

LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DE FINCAS URBANAS EN LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

*Discurso leído el día 15 de Diciembre de 1995,
en el acto de recepción como Académico de Número, por el*
EXCMO. SR. D. FELIPE ORTEGA SÁNCHEZ,

y contestación del

EXCMO. SR. D. FRANCISCO MARTÍNEZ ESCRIBANO



MURCIA
1995

**LOS DERECHOS
DE LOS ARRENDATARIOS
DE FINCAS URBANAS EN LA GESTIÓN
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

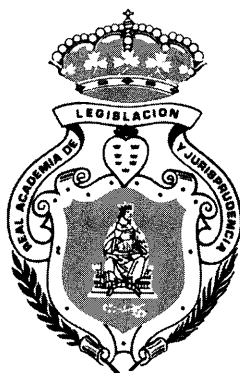
LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DE FINCAS URBANAS EN LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

*Discurso leído el día 15 de Diciembre de 1995,
en el acto de recepción como Académico de Número, por el*

EXCMO. SR. D. FELIPE ORTEGA SÁNCHEZ,

y contestación del

EXCMO. SR. D. FRANCISCO MARTÍNEZ ESCRIBANO



MURCIA
1995

Copyright © 1995, by Felipe Ortega Sánchez
Depósito Legal: MU-1.787-1995
Printed in Spain - Impreso en España
por EL TALLER. Ingramur, S.L.
C/. Escultor Roque López, 3 y 5
Tlf. y fax: 24 45 99 – 30008 MURCIA

ÍNDICE

I. Preludio	9
II. Concreción de la temática del trabajo.....	10
III. Antecedentes históricos, sociales y legislativos de los arrendamientos urbanos.....	11
IV. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento	13
V. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos	15
VI. Las distintas clases de contratos de arrendamiento de fincas urbanas. Su incidencia en la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana de 1992	16
VII. Contratos de arrendamiento de vivienda anteriores a 9 de mayo de 1985. Duración del contrato y actualización de la renta.....	18
VIII. Contratos de arrendamiento de locales de negocio anteriores a 9 de mayo de 1985	23
IX. Contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato o de local de negocio, (artículos 4.2 y 5.2 de la LAU 64) anteriores a 9 de mayo de 1985. Duración y renta.....	26
X. Contratos de arrendamiento de vivienda o de local de negocio, y asimilados a una u otro, formalizados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995	27
XI. Contratos de arrendamiento anteriores a 1 de enero de 1995, excluidos de la LAU 64, y por tanto, también del R.D.L. 2/1985.	28

XII. Contratos de arrendamiento posteriores a 1 de enero de 1995	29
XIII. Los inquilinos y arrendatarios como parte interesada en el proceso urbanístico.....	40
XIV. Garantía de los derechos de los arrendatarios durante todo el proceso urbanizador.....	42
XV. Valoraciones de los derechos arrendaticios en general	42
XVI. La expropiación forzosa y los contratos de arrendamiento de fincas urbanas anteriores a 9 de mayo de 1985, sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.....	43
XVII. La expropiación forzosa y los contratos de arrendamiento concertados entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995.....	49
XVIII. Derechos de los arrendatarios de contratos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ante una expropiación forzosa.	50
XIX. La expropiación forzosa y los arrendamientos de la Nueva Ley de 24 de noviembre de 1994.....	52
XX. La expropiación forzosa y la ocupación en precario	55
XXI. Independencia de la indemnización a percibir por el arrendatario y el justiprecio a abonar al propietario	56
XXII. Derechos de los inquilinos y arrendatarios de fincas urbanas en los sistemas de cooperación y compensación urbanística	56
XXIII. Edificaciones ruinosas e inadecuadas. Registro de solares y de terrenos sin urbanizar. Pérdida del objeto arrendaticio. Derechos de los arrendatarios e inquilinos	61
XXIV. Realojamiento y retorno en las actuaciones urbanísticas derribo..	72
Bibliografía.....	79

I. PRELUDIO

«*Aquam dare*». Me habéis dado la palabra, y con la venia reverencial hacia tan doctos académicos en leyes y sentencias, la tomo como en la antigua Roma, bajo el control del reloj de agua, y en un canto de vida y esperanza en el derecho y en la justicia.

