

ARRENDAMIENTOS Derecho de retorno. No contempla la LAU 1994 el derecho de retorno, como lo hacía la anterior LAU 1964, configurado como una obligación "propter rem" que grava a quien ostente la propiedad de la vivienda, según el art. 94 LAU 1964, cuyo fin es consagrar una reanudación del contrato de arrendamiento suspendido por las obras, al modo de un reintegro en la posesión en favor del arrendatario, que ha de respetar el dueño, sea o no el arrendador (STS 9 de abril de 1981). Este clásico concepto del derecho de retorno queda subsistente para los contratos en vigor al 31 de diciembre de 1994, como posibilidad de denegar la prórroga por derribo del edificio, siguiendo las reglas de los arts. 78 y ss. LAU 1964, en tanto que las causas de resolución contractual no se derogan al tenor de las Disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a LAU 1994.

Este otro derecho de retorno de la LAU 1994 -del que se aquí se trata- se aplica a los contratos anteriores y posteriores al 1 de enero de 1995, adaptándose al ordenamiento urbanístico, mediante la Disposición adicional 8.^a LAU 1994 , por referencia al establecido en la Disposición Adicional 4.^a, regla 3.^a, del derogado Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, mención que hoy debe entenderse hecha al art. 14 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El citado art. 14 de la Ley 8/2013, bajo la denominación de "derechos de realojamiento y de retorno ", dispone en su apartado 1 que "En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la Ley de Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", añadiendo el apartado 2 que "Cuando se actúe de manera

aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato".

Se trata de un supuesto de retorno no contemplado en el art. 62.2.º LAU 1964, que se define por una doble condición negativa: a) Actuaciones aisladas, no incluidas en una unidad de ejecución, y b) No expropiatorias, que tiene como únicos destinatarios a los arrendatarios de viviendas demolidas, garantizándoles su alojamiento provisional.

Este realojamiento se dispone en una vivienda "de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado" (Disposición adicional 8.ª LAU 1994).

No hay que confundir la demolición total o rehabilitación integral con conservación de fachada y estructura del edificio, con el concepto de ruina, la cual es siempre causa de extinción del contrato de arrendamiento, tanto conforme al art. 114.10.ª LAU 1964 para contratos anteriores al 1 de enero de 1995, como conforme al art. 28.b) LAU 1994 para los posteriores.

La obligación se impone por la Ley al propietario del inmueble y no a la Administración, y como su cumplimiento se sujeta defectivamente a las normas de la LAU 1964, requerirá para que prospere, además de proporcionar una nueva vivienda, el cumplimiento de las previsiones legales establecidas en los

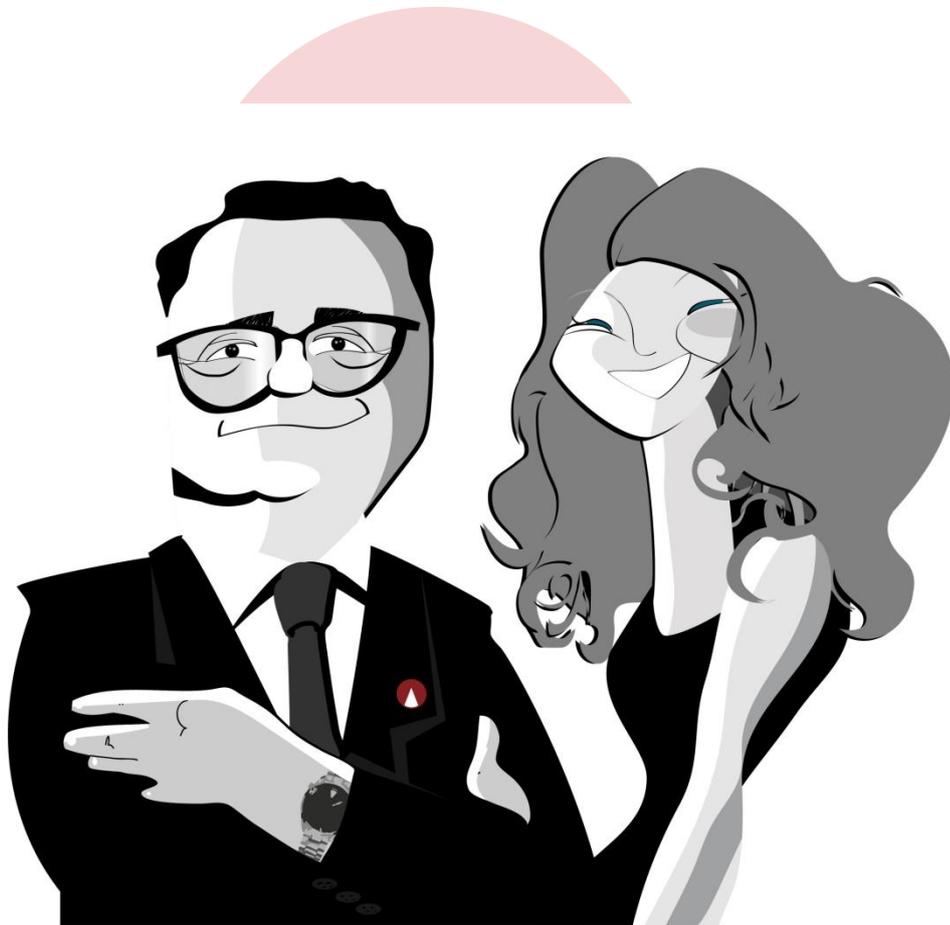
arts. 78 y ss. LAU 1964, a saber: Notificación a los arrendatarios (1), desalojo dentro del año de preaviso (2), y suscripción del documento previsto en el art. 81.1 LAU 1964, del que no puede desvincularse el arrendatario por el solo hecho de tener discrepancias con el arrendador respecto a las condiciones de la vieja y nueva edificación (3; el hecho de poder facilitar vivienda en "otro" edificio del "entorno", no puede desmejorar la calidad de los servicios que previamente se disfrutaban, claro es).

Es importante caer en la cuenta que este derecho de retorno no se concede a los arrendatarios de locales de uso distinto del de vivienda (en el derecho de retorno de LAU 1964, juega también para el arrendamiento de local de negocio).





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



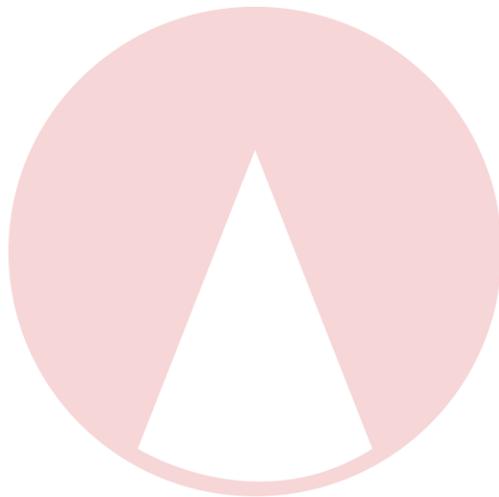


Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS