

Arrendamiento de local para garaje, interpretación de Ley y otras cuestiones (Notas a propósito de la Resolución de 5 de octubre de 1981)

I

Afirmaba recientemente AZPITARTE CAMY (1) que si hasta hace pocos años el deseo y el problema de cada español era tener su coche, hoy el deseo y el problema es el de tener donde aparcarlo, deseo y problema que se acucian con ese «signo de los nuevos tiempos» en que parece haberse convertido la inseguridad ciudadana.

Por ello la problemática jurídica de los garajes viene llamada a convertirse en tema de moda para los comentaristas (2). Ciertamente será más compleja al conectarlos con los regímenes de Propiedad Horizontal, pero tampoco van a ser menores los que deriven de poner en relación los negocios jurídicos que los tengan por objeto con unas leyes civiles que se dictaron sin que a sus autores pasara siquiera por la mente el mero hecho de la existencia de aquéllos.

Una de estas cuestiones es, sin duda, la del arrendamiento de los garajes, que plantea como primera y principal la de si deben quedar sujetos a la Ley especial de Arrendamientos Urbanos o al Código Civil (con las notables diferencias de régimen que conlleva la aplicación de una u otro). Pero es claro que la gama de supuestos que pueden presentarse en la práctica exige un análisis de cada caso para hallar una respuesta concreta.

(1) *R. D. N.*, enero-marzo 1979.

(2) Ya CHICO (*R. C. D. I.*, 1977, pág. 835), hablando del actual momento de nuestra Legislación Hipotecaria, señala como uno de sus principales problemas el referente a la constatación registral de los garajes.

En este propósito cabe decir que los supuestos pensables pueden encajar —al menos básicamente— en alguno de los siguientes apartados:

I. *Hay casos en que la ubicación del vehículo se realiza en un solar (cercado o no) habilitado al efecto.*—El propósito del propietario es, normalmente, obtener cierta rentabilidad económica en el período que media entre el derribo del edificio y su reconstrucción, y suele ser relativamente frecuente en ciudades de gran congestión de tráfico. En tales supuestos es evidente que ni la relación con el propietario del solar que lo cede en arrendamiento para aquella finalidad, ni la que se traba (bien que casi instantáneamente) con el propietario del vehículo, pueden estimarse sujetas a la Ley especial de Arrendamientos, pues —aparte no existir «edificación habitable»— la existencia en el segundo caso de una obligación de «custodia» o bien se eleva a la categoría de «concausa» del arrendamiento (convirtiéndolo en complejo), o bien se erige en causa principal del negocio (lo que lo transforma en depósito) (3).

II. *En otros, en cambio, la ubicación del vehículo se realiza en un local «ad hoc».*—Esta es la hipótesis más frecuente, siendo diversos también los supuestos que pueden distinguirse:

A) *Cabe, en primer lugar, que el local se arriende para que el arrendatario establezca su propia industria de garaje,* lo que, evidentemente, sujeta la relación entre el propietario y el arrendatario en la órbita de la Ley especial (4).

B) *Pero puede también ocurrir que el objeto del arrendamiento sea una industria de garaje preexistente,* en cuyo caso dicha relación se sujeta al ámbito normativo del Derecho común.

Determinar cuándo estamos ante un arrendamiento de industria o de local es una cuestión de hecho que deberá ser analizada en cada caso concreto. En este punto, el casuismo de nuestra jurisprudencia es extraordinario: en líneas generales, parece haber acuerdo en que el arrendamiento de industria exige que con el local se entreguen todos los *elementos necesarios para su explotación* (Sentencias de 1 de julio de 1960 y 15 de marzo de 1961); que *la industria sea preexistente a la celebración del contrato* (Sentencia de 21 de abril de 1949), y que *lo que se arriende esté debidamente organizado* (Sentencias de 23 de marzo de 1946 y 13 de noviembre de 1963), incluso cuando los elementos integrantes de esa

(3) Ciertamente obligación de custodia existe en todos los contratos en que hay obligación de entregar una cosa, pero sólo en el depósito esa obligación se eleva a la categoría de causa principal del contrato.