Tan arraigada institución de cultos y eruditos juristas nunca ha sido ni puede ser un dulce lecho donde el ingenio adormece. Las academias deben abrir sus puertas a una sociedad, cada vez más necesitada de investigadores de leyes justas, que con sus sabios consejos busquen y logren la mejor convivencia de los hombres de esta tierra. Todos tenemos un compromiso, como decía Horacio, de buscar la verdad en la selva de la Academia; yo añadiría que todos tenemos un compromiso de conseguir que el hombre viva bajo los principios de la ley y de la justicia, igual para el igual y desigual para el desigual.

Conociendo, como conozco a todos y a cada uno de los integrantes de esta tan Alta Institución, a la que estoy invitado a participar, sé sobradamente de vuestra labor, de vuestros desvelos en aras de esos principios. Ese nombramiento, indudablemente, me hizo beneficio. Aún siendo un simple abogado, que siempre se encuentra aprendiendo, que siempre ha volado con alas propias, y que está inmerso en el mundo más vivo del derecho y más cercano al ciudadano, cual es de la petición de justicia, me incorporo a tan digna Corporación con los mejores deseos, y, quienes me conocen, sin vanagloria alguna, con el mejor espíritu de trabajo, dedicación y lealtad hacia la Institución y sus miembros, sin excepción alguna. Vengo a ella a darle todo lo que soy, lo que sé y lo que ignoro, lo que añoro y deseo en el mundo de la justicia, y lo que aborrezco de ella.

No rechazo el honor que me habéis dispensado, pues eso, como decía Maurois, no es humildad, sino explícita soberbia. Lo acepto y de ello me siento orgulloso, sin enfermiza vanagloria. *In perpetuum* agradecimiento a todos los miembros de esta Real Academia, y de manera especial a su Presidente, D. Francisco Martínez Escribano, preclaro, admirado y respetado intercesor de justicia ante la Justicia, e indudable maestro de juristas.

No sería bien nacido, si en estos momentos, no tuviera un recuerdo —emocionado y emocionante— para mi padre, que desgraciadamente desapareció muy poco

después de iniciar yo esta profesión de abogado, con la que acabo de celebrar mis bodas de plata, y otra añoranza quiero tener en estos momentos para mi tío Paco Ortega, tan cerca tantos años del maestro Castán, y que fue mi guía en la vida y mi consejero en la profesión. Mi esperanza en mi hijo Paco Ortega que ha decidido seguir los pasos de la familia.

Muestro, finalmente, mi profundo y sincero agradecimiento al catedrático de Derecho Civil de nuestra Universidad, Antonio Reverte Navarro, quien con su proverbial comprensión, sabiduría y dulzura me ha orientado y dirigido el trabajo, puliendo defectos, por una parte y enriqueciendo su contenido, por otra. Los errores y deficiencias que pueda contener se deben más a mi empecinamiento o ignorancia, que a sus consejos. «*Amor magister est optimus*»¹.

II. CONCRECIÓN DE LA TEMÁTICA DEL TRABAJO

Discurso es, entre otras acepciones de la Real Academia de la Lengua Española², una «serie de las palabras y frases empleadas para manifestar lo que se piensa o se siente». Eso es lo que voy a intentar en estas reflexiones discursivas sobre los derechos de los arrendatarios o inquilinos de fincas urbanas en el proceso de gestión, urbanización y edificación de los terrenos. Voy –ese es mi propósito– a reflexionar no sólo con la mente sino también con el corazón; voy a decir lo que siento y pienso en esa materia.

