas en el artículo 35 de la vigente Ley.

B) En cuanto a la **renta**, la situación es similar *mutatis mutandis* a la que existe en relación al plazo. Doy por reproducido los argumentos anteriores en lo que sean aplicables a la renta.

La disposición transitoria 3.^a se refiere a la actualización de rentas anteriores al 9 de mayo de 1985, por lo que, *a contrario sensu*, excluye los posteriores. No se trata de una simple exclusión logicista, sino que tiene su razón de ser. Bajo el imperio de la vieja Ley se discutía sobre la validez de las cláusulas de estabilización, cuya finalidad la propia Ley encomendaba al Gobierno por Decreto. Esta posibilidad nunca fue utilizada, lo que unido a la inflación galopante produjo fuertes desequilibrios, que la actualización de rentas previstas en el precepto citado pretende corregir.

Dejando a un lado polémicas anteriores, lo cierto es que con el Decreto Boyer tanto en la doctrina como en la jurisprudencia y en la práctica no se duda de la validez de tales cláusulas, que se admiten en toda su extensión sin problemas.

Los contratantes que aquí estudiamos conocían el Decreto **liberalizador**, pero prefieren continuar con el régimen por el que se venían rigiendo y a pesar de poder pactar un sistema de revisión de renta no lo hacen. Tanto el citado RD como la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, no imponen un mecanismo de revisión de rentas. Es más, la nueva Ley en su Preámbulo, en su número 1.º, dice: «Se opta en relación con los destinados a usos —distintos del arrendamiento de vivienda— por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes».

En consecuencia, al no pactarse un mecanismo de revisión de rentas, sólo ha de abonarse la renta pactada por imperativo de lo dispuesto en la vigente norma y en el Código Civil. La revisión quedaría reservada a supuestos muy excepcionales —**además** de los previstos en la antigua LAU— cuando una alteración de las circunstancias existentes al contratar produjera una desproporción exorbitante en el equilibrio de las prestaciones y los tribunales hicieran uso de sus facultades revisoras en virtud de la

cláusula *rebus sic stantibus*, el artículo 7 del Código Civil o expediente similar, lo que en la práctica resulta muy difícil.

C) Interpretación de los contratos celebrados en 1988:

- Qué sentido tienen en relación a los de 1967 y 1970.
- Qué significado tiene la denominación de «cláusula adicional» con la que comienza el documento que los contiene.

1.º En los contratos de 1988 que se nos muestra conviene tener presente que no son contratos que surjan de la nada, sino que traen causa de contratos anteriores.

El primero de ellos de fecha 20 de septiembre de 1967, con una renta anual de 36.000 pesetas, pagaderas en doce mensualidades de 3.000 pesetas. El segundo de fecha 1 de julio de 1970, con una renta anual de 48.000 pesetas, abonables en mensualidades de 4.000 pesetas. En ambos contratos se prohíbe el traspaso.

El Código Civil en su artículo 1.282 dice: «*Para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato*». Ya el Derecho romano daba primacía a los actos para interpretar los contratos (D. 18,1,6&1), doctrina recogida en el Proyecto de Código de 1851, fundamento del vigente, cuyo criterio explica GARCÍA GOYENA —uno de sus principales autores— diciendo: «**Nadie mejor que los mismos contrayentes puede manifestar su intención o verdadera voluntad, y la manifestación por hechos es más elocuente y enérgica que la de palabra**».

En cuanto a los hechos y actos coetáneos, debe tenerse en cuenta que, ya en 1967, la doctrina y la jurisprudencia admitían las cláusulas de estabilización en los arrendamientos de local de negocio (véase, por todos, FUENTES LO JO, *Suma de arrendamientos urbanos*, en cualquiera de sus ediciones), y la práctica conocía ya —como es notorio— los efectos de la inflación en los alquileres. A pesar de ello, los contratantes de 1967 y los de 1970 no pactan ningún sistema de revisión de rentas.