(4) Sentencia de 12 de marzo de 1952. También MUÑOZ GONZÁLEZ: *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, núm. 196, y RODRÍGUEZ SOLANO: *Pretor*, 1953.

organización sean rudimentarios e imperfectos. En otro orden de cosas, la jurisprudencia ha considerado *indiferente el cumplimiento de las prescripciones fiscales* (Sentencia de 17 de marzo de 1950), así como el que el arrendatario lleve a efecto *mejoras en las instalaciones* (Sentencia de 6 de febrero de 1960) (5). Y se ha llegado a considerar presunción contraria al arrendamiento de industria la *falta de inventario de sus elementos* (Sentencias de 29 de abril de 1953 y 23 de diciembre de 1954) e incluso la inexistencia de contrato escrito (Sentencia de 4 de julio de 1959). De todas formas, advierte MOTOS GUIRAO (6) que la interpretación de esta jurisprudencia apenas sí admite generalización, precisamente por el casuismo que la caracteriza.

De todas formas, en cualquiera de los casos citados es claro que la relación que media entre el titular del local (sea cual fuere su título) y el propietario del vehículo que desea ubicarlo en él, tampoco puede acogerse al ámbito de aplicación de la Ley especial; en la mayoría de los casos, la presencia del elemento «custodia» hará de la figura —como antes veíamos— un arrendamiento complejo o un depósito, según los casos (y ello con independencia de que se arriende una cabina fija entre las varias existentes o bien que el contrato tenga por objeto la guarda del coche sin ocupar un espacio determinado). Para el caso —químicamente puro y casi académico— en que se constituya un auténtico arrendamiento de cosa faltan razones, como más adelante se verá, para acoger la figura al ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

C) Cabe, por último, que lo perseguido por el arrendatario del local sea custodiar en él su propio vehículo, y dentro de este apartado habría, a su vez, que subdistinguir diversas hipótesis:

a) En primer lugar, puede darse el caso de que el arrendamiento constituya un negocio «a se», con individualidad plena e independiente, por tanto, de otro tipo de relación (es el caso contemplado por la Resolución de 5 de octubre de 1981).

b) Pero puede también ocurrir que ese arrendamiento sea una relación subordinada y secundaria respecto de otra principal. En este caso hay que ver en qué forma y medida el régimen del garaje viene dado por

(5) Sobre si el arrendamiento *ad meliorandum* se sujeta o no a la LAU, hay que determinar si estamos o no ante un verdadero contrato complejo o ante una mera unión —puramente formal— de contratos y —dentro del primer caso— si los pactos «desnaturalizadores» son de importancia principal o secundarios. Sólo hay contrato complejo cuando ese pacto «anómalo» forme parte integrante del contrato a nivel de elemento principal del mismo. De ahí que la Jurisprudencia parezca contradictoria, pues ha de resolver a la vista de cada caso concreto, sin que apenas puedan generalizarse sus fallos.

(6) «El arrendamiento de la empresa», *Estudios homenaje a Joaquín Garrigues*, tomo I.

el del elemento «principal», al que en cierta medida sirve o va ligado. Y para ello podrían distinguirse dos tipos o especies de vinculación:

En primer lugar, podríamos hablar de una *vinculación objetiva*, derivada básicamente de la conexión establecida entre el garaje y la vivienda en los Estatutos de la Propiedad Horizontal. En tales casos, y en principio, siempre que entre la plaza de garaje y el elemento principal (sea vivienda o local de negocio) haya lo que AZPITARTE CAMY denomina «situación de plena vinculación», el elemento principal determinará el régimen normativo del accesorio (7).

