

VIVIENDA. Sobre los arrendamientos urbanos. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU)¹, establece cuál es el régimen jurídico aplicable a las relaciones arrendaticias relativas a las fincas urbanas, diferenciando en su regulación sustantiva entre dos clases de arrendamientos, por una parte, (i) los de vivienda y, por otra, (ii) los destinados a cualquier otro uso distinto al de vivienda². Al igual que hacía la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, esta clasificación se fundamenta según el destino dado a las fincas objeto de arrendamiento, sustituyendo el tradicional binomio de vivienda-local de negocio, por el de vivienda-edificación con uso distinto al de vivienda.

Así las cosas, mediante el presente artículo divulgativo simplemente pretendemos examinar las diferencias existentes en el régimen jurídico que la Ley de Arrendamientos Urbanos otorga al arrendamiento de vivienda y al arrendamiento de local de negocio, al cual le son aplicables las disposiciones que disciplinan el arrendamiento para uso distinto al de vivienda. Por ello, trataremos de sistematizar el estudio de ambas regulaciones con la finalidad de poner de manifiesto las diferencias entre ambas clases de contrato de arrendamiento, tan utilizados en el tráfico jurídico civil y mercantil, y que en la práctica siguen siendo objeto de discrepancias y, por ende, de litigios ante nuestros Tribunales.

Los arrendamientos de vivienda son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes (art. 2 LAU). Como salvedad, la Ley también considera arrendamiento de vivienda los contratos sobre fincas en las que el arrendatario no tenga fijada su vivienda permanente, siempre y cuando dicho inmueble esté habitado por su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o los hijos.

En cambio, los arrendamientos para usos distintos al de vivienda, son aquellos que, recayendo sobre una edificación, tienen un destino principal diferente; de este modo, se entiende que engloba a los arrendamientos de la segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos. Se trata pues de un concepto residual que engloba efectivamente todos aquellos supuestos no identificables con el arrendamiento de vivienda tal y como se ha explicado antes.

Los arrendamientos de local de negocio son aquellos celebrados para desarrollar en el inmueble arrendado actividades industriales, comerciales, artesanales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o docentes.

Por tanto, quedan exceptuados del ámbito de aplicación de la Ley los siguientes arrendamientos: (i) los de fincas rústicas; (ii) las viviendas de alto standing (art. 4.2.2ª LAU); (iii) las viviendas de conserjes, asistentes, guardas, asalariados, empleados y funcionarios por razón de su cargo o por razón de los servicios que presten (art. 5.a. LAU); (iv) las viviendas militares (art. 5.b LAU); (v) los de casa-habitación, ubicada en el predio de explotación agrícola, pecuaria o forestal, siendo tal explotación la finalidad primordial del arrendamiento (art. 5.c. LAU); y (vi) las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas de tal forma por la universidad titular de las mismas, y sean asignadas a alumnos y personal de aquélla (art. 5.d. LAU).

Una de las diferencias fundamentales entre el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento de vivienda y los destinados a uso distinto, radica en el carácter tuitivo y protector de la regulación de los arrendamientos de vivienda (art. 6 LAU), mientras que los destinados a otros usos gravitan en torno al principio de la autonomía de la voluntad de las partes (art. 4.3 LAU), esto es, al libre acuerdo de aquéllas, incluidas las cuestiones relativas a la duración del contrato, a la renta y a su actualización.

Esta distinción responde, según su Exposición de Motivos, al distinto grado de protección y tutela que para el legislador merece cada uno de los supuestos, ya que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

Se pretende 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. De este modo, se busca por un lado, un mayor equilibrio entre los intereses de inquilinos y propietarios, y por otro, una moderación entre la finalidad del arrendamiento y la protección del mismo. En definitiva, es obvio que para el legislador, no puede darse igual protección a un arrendamiento de vivienda para una familia que hace uso de la misma como vivienda habitual, que a un arrendamiento de local de negocio con una finalidad estrictamente económica.

El régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de vivienda es el siguiente:

1º) Títulos I, II, IV y V LAU; 2º) la voluntad de las partes; y 3º) el Código Civil.

En cambio, el art. 6 LAU nos recuerda que son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del Título II, salvo los casos en los que la propia norma lo autorice. Los derechos de arrendatarios y subarrendatarios recogidos en las normas imperativas de la LAU son irrenunciables, siendo nula de pleno derecho la cláusula contractual que los desconozca.

Por el contrario, la LAU deja a la libre autonomía de la voluntad de las partes todos los elementos del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, que permite un amplio recurso a las disposiciones del Código Civil, limitando, en todo caso, las subrogaciones mortis causa al heredero o legatario

que continúen la actividad (art. 33 LAU), e introduciendo como novedad el derecho del arrendatario a una indemnización por clientela cuando el arrendador o un nuevo arrendatario pudiesen beneficiarse de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario o, alternativamente, a una indemnización por gastos de traslado y los perjuicios derivados del mismo (art. 34 LAU).

Sin perjuicio de todo lo dicho, cabe, no obstante, recalcar que la LAU contiene dos normas de carácter imperativo que constituyen una excepción al amplio reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad. La primera, relativa a la facultad indisponible del arrendador y del arrendatario de compelerse recíprocamente para la formalización por escrito de este contrato consensual (art. 37 LAU). Y la segunda, concerniente a la obligatoriedad de la exigencia y de la prestación, en el momento de la celebración del contrato, de una fianza en metálico (art. 36.1 LAU), que podrá ser objeto de actualización transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato (art. 36.2 y 3 LAU), y que cuando se produzca la extinción del arrendamiento, el arrendador estará obligado a restituir al arrendatario (art. 36.4 LAU).

El régimen jurídico aplicable al arrendamiento para uso distinto de vivienda sería el siguiente: 1º) las disposiciones de los Títulos I, IV, y V de la LAU; 2º) la voluntad de las partes; 3º) las disposiciones del Título III de la LAU; y 4º) el Código Civil. Con carácter supletorio, siempre que las partes no hayan querido o no hayan podido establecer un régimen convencional (arts. 29 a 35 LAU), se aplica el régimen previsto para los arrendamientos de vivienda sobre conservación y obras, derecho de adquisición preferente, traspaso, y las subrogaciones mortis causa, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad, además de la relativa a la indemnización por clientela.

En el arrendamiento de vivienda la cesión del contrato por el arrendatario requiere el consentimiento del arrendador, el cual debe prestarse por escrito, con independencia de que la cesión sea a título lucrativo u oneroso. De producirse la cesión, el nuevo arrendatario se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendatario anterior.

Por lo que respecta al subarriendo, queda expresamente prohibido el subarriendo total de la vivienda arrendada. En este sentido, el artículo 8 LAU expresamente dice que la vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y, siempre, previo consentimiento por escrito del arrendador.

Dada la limitación del subarriendo de vivienda a que se celebre a tiempo parcial, no podrá el inquilino abandonar la vivienda para percibir las cantidades que pudieran corresponder, sino que se le impone la convivencia con el subarrendatario pues en otro caso estaríamos ante la causa de disolución del artículo 27.2 f) LAU, porque la finca dejaría de estar primordialmente destinada a vivienda del arrendatario.

Además, existe la limitación de que el precio del subarrendamiento no podrá exceder en ningún caso del que corresponda al arrendamiento para impedir al arrendatario enriquecerse de manera desmedida con la celebración del subarriendo. Igualmente, el subarriendo parcial se encuentra temporalmente limitado al término fijado para el contrato de arrendamiento de la finca objeto de subarrendamiento.

En el caso de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, si las partes no hubieren pactado nada al respecto, es de aplicación el Código Civil, según el cual, la cesión del arrendamiento por el arrendatario requerirá del consentimiento del arrendador. En el caso de producirse la cesión, el cesionario y nuevo arrendatario se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendatario anterior.