El planteamiento no es otro que *delimitar la distinta naturaleza jurídica de los diferentes contratos de arrendamiento que recaen sobre una finca urbana, precisando cuáles son los derechos de los arrendatarios en los distintos sistemas de actuación urbanística (expropiación, compensación o cooperación), en la declaración de ruina de una finca, en los supuestos de venta forzosa de una edificación inscrita en el Registro de Solares y de Terrenos sin Urbanizar, en los derribos o rehabilitación voluntaria o legal de cualquier casa, con procesos de realojamiento o retorno de ocupantes, entre ellos los que sean inquilinos o arrendatarios.*

Evidentemente, según el tipo de contrato de arrendamiento ante el que nos encontremos y su regulación por una u otra normativa legal va a significar que los arrendatarios tengan unos u otros derechos en cada uno de los supuestos antes enumerados.

Por eso inicialmente es necesario analizar los distintos contratos de arrendamiento urbano y su sometimiento a la leyes de arrendamientos urbanos de 1964 o de 1994, al Código Civil o a otra legislación específica. EL PLAZO DEL CONTRATO, LA RENTA QUE SE ABONE POR EL INQUILINO O ARRENDATARIO Y EL DESTINO O ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLE LEGALMENTE EN EL OBJETO ARRENDATICIO van a ser circunstancias determinantes a la hora de fijar tales derechos en el campo del urbanismo.

1. El amor es el mejor maestro. (Plinio, Ep. 4, 19, 4).

2. Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Madrid. 1992.

III. ANTECEDENTES HISTÓRICOS, SOCIALES Y LEGISLATIVOS DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Me parece conveniente, con carácter previo, hacer un breve análisis histórico de los arrendamientos urbanos en España en estos últimos lustros, cercanos ya a los catorce.

En nuestro país, desde la terminación de nuestra guerra civil, se fomentó de manera bastante desmesurada el régimen de propiedad de la vivienda, en detrimento del parque de casas en alquiler.

La regulación jurídica de los arrendamientos urbanos, en aquellas fechas (Leyes, de 23 de septiembre de 1939, 13 de diciembre de 1946, 21 de abril de 1949, 13 de abril de 1956 y 11 de junio de 1964)³, necesariamente proteccionista de los inquilinos y arrendatarios en esos momentos, necesidad social que hay que proteger en todo momento y más en aquellos tiempos, disminuyó, con el transcurso del tiempo, de forma alarmante la oferta de pisos y locales en renta, puesto que el legislador no supo, con el correr de los años, adaptar la misma a la nuevas realidades sociales.

Conforme a los datos estadísticos que el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en el año 1993 elaboró sobre el mercado del alquiler en España, en el año 1950 existía un parque inmobiliario en propiedad del 45'87 por 100, siendo el de alquiler el 51'26 por 100, y el resto dedicado a otros usos. En 1985 se había elevado el régimen en propiedad al 73'94 por 100 y reducido el de alquiler al 16'47; en 1990 los porcentajes respectivos son 76'20 para la propiedad, 18'30 para el alquiler y el resto a otros usos.

En Murcia, en el año 1993 en propiedad se encontraba el 86'1 por 100 de las fincas urbanas y el 13'1 por 100 en alquiler, siendo el resto destinado a otros usos. Por contra, en Europa el porcentaje de fincas urbanas en alquiler está por encima del 40 por 100.

La prórroga legal potestativa en favor del inquilino de vivienda, (artículo 57 de la LAU 64) cuyo titular arrendatario tenía la facultad de cesión «*inter vivos*» de sus derechos en favor de sus ascendientes, descendientes, hermanos, e hijos adoptivos menores de 18 años al tiempo de la adopción (artículo 24 de la LAU 64), con la posibilidad de que tales derechos se pudieran transmitir «*mortis causa*» por dos generaciones (artículo 58 y 59 de la LAU 64), sucesión arrendaticia (dos transmisiones) también extendida a los contratos de locales de negocio, hacían disminuir sensiblemente, como hemos visto, el porcentaje de casas en alquiler, con relación al total del parque inmobiliario español.

Nada favorecía la entrada en el mercado de viviendas en alquiler la sinuosa y difícil distinción entre contratos de arrendamiento de viviendas suntuarias y no

3. Ley 23 de septiembre de 1939 sobre alquileres, desahucios de casas baratas, económicas y protegidas.

Ley de 31 de diciembre de 1946.