Por el contrario, en los casos en que no exista dicha vinculación habrá que resolver el problema interpretando los términos del contrato para averiguar si la intención de los contratantes ha sido la de aplicar al elemento secundario el régimen del principal (*vinculación funcional*) o, por el contrario, considerar que se trata de dos contratos distintos e independientes. Es, por tanto, una cuestión de interpretación que habrá de resolverse por la aplicación de las reglas generales de los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil. No obstante, puede defenderse la idea de que —en última instancia— la duda insoluble deberá resolverse a favor de la aplicación del Derecho común, habida cuenta su carácter expansivo (8).

Un interesante caso de lo que hemos venido en denominar «vinculación funcional» se plantea en relación con las cocheras arrendadas para la custodia de vehículos que, en sí mismos, constituyen el «establecimiento» de la industria mercantil de su titular; nos referimos al caso de que el garaje se arriende para acoger al vehículo destinado a taxi o al reparto de mercaderías, por ejemplo. ¿Cabría estimar que tal hecho basta para que dicha relación quede sujeta a la Ley especial de Arrendamientos?

Al amparo de la legislación anterior, la postura del Tribunal Supremo fue favorable a acoger la figura dentro del marco de dicha ley. Así, la Sentencia de 9 de octubre de 1952 señaló que el arrendamiento de un local destinado a cochera para depósito de un taxímetro debe reputarse vivienda (?), y en fuerza de tal ficción lo engloba en el ámbito de aquélla. Por su parte, la de 3 de febrero de 1954 determinó que el «arrendamiento de una cochera o garaje cuyo uso se cede tan sólo para que el arrendatario pueda guardar en el mismo sus propios vehículos, *sin que conste que éstos constituyan elemento de una industria a que aquél se dedique*,

(7) Según este autor existe situación de «plena vinculación» cuando se configura el garaje como elemento común, como anejo proindiviso de las viviendas y locales, como elemento procomunal, etc. *Op. cit.*, pág. 31.

(8) También MUÑOZ GONZÁLEZ y RODRÍGUEZ SOLANO, quien aduce que no podrá romperse la unidad contractual, y menos en perjuicio del arrendatario.

no tiene el concepto de local de negocio, conforme al artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque no se ejerce con la guarda de vehículos propios una actividad industrial o mercantil» (9).

Más recientemente, una Sentencia de 14 de mayo de 1974 se refirió a un supuesto de arrendamiento de un local destinado a custodiar un ómnibus de servicio de pasajeros, que ha dejado de usarse por haberse trasladado a otro lugar. El Tribunal Supremo resuelve aplicando las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre no uso de local arrendado, con lo que implícitamente admite que el supuesto se acoge a la misma.

En la jurisprudencia menor, una de la Audiencia de Burgos de 6 de febrero de 1960, se refería a un caso de arrendamiento, concertado por el marido, de un local destinado a custodiar un vehículo matriculado a nombre de la esposa (titular igualmente de la tarjeta de transporte), y lo resolvió aplicando el Código Civil por el hecho de hallarse desvinculados el arrendamiento y el negocio de transportes. Con ello, al mismo tiempo, se adopta cierta toma de postura acerca del carácter «privativo o ganancial» de los arrendamientos concertados por persona casada, y su régimen frente al propietario de la vivienda o local (10).

No obstante, el criterio reseñado parece a todas luces excesivo. No parece, en efecto, defendible que idéntica relación pueda acogerse a una u otra normativa (con las considerables diferencias de régimen y la onerosidad que tiene para el arrendador el régimen especial), por un hecho nacido de la exclusiva voluntad del arrendatario, pues con ello quedaría a su arbitrio determinar el régimen aplicable al contrato custodiando su propio vehículo o el de su «industria», o, al menos, haría muy difícil esa determinación si alterna la guarda de uno y otro. En tal caso, efectivamente, tendríamos que concluir que la finalidad puramente individual de uno de los contratantes acabaría equiparándose a la «causa motivo determinante», que por definición ha de ser precisamente común a ambos (11). En suma, el destino sólo podrá servir para acoger la relación a la Ley especial cuando haya sido expresamente consentido por ambos contratantes, bien *ex verbis* o por hechos concluyentes.