Por otro lado, la LAU contempla un régimen especial con respecto al arrendamiento de local de negocio. El artículo 32 LAU establece que “cuando en la finca arrendada se ejerza un actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador”. El arrendador y el arrendatario pueden excluir o limitar en el contrato estos derechos, o alguno de ellos, pero si no lo hacen, despliegan todos sus efectos.

Ahora bien, fuera del ámbito de aplicación de la especialidad anteriormente expuesta, la regla general es que, en primer lugar, habrá que estar a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento. Supletoriamente, conforme al Código Civil, la cesión del arrendamiento por el arrendatario requerirá el consentimiento del arrendador, y ello pese a que el artículo 1.550 del Código Civil permite el subarriendo total o parcial siempre que en el contrato no se haya prohibido expresamente.

La LAU le reconoce al arrendador el derecho a elevar la renta que hasta entonces pagaba el arrendatario en un 10% en caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20% en caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca, siendo ésta una diferencia notable con el arrendamiento de vivienda.

El artículo 32.4 LAU establece la necesidad de notificar al arrendador la cesión o el subarrendamiento en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieren concertado, aunque no se requiere su consentimiento.

Para evitar confusiones, se establece que no se considerará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria. No obstante, si se da alguno de estos supuestos, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en los mismos términos antes recogidos para el subarrendamiento (art. 32.3 LAU).

Una de las novedades más significativas que introdujo la LAU sobre los arrendamientos de vivienda consistió en establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años como garantía para el arrendatario. En este sentido, el artículo 9 LAU establece que la duración en el arrendamiento de vivienda será libremente pactada por las partes, pero si fuera inferior a cinco años, vencido el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que el arrendatario renuncie a este beneficio manifestándole al arrendador su voluntad de no renovarlo con un preaviso de un mes a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades (art. 10 LAU).

Como se desprende de lo señalado por el citado precepto, rige el principio de libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato de arrendamiento junto a un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración para el caso de que el plazo inicialmente pactado hubiera sido inferior a cinco años. Si en el contrato de arrendamiento de vivienda no se reflejase la duración del mismo, la LAU prevé una presunción iuris et de iure según la cual el contrato se reputará suscrito por período de un año, con derecho a las sucesivas prórrogas.

La introducción por el legislador de una duración mínima de cinco años responde a la idea de que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares, posibilitando que se contemple el arrendamiento como alternativa válida a la compraventa, es decir, a la propiedad. Al respecto, hay que traer a colación, la enorme inestabilidad que en el mercado de viviendas en alquiler conllevó el Real Decreto de 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Por otra parte, al no ser un plazo tampoco excesivo, no debería frenar a los propietarios privados como a los promotores empresariales a introducir las viviendas en el parque de los arrendamientos,

aunque la realidad ha demostrado la no consecución de esta finalidad. Además, permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones, en la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual. Igualmente, en este extremo, hay que tener en cuenta que este derecho se mantiene tanto ante casos mortis causa, a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario, como en los casos more uxorio.

Junto al plazo de garantía de los cinco años, la LAU refleja una prórroga tácita una vez transcurrido el plazo mínimo de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo marcado por la Ley, de plazos anuales hasta un máximo de tres años.

En cambio, cabe decir también que la LAU prevé la posibilidad de pactar plazos inferiores únicamente en el caso de necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años, conocida al tiempo de celebración del contrato, y por ende, siempre que conste en el contrato, es decir, debe tratarse de una circunstancia conocida al tiempo de celebrarse el contrato. El arrendador podrá recuperar el uso de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí. Pero, si transcurridos tres meses, el arrendador no hubiese ocupado la misma, quedará este obligado a reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la finca arrendada por un período completo de hasta cinco años, indemnizándole mediante abono de los gastos de desalojo o, alternativamente, a elección del arrendatario, mediante pago de cantidad igual al importe de la renta que restaba por satisfacer hasta la conclusión del período de cinco años del arrendamiento extinguido a instancia del arrendador (art. 9.3 LAU).

