

DICTAMEN

referente a la naturaleza jurídica de un arrendamiento de bodega con maquinaria y a cuestiones de subarriendo y plazo

ANTECEDENTES

1. Se dan por reproducidos y conocidos los contratos de arrendamiento otorgados en sendos documentos privados. En ambos es arrendador XXX, y arrendataria la Sociedad Anónima SA, con actividades en el comercio de vinos.

El objeto del arrendamiento en ambos contratos es la bodega de elaboración de vinos sita en la ciudad de X, con una cabida de 20.000 hectolitros.

2. Es interesante tener en cuenta los siguientes extremos:

A. El primer contrato de arrendamiento se pactó por un año: del 30 de septiembre de 1971 al 30 de agosto de 1972; el segundo se convino por cinco años: desde el 1 de septiembre de 1972 al 31 de agosto de 1977. En la cláusula *h)* de éste se lee: «La bodega que se arrienda por el presente documento, se encuentra en la actualidad arrendada a la misma firma arrendataria hasta el 31 de agosto próximo; por tal motivo, el presente contrato es continuación del anterior.»

B. En la cláusula *b)* del primero se convino: «La bodega se entrega con los útiles precisos para la elaboración, y aparte de este contrato, se hará un inventario, que se unirá a este documento, firmado por ambas partes, con detalle de los enseres, mangueras, bombas y, en general, de todo cuanto se entrega y que es preciso para la elaboración y movimiento de vinos y sus residuos.»

La cláusula *b)* del segundo contrato contiene el mismo pacto.

Se practicó el inventario y se entregaron a la sociedad arrendataria todos los enseres, mangueras, bombas, etc., necesarios para la elaboración y movimiento del vino.

C. En la cláusula *e)* del primer contrato se estableció: «Los gastos de puesta en marcha, electricidad en fuerza motriz y alumbrado, así como seguros sociales y de accidentes, son por cuenta de los arrendatarios, desde esta fecha hasta la del vencimiento del contrato el 30 de agosto de 1972.»

Este pacto se repitió en el segundo contrato (cláusula *d)*), con la natural diferencia de fechas, es decir, diciendo que serían por cuenta de los arrendatarios «desde esta fecha hasta la del vencimiento del contrato el 31 de agosto de 1977».

En la cláusula o condición *f)* del segundo contrato se expuso: «Igualmente, el arrendador reparará anualmente la maquinaria, a la terminación de cada campaña de elaboración, con el fin que esté en perfecto estado de funcionamiento para la siguiente.» En la *g)*: «Igualmente, el arrendador iniciará una revisión de la instalación eléctrica, tanto en lo concerniente a fuerza motriz como alumbrado, acondicionándola en forma reglamentaria.»

La cláusula *j)* del mismo segundo contrato dice: «Todos aquellos impuestos nacionales, provinciales y locales que correspondan a la actividad industrial serán de cuenta del arrendatario, y los de igual ámbito que sean sobre la finca urbana, por cuenta del arrendador.»

3. La sociedad arrendataria se dedica, entre otras actividades, a la elaboración y comercio de vinos.

Se pregunta:

1. Si se trata de un arrendamiento de local de negocio, previsto en el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos (que en lo sucesivo denominaremos LAU), o le corresponde la calificación de arrendamiento de industria, al que se refiere el artículo 3.º de la misma ley, para excluirlo de ella.

2. Qué consecuencias tiene la calificación a la que se llegue, en relación con el subarriendo y con el plazo pactado, en orden a su posible prórroga legal o forzosa.

Consideraciones jurídicas

Primera.—Para llegar a conclusiones fundadas debemos sentar las siguientes premisas:

A. El artículo 1.º de la LAU dice: «1. El arrendamiento que regula esta ley es el de fincas urbanas, y comprende el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo...»

B) El artículo 3.º dispone: «1. El arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluido de esta ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral. Pero sólo se reputará existente dicho arrendamiento cuando el arrendatario recibiere, además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas...»

C. La redacción imprecisa de ambos preceptos ha dado lugar a numerosísimas dudas, cuestiones y pleitos. Señalar la línea divisoria entre el arrendamiento de *local de negocio* y el arrendamiento de *industria o negocio* es la cuestión batallona de la LAU, según comentario de un prestigioso autor, y buena prueba de ello son las numerosas sentencias del Tribunal Supremo recaídas sobre tal cuestión.