En este sentido, la Sentencia de 25 de enero de 1957 —en la tesitura de investigar si un local determinado fue arrendado para la guarda de

(9) También ATARD en *Pretor*, núm. 61.

(10) También contemplan casos de vinculación funcional las Sentencias de 22 de octubre de 1951 y 25 de enero de 1955.

(11) «El propósito común del resultado empírico ha de ser elevado por ambas partes a la categoría de presupuesto básico de su negocio.» DÍEZ PICAZO: *Lecciones de Derecho Civil*, Universidad de Valencia, tomo II, pág. 102. También la Sentencia de 23 de noviembre de 1961 ve en la causa «la finalidad concreta perseguida por las partes e incorporada al acto jurídico como elemento determinante de la declaración de voluntad».

vehículos propios del arrendatario o a los destinados a la industria de éste— aplicó las normas de interpretación contractual para determinar la «intención o voluntad común de los contratantes», a la que considera «única causa de vinculación contractual», y acudió para determinarla a los «actos posteriores» al contrato, pues «los actos de consumación persistentes, en forma reiteradamente aceptada por el acreedor, constituyen pieza con poder tan significativo, al menos, como el del acto inicial de la relación jurídica de él nacida».

(También existe «vinculación funcional», en el sentido de que hablamos, en el caso de las personas que tienen derecho a aparcar su vehículo en una zona especialmente habilitada de la empresa en que prestan sus servicios, en el aparcamiento del vehículo en el hotel en que el viajero se hospeda, etc.)

II

La Resolución de 5 de octubre de 1981 contempla precisamente el supuesto II, C, *a*, del esquema anterior. Se trata, pues, de un arrendamiento que constituye un negocio *a se*, individualizado plenamente e independiente de otro tipo de relación, y en el que no se dan ni la que hemos denominado «vinculación objetiva» (pues se trata del local aislado) ni la «funcional» (pues se trata de la custodia de un vehículo de uso particular). Habiendo sido objeto de venta a un tercero, el Registrador sostuvo la procedencia de las notificaciones prevenidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos para el tanteo, formalidades omitidas por el funcionario autorizante, y recurrente ante la negativa de aquél a inscribir.

La cuestión decisiva se reduce, pues, a perfilar el ámbito objetivo de aplicación de la Ley especial para determinar si aquella relación encaja o no en su seno.

En este propósito, lo que desde luego debe empezar por descartarse es la cómoda simetría que lleva a concluir que todo arrendamiento que tenga por objeto un inmueble «urbano» (sito en la urbe) está de suyo sujeto a la legislación especial (prejuicio extendido en la práctica más de lo que pudiera pensarse). Una vez hecho esto, una segunda consideración impone asimismo pensar que la «especialidad» de la Ley exige la precisa delimitación de su ámbito de aplicación, y que todo lo que escape del mismo debe sujetarse a la normativa del Código Civil precisamente por el carácter de Derecho común que tienen sus disposiciones.

Centrado así el problema, todo se reduce a una pura cuestión de interpretación de normas, que debe resolverse por los conductos que el artículo 3 del Código Civil suministra. En este sentido, tanto el Notario recurrente como el Presidente de la Audiencia ponen especial énfasis

en el valor interpretativo del «sentido propio de las palabras» (sentido éste que, como dice CASTRO (12), es «el más inmediato a su texto, el que de modo más directo resulta de las reglas del buen hablar»).

Por el contrario, la Dirección General atiende primordialmente al «sentido finalista» de la norma, criterio que resplandece claramente en los cuatro considerandos que emplea.