Ley de Arrendamientos de 22 de diciembre de 1955, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956.

Ley 40/64, de 11 de junio, articulada por Decreto 4.104/1964, de 24 de diciembre. Texto refundido.

suntuarias (artículo 6 de la LAU 64), ni la fracasada actualización igualitaria de rentas que pretendía el artículo 96 de la LAU 64 para los contratos de arrendamiento anteriores a 12 de mayo de 1956 y para los comprendidos entre tal fecha y la de 30 de junio de 1964.

El incumplimiento reiterado y manifiesto de los distintos Gobiernos del General Franco en aplicar lo dispuesto en el artículo 100 de la señalada ley locativa de 1964, para adaptar cada dos años las rentas de los contratos de arrendamiento posteriores a la entrada en vigor de la ley de las viviendas suntuarias y los locales de negocio y el olvido de tales Gobiernos de acordar los porcentajes de aumento de alquiler que contemplaba el artículo 96 de la dicha ley arrendaticia para las viviendas no suntuarias nos lleva a un panorama generalizado de congelación de rentas en todos los arrendamientos urbanos.

En el documento elaborado por el MOPU sobre la situación del alquiler en España se incluyen como promedio de rentas las siguientes cifras: Hasta 1964 (25'6 % del total de alquileres vigentes) 4.288 pesetas; entre 1965 y 1972 (17.6 % del total) 5.637. Se añaden los siguientes datos: El alquiler promedio nacional era, (cuando se realizó el documento) de 10.879 pesetas mensuales, promedio en el que influye el enorme peso de casi 300.000 viviendas cuyo alquiler, unido a los gastos de comunidad cuando los sufraga el inquilino, no llega a las 2.000 pesetas mensuales, lo que supone el 22 % del parque total de viviendas arrendadas, alcanzando el 42 % si se toma como referencia los alquileres inferiores a 5.000 pesetas al mes⁴.

Este paisaje se oscurece aún más, cuando en todos los contratos de arrendamiento posteriores a 1 de julio de 1964 no se podían repercutir a los inquilinos o arrendatarios los incrementos tributarios recayentes sobre la finca arrendada, ni los aumentos de los gastos de servicios o suministros, ni se les podía repercutir las obras de conservación o reparaciones a efectuar en la finca para mantenerla en las condiciones debidas al fin a que se alquiló, (artículos 99, 102 y 108 de la LAU 64).

Tampoco en los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de julio de 1964 regían tales aumentos de renta (fiscales, servicios y obras) cuando la renta quedara revalorizada por el indicado artículo 96 de la LAU 64, supuesta actualización de renta que se preveía en el peor de los casos en un plazo no superior a los cinco años, suspendida en 1968 y levantada en 1970.

Los arrendamientos concertados entre 12 de mayo de 1956 y 1 de julio de 1964 fueron «actualizados» aún más tarde, concretamente en el año 1972⁵, pero seguían teniendo las mismas limitaciones antes reseñadas. En esos momentos las clases desprotegidas eran los propietarios de casas de renta antigua, con inquilinos, en bastantes situaciones, con una economía boyante.

Con la aparición del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril del mismo año, sobre medidas de política económica (artículo 9), conocido como «Decreto Boyer», se suprime la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urba-

4. Datos tomados de la referencia que hace el profesor Ataz sobre la situación de los arrendamientos en España, en el libro publicado por Editorial Aranzadi, del que es coordinador el profesor Bercovitz, página 1.079. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona. 1995.

5. Decreto 1.577, de 15 de junio de 1972.

nos, los que tendrán la duración que libremente pacten las partes, sin que les fuere de aplicación lo establecido en el artículo 57 de la LAU 64.

Ello no impidió que durante su vigencia se concertaran contratos de arrendamiento con el beneficio de prórroga legal en favor de inquilinos y arrendatarios, sancionado ello, como después veremos, por una jurisprudencia algo contradictoria. La congelación de rentas para los contratos iniciados antes de mayo de 1985 se mantenía y mantiene hasta la aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos⁶.