Sin embargo, hoy, precisamente por tener tan abundante jurisprudencia, podemos llegar a conclusiones bastante claras. Son:

a) Que el concepto de industria o negocio, a efectos del precepto que comentamos, tiene autonomía y, digamos, contornos propios.

b) Que no se identifica con el concepto de empresa, ni con el de industria a efectos fiscales, ni con el de fábrica, ni con el de establecimiento mercantil.

(Véanse sentencias del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1955, 13 de enero de 1953, 14 de octubre de 1952, 4 de febrero de 1953, 25 de junio de 1951.)

c) Es necesaria la preexistencia y continuación de la explotación industrial, pero no que en el momento de la perfección del contrato de arrendamiento la industria se halle en funcionamiento o actividad (sen-

tencias de 17 de marzo de 1970, 14 de marzo de 1961, 30 de enero de 1956).

d) ¿Cuáles son las características, los elementos, de la industria o negocio a que se refiere el artículo 3.º? ¿No es necesaria la existencia de algún elemento espiritual-comercial vigente al perfeccionarse el contrato?

Como dice el comentarista FUENTES LOJO, lo esencial para calificar un arrendamiento como de industria estará en que la intención de las partes haya sido ceder no un local desnudo, ni tampoco un local con instalaciones, cualquiera que fuere su importancia, para que el arrendatario establezca su propio negocio o industria, sino un todo organizado, una unidad patrimonial, del que formen parte aquel local, esas instalaciones y tal organización. No importa, sigue diciendo el citado comentarista, que la industria estuviere en explotación al celebrarse el contrato, ni que la hubiere creado el arrendador, ni que los elementos que la componen sean suficientes para que pueda seguir viviendo.

Uno de los conceptos más claros del repetido arrendamiento de negocio o industria lo encontramos en la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 1963: «El objeto del arrendamiento de industria es un complejo o universalidad de elementos materiales conectados y adecuados entre sí por su estructura y disposición destinada a un uso industrial y apto para funcionar inmediatamente.»

En el mismo sentido, la sentencia de 17 de marzo de 1970, que dice: «El arrendamiento lo es de industria o negocio cuando en el contrato, además de un local, se comprende y entrega una universalidad de elementos materiales aptos para el ejercicio en el mismo de una determinada actividad industrial, aunque se halle inactiva y pendiente de que el arrendatario lo ponga en funcionamiento con los elementos recibidos del arrendador, sin que la sustitución o adición de algunos, por razón de comodidad, conveniencia o deseo de mejoramiento del arrendatario modifique la concepción jurídica del contrato.»

e) Por último, dejemos constancia de que respecto a bodegas, concretamente a arrendamiento de bodegas, existe una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de junio de 1953, en la cual el contrato se califica y estima como de *local* de negocio. Pero a tal decisión se llega después de analizar los antecedentes que ponen de manifiesto ser sólo los locales lo que pertenecía al arrendador. Los muebles, maquinaria, etc., eran de propiedad del arrendatario. Se trata de un caso singular en que los contratantes fueron consocios de una Sociedad de Responsabilidad Limitada, la cual fue dueña, antes de su liquidación, del inmueble, negocio, enseres, maquinaria, etc.

También conocemos una sentencia de la Audiencia Territorial de

Cáceres de 8 de abril de 1959. La doctrina que contiene es que tratándose del arrendamiento de una bodega con maquinaria apta para la industria de elaboración de vinos, la calificación es de arrendamiento de *negocio* o *industria*. Existe unidad patrimonial.

Segunda.—Tenemos a la vista dictamen de un distinguido compañero recaído sobre la misma cuestión que es objeto de éste. En él se califica de arrendamiento de *local de negocio* el contrato que estudiamos. Dice: «Leído con detenimiento el contrato de arrendamiento resulta que no lo es de industria, *sino de local de negocio*. Abona tal criterio: 1.º El hecho de que en la cláusula *h*) se haga constar que la bodega en la actualidad —se refiere a cuando el contrato examinado se otorgó—está arrendada a la misma firma arrendataria. 2.º La cláusula *d*), según la cual ‘los gastos de puesta en marcha, electricidad en fuerza motriz y alumbrado, así como seguros sociales y de accidentes, son por cuenta de los arrendatarios’. ‘No obsta a la calificación de arrendamiento de local de negocio—sigue diciendo el dictamen—el hecho de que junto con el inmueble se entregaran al arrendatario la maquinaria, utensilios y la instalación industrial misma. Así lo prevé de forma expresa el artículo 3.º (apartado 2.º) de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.’ Para que el arriendo pudiera catalogarse de industria o negocio, sería preciso que se hubiera arrendado la industria o negocio además del local, cosa que no ha sucedido, cual se desprende del contrato mismo.»