En aras de lo expuesto parece conveniente hacer ciertas precisiones sobre tales elementos interpretativos, poniéndolos en conexión con el caso que estudiamos:

I. *El «sentido propio de las palabras» como medio de interpretación de las normas.*—Analizando con objetividad los propios términos de la Ley parece en principio claro que el ámbito de aplicación de ésta viene determinado básicamente por su objeto —que ha de ser precisamente «edificación habitable»— y su peculiar destino —«vivienda» o «local de negocio»—. Es, en cambio, indiferente la situación geográfica de la vivienda o local, pues, en rigor, nada hay que impida la aplicación de la ley a viviendas o locales por el mero hecho de hallarse en el extrarradio o en despoblado (13).

Por ello, y puesto que se trata de ver cuál es el «sentido propio» de tales palabras, justo será que dediquemos a la cuestión unos momentos. Pero antes —y como previa a la apuntada— se plantea todavía la de determinar si tales términos han de entenderse en sentido técnico-jurídico o si, por el contrario, se trata de meras determinaciones sociales cuyo significado venga resuelto por el Diccionario y no por el Aranzadi (14).

CASTÁN (15), hablando en términos generales, dice que «cuando se trata de términos jurídicos suele opinarse por los autores —aunque algunos mantienen el criterio opuesto— que debe ser preferido el sentido técnico, pues ha de presumirse que el legislador expresa su pensamiento en los términos más propios»; pero advierte acto seguido que en nuestro

(12) *Derecho Civil de España*, tomo I, pág. 467.

(13) Contra este criterio afirma ILLESCAS (*El arrendamiento de local de negocio*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1978, pág. 41) que «el objeto del contrato ha de consistir en una finca urbana, lo que implica... que la finca se encuentre dentro de los límites de una urbe o ciudad». No obstante, atenúa este criterio al sostener que «el segundo rango —edificación habitable— sostenido por la Ley... hace superar el clásico sistema romano de distinción entre fincas rústicas y urbanas, no en razón de su emplazamiento, sino de su edificación».

(14) Cuestión importante, pues, por ejemplo, la Legislación suele dar normas de infraestructura bastante más rigurosas que los derivados de la noción vulgar de habitabilidad. Baste señalar que las establecidas como «mínimas» en el Decreto 3877/70, de 19 de diciembre, pueden considerarse en algún caso —y no precisamente en relación a niveles ínfimos de renta— como lujo.

(15) *Derecho Civil español, común y foral*, tomo I, pág. 531.

Ordenamiento, donde el tecnicismo está muy poco elaborado, ha de procederse en este punto con gran cautela.

Veamos ahora la cuestión en relación a los vocablos concretos propuestos:

a) Por regla general, los autores suelen estimar que la determinación del concepto de «edificación habitable» es meramente fáctica. Así, ILLESCAS (16) subraya que la Ley de Arrendamientos Urbanos maneja un concepto amplísimo de edificación habitable, que abarca desde el edificio de gran *standing* y avanzada tecnología y mantenimiento, hasta la pobre chabola en cuya construcción ni siquiera se ha utilizado mampostería.

En la misma línea, MUÑOZ GONZÁLEZ considera que el requisito de la habitabilidad es una circunstancia de hecho, apreciable solamente por el juzgador de instancia atendiendo a la prueba practicada, sobre todo —dice— la de inspección ocular. (Aunque, por cierto, una Sentencia de 20 de diciembre de 1955 se basó en el dictamen de un perito, que dictaminó la insuficiencia de habitabilidad de una edificación provisional para habilitar un negocio de carpintería) (17).

Por su parte, la jurisprudencia adopta un criterio flexible orientado precisamente en la misma línea que se acaba de exponer. Su determinación viene dada en función del objeto arrendado, pues exige condiciones más rigurosas para las viviendas que para los locales de negocio, y en éstos se muestra más o menos rigurosa según el destino que haya de dárseles, pero en general se la considera como cuestión meramente fáctica. Así, la Sentencia de 5 de junio de 1957, después de destacar que la exigencia de tratarse de edificación habitable se refiere tanto a las viviendas como a los locales, aclara, respecto de éstos, que la habitabilidad no puede significar la concurrencia de condiciones que una vivienda exige, bastando para que se dé tal cualidad que el local arrendado reúna las de seguridad, higiene y protección contra los accidentes atmosféricos indispensables para el cumplimiento de las finalidades a que el local sea destinado. Y concluye considerando «habitable» (para almacén de carbón) un cobertizo formado por cubiertas de teja apoyado en unas pilastras.