La modificación de la normativa arrendaticia sobre prórroga forzosa de los contratos arrendaticios de carácter urbano operada por el «Decreto Boyer», introducida en un Real Decreto Ley de medidas económicas, que, como tal, debía tener carácter conyuntural, ha permanecido vigente cerca de diez años. Con tal medida se reanima el sector inmobiliario, aunque con un coste social alto, puesto que, a partir de ese momento, proliferan los contratos con un plazo de duración muy cortos y precios altos. Las familias españolas se ven abocadas a cambiar con frecuencia de hogar y a soportar unos precios muy altos para los ingresos que percibían. Los precios de las viviendas en renta se elevan, desde 1985 a 1990, en un 250 por 100; los precios de las oficinas también se dispararon en aquellas fechas, pasando, por ejemplo en Madrid, de 1.200 a 2.400 ptas m², que estaban en el año 1985 a 6.000 ptas m² en 1990.

IV. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Para Albacar⁷, el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, es decir, se exige para su validez el consentimiento oportuno en cuanto a la cosa, el precio y el tiempo de duración. Añade que es un contrato bilateral, con obligaciones recíprocas, oneroso por las contraprestaciones que de él se derivan y conmutativo, ya que el alea es de carácter excepcional.

Desde luego, en la suscripción del contrato de arrendamiento, la figura del alea, azar o suerte, no aparece, puesto que la ventaja de la prestación y el riesgo puede ser valorado en el momento de la firma. El alea puede afectar, en algunos supuestos, a la ejecución del contrato, pero las prestaciones quedan plenamente fijadas al momento de su constitución. El riesgo de ganancia o pérdida se da también en los contratos conmutativos, por la imprevisión y revisión contractuales, por la imposibilidad o más grave onerosidad sobrevenidas de la prestación, o por la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. El arrendamiento, que es un contrato de tracto sucesivo, puede ser revisado en sus condiciones, si los hechos y circunstancias ajenos al mismo se alteran substancialmente⁸.

6. Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

7. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Comares. Granada. Edición 1989. (Pág. 1.768).

8. Manuel Gitrama González. *Código Civil*. Editorial Aranzadi. 1994, pag. 1.713 y ss. Dentro de la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 interesé de los Tribunales una sentencia, por la que en base a la cláusula *rebus sic stantibus* y al principio general del derecho prohibiendo

Ciertamente es un contrato en el que hay una traslación del goce del objeto arrendaticio, manteniendo la posesión mediata el arrendador. Es una *cesión de uso* por tiempo determinado y *precio* cierto. En ello están de acuerdo todos los tratadistas⁹ e incluso se recoge en nuestra ley civil sustantiva.¹⁰

La *cesión* de la posesión debe ser real y efectiva.

El *tiempo* del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las prórrogas legales de la legislación arrendaticia, debe concretarse, no pudiéndose dejar al arbitrio de una de las partes su fijación. Debe distinguirse entre contrato de arrendamiento a perpetuidad y el indefinido, que no está permitido ni por el Código Civil ni por la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que dispone¹¹ que los contratos de arrendamiento de viviendas, en los que no se haya establecido plazo o éste sea indeterminado o indefinido, se entenderán pactados por un año. En los contratos arrendaticios para otros usos o en los excluidos de la legislación locaticia última se aplicará el Código Civil, y se entenderán hechos por meses si la renta se abona mensualmente, por trimestres o semestres si se abona la renta cada tres o seis meses, por años si se paga por años.

El *precio* debe fijarse indispensablemente, por aplicación de la teoría de la causa de los contratos. Se define como «la expresión en moneda del valor en cambio» o «el valor pecuniario que se estima de una cosa, o la prestación consistente en numerario o en valores de inmediata o fácil realización, que un contratante da o promete por conmutación de la cosa, servicio o derecho que adquiere»¹².

Podemos encontrarnos con contratos de arrendamiento nulos o anulables.