En el caso de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, la Ley no establece un plazo de duración mínimo, por lo que en el contrato de

arrendamiento de local de negocio se estará a lo libremente pactado por las partes en el contrato en virtud del ejercicio de su libertad contractual. Además, a diferencia del contrato de arrendamiento de vivienda, no existe norma alguna sobre prórroga obligatoria del contrato por plazos anuales.

El artículo 14 LAU dispone que el adquirente de una vivienda arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años y no podrá ampararse en la protección y publicidad registrales, primando en todo caso el respeto del derecho a disfrutar la vivienda por parte del inquilino durante el plazo mínimo de duración del contrato de arrendamiento. Si la duración pactada fuera superior a los cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, aunque en este supuesto, si concudiesen en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, y el arrendatario tendrá derecho a percibir una indemnización por parte del vendedor, equivalente a una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir. Por último, cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

En cuanto al arrendamiento de local de negocio, el artículo 29 LAU se expresa en términos similares a lo recogido por el artículo 14 LAU, es decir, el adquirente de la finca quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, aun cuando entre los mismos hay algunas sustanciales diferencias, entre las que cabe destacar las siguientes: (i) en el artículo 29 de la LAU se

deja al margen toda referencia a la duración, se omite toda alusión temporal; (ii) se admite la posibilidad de pacto en contrario, cosa que no ocurre en el artículo 14 LAU durante el período mínimo de duración, ya que, superado éste, si se pacta, la enajenación extinguirá el arrendamiento, y (iii) no procederá la subrogación si en el adquirente concurren los requisitos previstos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria³.

Finalmente, cabe relacionar obligadamente la figura de la subrogación con el derecho de preferencia (el cual se analizará posteriormente), toda vez que cobra una especial relevancia para el arrendatario del local en aquellos supuestos en los que la transmisión de la propiedad puede afectar a la continuidad del arrendamiento. Como hemos explicado, la enajenación produce la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del anterior. Pero si la adquisición se hiciera de buena fe, a título oneroso, y por quien apareciese como legitimado para transmitir en el Registro de la Propiedad, sin que haya ninguna referencia al arrendamiento del local, la subrogación no resultará obligatoria, sino solamente voluntaria, dado que el arrendatario no inscrito no es oponible a ese adquirente (art. 29 LAU). En este momento ha de recordarse el viejo principio civil: “venta mata renta” (art. 1.571.1.I CC). De esto se deduce que el arrendatario que no haya inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad, se constituye en una delicada posición, puesto que la buena fe del adquirente del local siempre se presume; salvo prueba en contrario que deberá centrarse en demostrar que aquél conocía la existencia del arrendamiento o que, vistas las circunstancias, era imposible que la desconociera.

a) Supuestos de fallecimiento del arrendatario.

El artículo 16.1 LAU establece que, en caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

1. El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
2. La persona que hubiere venido conviviendo con el arrendatario 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 fallecimiento, salvo que hubieren tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
3. Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente los últimos dos años con él.
4. Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
5. Los hermanos del arrendatario que, igualmente, hubieran convivido habitualmente con él durante los dos últimos años anteriores al fallecimiento.
6. Y las personas distintas de las mencionadas anteriormente que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y, siempre y cuando hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato, si bien deberá notificar por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario (art. 33 LAU). Y en caso de que, producido el fallecimiento, no existiera ninguna de las personas antes indicadas, obviamente el arrendamiento quedará extinguido (art. 16.1 in fine LAU).

b) Supuestos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

En el caso del arrendamiento de vivienda, la subrogación inter vivos sólo se reconoce previo consentimiento escrito del arrendador. En los casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular, se reconoce ex lege a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que quede del contrato. El cónyuge deberá comunicar al arrendador su voluntad de continuar en el uso de la vivienda en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de la resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda (art. 15 LAU).

El artículo 25 LAU establece que en caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados 2 a 8 del citado artículo. En cuanto al arrendamiento de local de negocio, el artículo 31 LAU nos remite al contenido del propio artículo 25 LAU, por lo que en este caso, coincide plenamente el régimen jurídico aplicable a cada tipología de arrendamiento.

El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de esta notificación caducarán a los 180 días naturales siguientes a la misma (art. 25.2 LAU).

Además, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho

la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. Este derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada (art. 25.3 LAU).

Es lógico, y así lo prevé el artículo 25.4 LAU, que el derecho de tanteo o retracto del arrendatario tenga preferencia sobre cualquier otro derecho similar, no obstante, con la excepción del retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento (art. 25.4 LAU).

Es menester recordar que cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados –como los accesorios propios de una vivienda– por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3 LAU, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente solamente sobre la vivienda (art. 25.6 LAU).

Sin embargo, existen excepciones a estos derechos. Así, no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En cambio, si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 25.7 LAU.

Una particularidad importante es que en el contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario puede renunciar a los derechos de tanteo y retracto mediante pacto, pero sólo será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años (art. 25.8 LAU).

Las normas que tratan estos derechos, en tanto que resultan limitativas de las facultades dispositivas, han sido interpretadas ampliamente por la jurisprudencia en un sentido claramente restrictivo. Lo que viene a significar que el arrendatario del local goza de estos derechos en caso de compraventa del local arrendado, pero no en supuestos distintos al de compraventa (léase división de una comunidad sobre varios locales con adjudicación del local a uno de los comuneros, o aportación del local arrendado a una sociedad, salvo fraude de ley [art. 6.4 CC]).

La fianza arrendaticia de carácter obligatorio varía según se tenga que prestar para un contrato de arrendamiento de vivienda o un arrendamiento para uso distinto. De este modo, en la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el caso de arrendamiento de local de negocio. Las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda regulan este depósito obligatorio.

Tratándose del arrendamiento de local de negocio, el artículo 34 LAU, introdujo una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del término convencional, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o, alternativamente, el derecho a ser indemnizado por los gastos de traslado y por los perjuicios derivados del

mismo, cuando el arrendatario se vea obligado, en su caso, a trasladar su actividad.

Los requisitos necesarios para que el arrendatario tenga derecho a la indemnización por clientela son los siguientes:

1. Que la extinción del contrato se produzca por el transcurso del término pactado en el mismo, y no por cualquier otra causa que sea imputable al arrendador o al arrendatario.
2. Que en dicha finca arrendada se haya venido ejerciendo durante los últimos cinco años una actividad comercial de venta al público.
3. Es necesario que antes del vencimiento del término del contrato el arrendatario no se comporte pasivamente, sino que desarrolle una conducta tendente a procurar la renovación del contrato. Esto se concreta en que aquél deberá haber manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un plazo mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

A estos efectos, se considera renta de mercado la que al efecto acuerden las partes y en ausencia de pacto, la que, en tal sentido, determine el árbitro designado por las partes.

4. Que el arrendador o un tercero desarrollen en la finca dentro del plazo de seis meses desde la expiración del contrato de arrendamiento, la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, que sea típicamente apta para beneficiarse, al menos parcialmente, de la clientela captada por la actividad ejercitada por el arrendatario.

Cuando el arrendador deniegue la renovación se abre la posibilidad de que el arrendatario cobre una indemnización. La cuantía

correspondiente al arrendatario se determinará conforme a las siguientes reglas:

5. Si el arrendatario inicia en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad, la indemnización alcanzará a los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela, con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada comparativamente a la que tenga durante los seis primeros meses en el nuevo local.
6. Si el arrendatario inicia –sea cual sea el lugar y con excepción del mismo municipio, tal y como se ha explicado antes–, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, una actividad diferente y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.
7. Si el arrendatario no inicia actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, la misma actividad o una afín a la que venía desarrollando el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad de renta por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.
8. En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, ésta se fijará por el árbitro designado por aquéllas.