b) Menos dudas suscita, en cambio, el hecho de que la noción de «vivienda» debe ser precisamente —pues no cabe otra— la que la realidad social suministra, esto es, aquella edificación habitable que tiene por objeto la morada de personas (por lo que debe considerarse inadmisibles considerar como tal el arrendamiento de un local destinado a cochera para custodia de un taxímetro, como hizo la Sentencia de 9 de octubre de 1952).

(16) *Op. cit.*, pág. 43.

(17) En el mismo sentido, GULLÓN: *Derecho Civil. Contratos en especial*, página 121.

c) Los problemas apuntados no se plantean, en cambio, respecto de la expresión «local de negocio». Puesto que el legislador determina qué debe entenderse por tal, parece evidente que su «definición» vincula al intérprete, que debe seguirla, al menos, «a los efectos de la ley», sin perjuicio, por tanto, de que «a otros efectos» pueda, y acaso convenga, seguir otra distinta (18).

El criterio adoptado es considerar como tal «aquella edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el ejercerse en ella, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo» (art. 1, 1.º, de la Ley).

Como puede verse, se trata de una definición legal de valor normativo y alcance delimitativo: no quiere decirse, por tanto, que todo local de negocio responda (o deba responder) a esa definición, sino sólo que para que un local de negocio quede sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos debe reunir esas características. A *contrario sensu*, todo local que no reúna las características expresadas (y las reúna todas) podrá ciertamente ser local de negocio a otros efectos, pero no al de quedar sujeto a aquella normativa.

Recapitulando, por tanto, bastaría con pensar que aunque el garaje pueda tener la consideración de «edificación habitable» (por la interpretación flexible que del término hace la jurisprudencia), es claro que por no encajar en la noción —vulgar— de vivienda, ni en la —técnico jurídica— de local de negocio, el arrendamiento que lo tenga por objeto no puede comprenderse dentro de la normativa de la Ley especial.

d) No obstante, la aplicación refleja que de sus normas hace la Ley a los «almacenes» y «depósitos» exige que nos detengamos brevemente en este punto.

Por de pronto, no sólo la Ley de Arrendamientos Urbanos no suministra un concepto de «almacén» o «depósito», sino que ni siquiera nuestro Ordenamiento positivo proporciona datos para determinar incluso si se trata de realidades distintas o de dos modos de expresar una misma cosa. En el Código Civil, el artículo 1.582 se refiere al caso de que se arriende una «tienda, o almacén, o establecimiento industrial», con muebles. Por su parte, el Código de Comercio (art. 85), «a los efectos de la prescripción de derecho a favor del comprador de mercaderías en almacenes o tiendas abiertas al público», reputa como tales los que establezcan los comerciantes inscritos, así como los establecidos por los no

(18) «Con reiteración, casi obstinadamente, el Tribunal Supremo proclama la autonomía del concepto de arrendamiento de industria o negocio definido en el artículo 3, 1, de la Ley arrendaticia porque la industria o negocio recogido *ex lege* no se identifican con el concepto de empresa a efectos del Derecho Mercantil, ni con los de establecimiento o fábrica, ni aun con el propio de industria a efectos fiscales.» MOTOS GUIRAO, *op. cit.*

inscritos, en ciertas circunstancias, estableciendo, por último —a propósito de los almacenes generales—, ciertas normas que poco interesan a nuestro propósito.

Y el problema se plantea porque la noción vulgar tampoco resulta precisamente clara:

1. El Registrador en su informe defiende una *idea amplia del término*, al señalar que «almacén es el edificio donde se guardan o venden géneros, y depósito el lugar o paraje donde se depositan cosas, por lo que la relación existente entre los vocablos 'cochera' y 'depósito o almacén' es una relación de especie y género, siendo el objeto depositado o almacenado el que especifica al género».