En relación a los contratos de 1988, hay que hacer constar que el criterio de atender a los actos y hechos de las partes del artículo 1.282 del Código Civil atendiendo a su espíritu, la *communis opinio* lo extiende también a los anteriores. DE DIEGO, cuyo criterio sigue el TS, llega a decir que incluso estos actos anteriores son más desapasionados e imparciales, pues no están influidos por el prejuicio de preparar una interpretación determinada del contrato.

Al llegar 1988 el arrendador se encuentra en una situación poco favorable. Recibe una renta devorada por la inflación y, al estar prohibido el traspaso, ni siquiera tiene la esperanza de subir la renta en caso de que se

produjera, el aumento legal y la participación en el precio del traspaso o el que en su caso se negociara. El arrendatario, al no poder traspasar, no puede capitalizar su «fondo de comercio», su *aviamento*, concepto que hoy sí recoge la nueva Ley —**fundamento** del art. 34—, pero que desconocía la antigua. En consecuencia, el arrendatario prolongará en lo posible la relación locativa.

La situación está bloqueada porque además el RD de 30 de abril de 1985 hace que una renovación simple del contrato prive al arrendatario de la necesaria estabilidad para explotar su negocio y rentabilizar su inversión y trabajo y poder hacer frente a la previsible subida de renta.

La forma de descongelar esta situación es la pactada en 1988. Se produce un aumento espectacular de la renta hasta entonces paralizada. De 3.000 pesetas se pasa a 27.500 pesetas, y de 4.000 pesetas a 42.500 pesetas. Hay una multiplicación por diez, percibiéndose en una mensualidad actual más que antes en todo el año.

Este aumento es muy superior al que correspondía con las normas revisoras de la Ley arrendaticia de 1964. Por tanto, no se limita a absorber las subidas legales de renta. Tampoco ahora se pacta un sistema de revisión, aunque las partes —y de manera especial el **arrendador**— conocen ya no sólo en la realidad social, sino incluso en su propia experiencia contractual, los efectos de la elevación del coste de vida.

Estos hechos tienen una explicación fuera de la libérrima voluntad y diligencia de los sujetos intervinientes. La enorme subida de renta no quiere únicamente compensar el valor perdido, sino el valor que pierda en el futuro, capitalizado ya ahora. En lugar de actualizar la renta paso a paso, se percibe en cada mensualidad además el plus que compense la pérdida futura. Con este mínimo análisis económico del contrato se explica la causa del negocio y la justificación de por qué no se acudió —**cuando** se podía y se **conocía**— a un método de revalorización, *porque el valor estaba inscrito en la renta misma «a priori»*.

En el cálculo del arrendador, el contrato expirará, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, antes de producirse una pérdida de valor que desnaturalice la renta. Esta es la forma que elige para evitar lo que le sucedió con el contrato anterior. Así resulta de una interpretación objetiva del contrato, combinada con la voluntad declarada y de la manifestada por hechos.

El aumento de renta entendido de esta manera supone algo más que el mero mantenimiento del poder adquisitivo de la renta. Hay una auténtica financiación de presente de la futura pérdida de valor. No se recibe el alquiler en pesetas constantes, se percibe ahora ya el nominal futuro. El alea de la renta se asemeja al de los préstamos y al de las operaciones financieras. Ello justifica el contrato y la ausencia de la cláusula estabilizadora,

mucho más incierta que la cifra fijada con carácter indubitado y que persigue la misma finalidad.

Para concluir, no se trata —en nuestra opinión— de la aplicación del principio nominalista, regla general en nuestro Derecho como han entendido unánimemente los autores y los tribunales al interpretar el artículo 1.170 del Código Civil (*vid.*, por todos, HERNÁNDEZ GIL, *Derecho de obligaciones*). Regla general que sólo cede ante Ley o pacto expreso, y ello dentro de los límites del orden público. Tampoco de la eficacia de la máxima *vigilantibus, non dormientibus, subveniunt iura*.