Disentimos de tal opinión.

El segundo contrato de arrendamiento es una continuación del primero (así se hizo constar), de análogo contenido. El hecho de que cuando se concertó dicho segundo contrato la bodega estuviera arrendada ya a la misma firma, no influye en la calificación del primero ni en la de los dos en conjunto.

Tampoco obsta a la estimación de arrendamiento de negocio o industria el pacto copiado de la cláusula *d*), *ni es necesario que se arriende un negocio o industria propiamente dichos*, según queda expuesto y sentido por la jurisprudencia antes detallada.

El apartado 2.º del artículo 3.º no lo estimamos aplicables al arrendamiento que estudiamos por una razón clara: Es que para que entre en juego se requiere que el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, conforme al párrafo 1.º del mismo artículo 3.º, y ya se ve que estamos llegando a la conclusión que sí es arrendamiento de industria o negocio.

Los más prestigiosos comentaristas (véase, por ejemplo, CASTÁN y CALVILLO en *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*) llegan a la conclusión, después de detenido examen de la jurisprudencia, de que para que sea tenido en cuenta ese apartado 2.º se necesita que los muebles,

enseres y utensilios arrendados con el local, aunque sean muy importantes, no formen unidad patrimonial, no tengan vida propia en relación con todo lo arrendado, susceptible de ser inmediatamente explotada esa unidad o pendiente para serlo sólo de formalidades administrativas. Cuando los muebles, enseres, utensilios, maquinaria, etc., arrendados con el local sean elementos desarticulados, inertes, inconexos, no coordinados (en terminología de la jurisprudencia), estaremos ante la aplicación del párrafo 2.º Pero tales circunstancias o situación no se da en nuestro caso.

(Puede consultarse, entre otras, la sentencia de 13 de noviembre de 1963.)

Conclusión

Por todo ello concluimos y dictaminamos que los contratos referidos constituyen UN ARRENDAMIENTO DE NEGOCIO O INDUSTRIA igual a los recogidos y contemplados en el artículo 3.º de la LAU. Según este precepto, se regirán por lo pactado y dispuesto en la legislación civil, común o foral.

Consecuencias de la anterior conclusión en cuanto al subarriendo

Como el arrendamiento objeto de este dictamen está regido por la legislación civil común, le son aplicables los artículos 1.550 a 1.553 del Código civil.

Según el artículo 1.550, «cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador».

Como en los contratos calendados no se ha prohibido el subarriendo expresamente, parece evidente que la Sociedad arrendataria ha podido subarrendar sin consentimiento del arrendador, señor XXX.

Explica BONET (*Código civil comentado*) que las relaciones entre el arrendador (en este caso, señor XXX) y el arrendatario-subarrendador (en este caso, la Sociedad) son las derivadas del contrato de arrendamiento, que no sufre alteración con el subarriendo (art. 1.551 del Código civil), por lo que el subarrendador ha de responder ante el arrendador de sus actos y, además, de los del subarrendatario.

Efectos del plazo convenido en el arrendamiento de industria o negocio

El artículo 1.565 del Código civil dispone que «si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento».

Luego el arrendamiento que nos ocupa termina el día 31 de agosto de 1977 sin necesidad de requerimiento. No existe prórroga legal ni forzosa de clase alguna.

Si el arrendatario no dejase libre ese día lo arrendado procedería la acción de desahucio (sentencia de 18 de mayo de 1970, entre otras).

Ahora bien, ha de procurar el arrendador que llegado ese día de la terminación del contrato, no permanezca el arrendatario o subarrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada sin protesta o reclamación de la parte arrendadora. Si tal sucediese podría estimarse que existe tácita reconducción (art. 1.566 del Código civil) y que el arrendamiento quedaba prorrogado por un año (art. 1.581 del mismo Código).

Tal es el dictamen del Letrado que suscribe, que somete gustosamente a otro mejor fundado.

B. MENCHÉN