2. Por el contrario, el Notario recurrente defiende una *acepción estricta*, acogida igualmente en el auto presidencial cuando expresa que «en correcta interpretación gramatical, la guarda de un coche propio no compagina ni se corresponde con el sentido con que legalmente se usan las palabras 'depósitos o almacenes', como lo revela que en la práctica nunca se llama a un garaje depósito o almacén».

Ambas posturas son legítimas, defendibles y en cierto sentido perfectamente lógicas, puesto que raras veces una palabra admite sólo un sentido preciso y unívoco. ORTEGA, que ha tratado brillantemente lo que él denomina «el vagabundo sentido de las palabras», señala que «no hay tal vez una sola palabra en la lengua que no tenga varias significaciones: casi siempre tiene muchas»; pero advierte que entre estas significaciones los lingüistas suelen distinguir una que llaman la significación o *sentido* «fuerte», que «es siempre el más preciso, el más concreto... (y)... tangible», que debe ser precisamente (y así lo cree CASTRO) el sentido en que debe considerarse redactada una disposición, pues no parece normal que el legislador haya empleado —para definir una realidad— uno de los sentidos menos usuales de la misma.

No debe, pues, caber duda en que si bien el concepto que nos ocupa también admite ese «vagabundeo», la «primera significación», la «más simple, trivial y que está más a mano» (por decirlo con palabras del propio ORTEGA) (19) es la que lo caracteriza como un tipo especial de establecimiento mercantil, que coadyuva no al «cambio» de los bienes, sino a su «custodia».

Pero veamos los restantes mecanismos de interpretación.

II. *El «espíritu y finalidad» de la norma.*—La observación de la realidad social muestra que los empresarios, a la hora de establecer su negocio, cuidan especialmente el emplazamiento de aquéllos como factor

(19) «Idea del Teatro», *Obras Completas*.

decisivo de su éxito comercial. Es por ello lógico que aspiren a conservar la «plusvalía» que supone esa especial ubicación y la clientela consolidada. Paralelamente, el interés del propietario del inmueble será hacer suya esa «plusvalía» utilizando personalmente el negocio —ya prestigiado— o bien arrendándolo en mejores condiciones a su anterior titular o a otro competidor.

El conflicto de intereses así suscitado lo ha ido resolviendo el legislador a través del tiempo a favor de los arrendatarios, para lo cual ha dictado una legislación «especial» que deroga los privilegios de los arrendadores en puntos concretos, en aras de las expresadas finalidades (20).

En este sentido, dice CÁMARA (21) que la razón jurídica en que se funda la protección al arrendatario de locales de negocio, no es otra que tutelar la estabilidad de su empresa y otorgarle una compensación por el mayor valor que merced al ejercicio de su actividad haya podido obtener el local, añadiendo que si bien estas ideas no siempre están perfectamente desarrolladas en la ley son, «sin ningún género de dudas, las que inspiran la protección que se dispensa al arrendatario de locales de negocio».

Queda, por tanto, claro que la *ratio* de la protección no viene dada sólo por el «objeto» de la relación ni por la «titularidad» que se ostente, sino, y fundamentalmente, por el sello que en aquél deja éste con su actividad. Ciertamente que la ley se ocupa del tema sólo en relación al local «arrendado», pero ello se debe a que si es el propietario el titular del negocio, la tutela jurídica con que cuenta es ya por sí sola lo suficientemente fuerte (por la pervivencia del carácter absoluto del derecho de propiedad) como para hacer ociosa otra especial.