La diligencia, la previsión y el cálculo de los contratantes se concreta en la sobreelevación de la renta, que responde a su equilibrada composición de intereses, justificada y explicada por la situación fáctica y jurídica existente al concluir el arriendo. Nada permite ahora algo distinto de lo querido, ni la Ley ni la interpretación del negocio.

2.º Una objeción posible a la tesis defendida podría enunciarse en los siguientes términos: «Los contratos no se celebraron en 1988, sino en 1967 y 1970, y caen por tanto en la órbita de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 24 de noviembre de 1994. En 1988 sólo se adiciona una cláusula, que es accesoria respecto al contrato principal originario. A lo más podría hablarse de una novación modificativa, nunca extintiva. Las mismas partes sólo hablan de una cláusula adicional, no de un nuevo contrato».

A pesar de la aparente fuerza del argumento, lo creemos endeble por las siguientes razones:

I. La cláusula primera de la llamada «cláusula adicional» de 1988 dice que «el tiempo de arrendamiento será de un año». Un año desde la fecha de esta cláusula adicional que determina el *dies a quo*, la fijación de un nuevo plazo que nada tiene que ver con el del contrato primitivo. *En la realidad se innova un elemento esencial del arrendamiento: el plazo.*

II. La cláusula segunda del mismo pacto no expresa que «se eleva la renta», dice «se pacta una nueva renta». No se trata de una cuestión terminológica. La elevación de la renta es tan grande que se produce un salto no cuantitativo, sino cualitativo. *Se está modificando otro elemento esencial del contrato: la renta.*

III. La cláusula tercera del documento de 1988 autoriza el cambio de titularidad del arrendatario, en el mismo acto y para el futuro, en favor de una sociedad por constituir. Cambio que efectivamente tiene lugar, como consta en folios posteriores, con diligencia de acuse de recibo. *Ello da lugar al cambio de un requisito tan sustancial al negocio como los sujetos.*

IV. La cláusula quinta del mismo instrumento concede el derecho de traspaso al arrendatario. Esto es muy significativo, pues en principio bastaba el silencio en la antigua LAU para que el arrendatario tuviera esa

posibilidad. Pero ese pacto es necesario porque en el primitivo contrato se excluía el derecho a traspasar.

Si no existía el derecho a traspasar, la llamada cláusula adicional mal puede contener un traspaso en sentido estricto, que por definición no puede existir sin aquel derecho.

Hay un nuevo contrato que o bien se configura como una renuncia del arrendatario y un contrato de arrendamiento, o bien como una cesión del contrato arrendaticio que consientan las partes del contrato primitivo y la nueva. Pero en cualquier caso un negocio de gran trascendencia, muy distinto del original, con novedades tan importantes como la concesión expresa del derecho de traspaso y las demás citadas.

V. Aunque las partes escriban «cláusula adicional», el derecho español es causalista, espiritualista, y los contratos son lo que realmente son cualquiera que sea la denominación que les den las partes, como ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo. La calificación es previa a la hermenéutica negocial y las normas que la rigen son imperativas, *ius cogens*, y determina el marco legal del contrato, su naturaleza jurídica en la terminología dogmática.

De lo expuesto se deduce que la cláusula analizada entraña un nuevo contrato y en consecuencia una **novación extintiva**.

El artículo 1.156 del Código Civil dice: «*Las obligaciones se extinguen... por la novación*». El artículo 1.203, que comienza la sección «De la novación» en el Código Civil, tiene el siguiente tenor: «*Las obligaciones pueden modificarse: 1) variando su objeto o sus condiciones; 2) sustituyendo la persona del deudor; 3) subrogando a un tercero en los derechos del acreedor*».

Y según el artículo 1.204 del mismo cuerpo legal: «*Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya es preciso que así se declare terminantemente o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles*».

Los documentos que son objeto de este dictamen muestran que se han variado elementos tan esenciales como el plazo y la renta, que se sustituye, y por dos veces consecutivas, la persona del deudor (arrendatario). Además el nuevo contrato es incompatible con el anterior, pues no se puede prohibir en uno el traspaso y autorizar no sólo el traspaso, sino incluso el cambio de titularidad en la posición arrendaticia, pretendiendo que únicamente ha existido una simple modificación.

Especialmente clara es la causa segunda, «la sustitución de la persona del deudor», que se autoriza y, como ya se ha dicho, se produce.

Con independencia de la polémica existente en el plano doctrinal sobre el concepto de novación modificativa, discutido en la dogmática moderna

por SANCHEZ REBULLIDA entre otros autores (pues sus pretendidos efectos se explican por otras figuras), lo cierto es que en el supuesto considerado hay una clarísima novación en sentido propio, extintiva. Cumple los dos requisitos clásicos el *aliquid novum*, las innovaciones antes citadas, y el *animus novandi* el deseo de poner fin a la antigua relación locativa tan antieconómica.

El nuevo contrato tiene lugar entre distintas personas en el lado pasivo que cambian dos veces seguidas, con diferente renta y nuevo plazo. Y el local objeto del arrendamiento se destina a un distinto género de actividad. En los primitivos contratos el objeto del negocio era la pastelería y la heladería, y la mercería y joyería respectivamente. En los posteriores, la venta de géneros, ropas, peletería. Datos que constan en los contratos suscritos por las partes. Nada más distinto: otros sujetos, otra renta, otros plazos y otros objetos comerciales y obras autorizadas para adaptar el local al nuevo uso.

En síntesis, se trata de un arrendamiento distinto del anterior, al que sustituye y extingue.

CONCLUSIONES

Las cuestiones planteadas revisten cierta complejidad, tanto por la dificultad de interpretar a la vez tres o cuatro textos legales y los consiguientes problemas de derecho transitorio, como por la necesidad de coordinar la exégesis legal con la hermenéutica contractual. Todo ello unido a lo reciente de la nueva Ley y a la escasez de doctrina y jurisprudencia sobre ella.

Aun así parece claro que ha de respetarse la voluntad contractual contenida en los documentos donde se pactan los negocios de 1988, porque así resulta del principio de autonomía privada que ya recogía el Código Civil y el Real Decreto de 30 de abril de 1985 —bajo cuya vigencia se celebraron los **contratos**— y que ahora refuerza en esta materia la nueva Ley en su articulado, en su Preámbulo y en su disposición transitoria 1.^a, apartado 2.^o Solución que se refuerza por el sentido general de las normas de derecho transitorio o intemporal del Código Civil, aplicables por analogía subsidiariamente (disp. trans. preliminar, y la 1.^a y 2.^a de manera especial), y del principio de seguridad jurídica, hoy **constitucionalizado** (art. 9.3 de la Constitución).

Por tanto:

1.^o Los contratos de 1988 suponen una novación extintiva de los anteriores. Son unos nuevos arrendamientos que caen en la órbita de la disposición transitoria 1.^a, apartado 2.^o, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

2.º Su régimen jurídico es el que resulta del texto del negocio y de la Ley de 24 de diciembre de 1964, cuya normativa se quiere como regla negocial al pactarse la exclusión del Real Decreto de 30 de abril de 1985.

3.º El arrendamiento está sometido al régimen de prórrogas y revisión de rentas de la LAU de 1964 y a su total regulación, incluidas las causas de excepción a la prórroga y de resolución. Lo pactado y esta Ley, y no otra. Ello sucede porque es lo querido por las partes y porque las normas posteriores respetan esta voluntad.

Tal es mi opinión, que someto gustosamente a la de cualquier compañero, mejor fundada en Derecho.

LUIS DÍAZ DE OTAZU GÜERRI
Abogado