Por otro lado, en cuanto al arrendamiento de vivienda, no hay prevista ninguna indemnización al respecto, salvo que se estipulase alguna cláusula relativa a ello en el contrato de arrendamiento.

El artículo 27.2 LAU señala cuáles son las causas por las cuales el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento de vivienda; y entre ellas están: 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; b) la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización; c) el subarriendo o la cesión que no hayan sido consentidos; 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; y 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 LAU⁴.

Ello habrá que confrontarlo necesariamente con el artículo 35 LAU, por medio del cual se regulan las causas que darán al arrendador la posibilidad de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento en los casos de uso distinto al de vivienda. En este precepto se indican que serán causas resolutorias de pleno derecho por parte del arrendador las previstas en las letras a), b) y e) del citado artículo 27.2 LAU y, por su parte, sustituye la causa prevista en la letra c) del mismo, señalando que será causa de resolución la cesión o subarriendo del local cuando éstos se produzcan incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32, que trata sobre la cesión del contrato y el subarriendo, y que elimina la obligatoriedad del consentimiento del arrendador, dejando como único requisito indispensable la comunicación fehaciente a aquél, de la cesión o el subarriendo, en el plazo máximo de un mes desde su concertación.

Los contratos celebrados al amparo del Real Decreto Ley 2/1985, no fueron afectados por la LAU y continuaron hasta su extinción sometidos al mismo régimen.

En cuanto a los contratos celebrados con anterioridad, la Ley diferencia entre los de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación al arrendamiento de vivienda que al del local de negocio.

En los arrendamientos de vivienda se suprimió totalmente la subrogación inter vivos, con la excepción de aquellos casos derivados de resolución judicial en procesos matrimoniales y, asimismo, se suprimieron de forma gradual las subrogaciones mortis causa.

Al mismo tiempo, se estableció por la Ley desbloquear las rentas congeladas mediante un sistema de revisión de éstas aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretendió recuperar las variaciones no repercutidas de inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal.

Por lo que se refiere a los arrendamientos de local de negocio, hay que distinguir entre arrendamientos de personas físicas y personas jurídicas. La Ley estableció un calendario de resolución temporal, manteniendo, aunque de forma limitada, los derechos de subrogación mortis causa en el primer caso, garantizando así al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años.

Para los arrendamientos de local de negocio a personas jurídicas se configuró unos plazos de resolución entre cinco y veinte años en función de la naturaleza y volumen de la actividad desarrollada en el local.

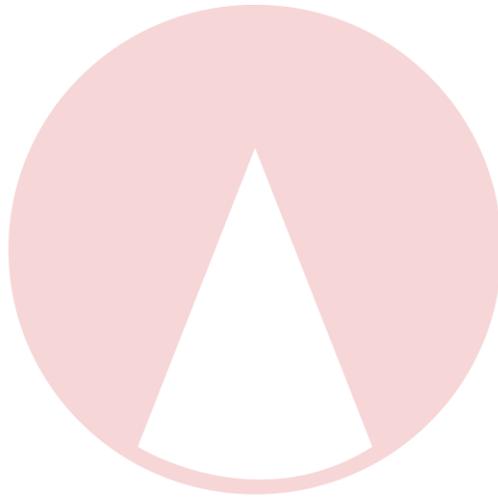
Igualmente, se regula la figura del derecho preferente de arrendamiento a favor del arrendatario para continuar en el uso del local en condiciones de mercado.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Horst Antonio Hölderl Frau.
Profesor Asociado Dº Civil Universidad de Valencia.
Abogado-Socio LAURIA, Asesores Jurídicos y Tributarios.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



25

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

26

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