En la línea apuntada se mueve —por cierto, que casi exclusivamente— la Dirección General. Se considera que «la finalidad fundamental de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos es la de proteger el hogar familiar —caso de arrendamiento de viviendas— o la de garantizar el desenvolvimiento de un patrimonio mercantil —caso de arrendamiento de local de negocio—». Se piensa que «el propósito legislativo de extender su previsión protectora a los edificios y locales arrendados, como almacenes y depósitos, tiene su fundamento... en estar relacionados con el patrimonio mercantil y constituir parte de su dinámica», y se concluye en que «hay que entender excluidos de esta legislación el arrendamiento de aquellos locales ajenos a toda actividad industrial o comercial».

(20) Arranca esa protección en nuestro sistema de un Decreto de Alquileres de 29 de diciembre de 1931, y tiene como manifestación más característica el derecho de traspaso que —bien mirado— viene a consagrar al arrendatario como verdadero titular de la «plusvalía» por él creada, si bien se protegen igualmente los legítimos intereses del dueño del local mediante especiales compensaciones (incremento de renta y participación en el precio del traspaso).

(21) *Estudios de Derecho Mercantil*, tomo I, pág. 15.

III. *Los «antecedentes históricos y legislativos»*.—Lo anteriormente expuesto tiene interés también por la incidencia que los antecedentes históricos y legislativos de la norma tienen en su interpretación.

La cuestión tiene una importancia especial, puesto que —como informaba el Registrador— «el artículo 5 se reforma con la ley vigente, incluyendo en su ámbito los arrendamientos de depósitos y almacenes *en todo caso*, a diferencia de la legislación anterior, en que se exigía el ejercicio de una industria o comercio». Y ello porque lo mismo puede entenderse que el cambio de texto implica un cambio de voluntad en el legislador, o bien que se trata tan sólo de un modo de expresar, con otras palabras, un mismo pensamiento.

Precisamente, la cuestión que se plantea es determinar a qué se refiere la locución «en todo caso» que contiene el artículo 5-2-2 de la Ley especial:

a) Una primera interpretación, en línea defendida por el Registrador, es la de entender que lo que con ella se quiere expresar es que los almacenes y depósitos, sean de la clase que sean, y con indiferencia de la actividad que en ellos se realice (incluso si no se desempeña ninguna), se sujetan a la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

b) Pero cabe otra, acaso más conforme con el sentido literal del precepto, cual es la de considerar que lo que éste quiere decir es que los «depósitos y almacenes» se regulan «*siempre*» por las normas del contrato de *arrendamiento de local*, incluso cuando el arrendatario sea una de las personas mencionadas en el artículo 4-2, cuyos arrendamientos de local se rigen por las normas aplicables al *arrendamiento de vivienda* (salvo, por tanto, cuando lo arrendado por ellas sea un almacén o depósito que, «en todo caso», esto es, con independencia de la persona de su propietario, se someten a las normas del arrendamiento de local).

En definitiva, la norma querría decir esto: como excepción a la regla de que los arrendamientos concertados por la Iglesia católica, Estado, provincia, municipio (y demás que menciona), se rigen por las normas del contrato de inquilinato (donde no existe traspaso), el de «depósitos y almacenes» ocupados por aquéllas se rige «en todo caso» (es decir, aunque en ellos no se ejerzan actividades económicas) por las normas aplicables al arrendamiento de local.

Bien entendido, lo expuesto es corolario de lo que hablábamos sobre protección de la propiedad comercial en líneas anteriores. Tratándose de organismos sin finalidad lucrativa, que no desempeñan actividad mercantil, no es pensable aplicar normas pensadas en proteger una «plusvalía» que por definición no va a darse. Sólo cuando el local se destine a «almacén o depósito» es pensable que esa «plusvalía» pueda existir en

algún grado, y por eso en tales casos se aplica «siempre» la normativa propia de los locales. Entender el adverbio desconectado del razonamiento parece fuera de la realidad.

(Tanto el auto presidencial como la resolución declararon no ser aplicables al caso debatido las prescripciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, estimándolo sujeto al Código Civil.)

FRANCISCO DE A. GARCÍA SERRANO
Notario