La nulidad de los contratos se viene equiparando a la inexistencia, dentro de la teoría general de la ineficacia.¹³ Aunque a la postre, para Díez Picazo, el concepto de inexistencia carece de utilidad y necesidad, puesto que la inexistencia no produce unas consecuencias jurídicas mayores que la nulidad radical y absoluta y porque la nulidad no es preciso que esté taxativamente impuesta por la ley, sino que basta que venga exigida por el significado y por la finalidad que deba atribuirse a la propia ley o por obra de los principios generales del derecho¹⁴.

La nulidad radical o absoluta es una oposición o inadecuación al derecho. Lo que es nulo no produce efectos. No obstante, el contrato como supuesto de hecho, aunque no tenga existencia jurídica real, se encuentra en el campo de las relaciones y podrá hacerse preciso, en cualquier momento, un pronunciamiento judicial definitorio.

el enriquecimiento injusto, se revisará la renta de un contrato de arrendamiento conforme a las variaciones del coste de la vida, a partir de dicho pronunciamiento judicial, o se obligará al arrendatario a sufragar los gastos de comunidad, ya que por el transcurso del tiempo (tracto sucesivo) lo percibido por alquileres por la arrendadora era inferior a lo pagado por la misma en concepto de servicios. La demanda no fue estimada en ninguna de las instancias.

9. Jaime Bosch Pardo. *Diccionario Bosch*. Pág. 873 y ss.

10. Artículo 1.543 del Código Civil.

11. Artículo 9 Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

12. *Diccionario Real Academia Española*.

13. Puig Brutau. *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona. Editorial Bosch, 1954, T. II, vol. 1, pag 312.

14. Díez Picazo. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Madrid. E. Tecnos. 1970, pag. 287.

Por contra, existen contratos que nacen a la vida jurídica, aunque viciados de invalidez, cuyos defectos anulables pueden sanar si nadie impugna su eficacia jurídica. Hay una validez precaria, que puede llegar a ser definitiva.

Son nulos los concertados contrariando un mandato legal o precepto prohibitivo (ley, moral u orden público), o aquellos en que sea ilícita la causa u objeto del contrato o carezcan de causa. Son anulables los contratos con vicios de consentimiento o defectos de capacidad.

La distinción entre contratos nulos y anulables tiene importancia cara a los efectos propios del contrato, a la apreciación de oficio por los Tribunales de la nulidad, a la impugnación judicial de su eficacia, al plazo de la acción, a las legitimaciones activas y pasivas en el proceso, a la subsanabilidad o no de los mismos y a los efectos restitutorios de los contratos.

V. LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Todos éramos conscientes de la necesaria aprobación de una nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que ha visto la luz en el BOE de 25 de noviembre del pasado año 1994.

Se trataba de dar contenido al artículo 47 de la Constitución Española. Los Poderes Públicos no podían ser insensibles a la necesidad de una vivienda digna y adecuada para extensas capas sociales que, por su situación económica, no podían acceder a un piso en propiedad, y de ahí que, buscando promover las condiciones necesarias y estableciendo las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, se acometiera el difícil pero al fin logrado «consenso» político para que viera la luz una nueva ley de arrendamientos, que deja vigente, en gran parte, en algunos supuestos íntegramente, la vieja ley de 1964 y que pretende una profunda reactivación del mercado de casas en renta.

Será necesario que ello vaya acompañado de una política fiscal y financiera favorecedora de la construcción y cesión de viviendas en régimen de arrendamiento.

Para algunos tratadistas de esta materia arrendaticia, como María Rosario Valpuesta Fernández¹⁵, la nueva LAU 94 es una «ley especial respecto a la normativa contenida en el Código Civil». Habla, incluso, de ley excepcional, aunque añade que se pueda considerar como una normativa consolidada en la materia que desvirtúa el carácter específico de una ley especial. Pienso que nuestro ancestral Código Civil, fruto de una revolución liberal, para mí periclitada, no puede ser el paradigma intocable del legislador. Ciertamente, la normativa arrendaticia urbana es una legislación especial, en tanto en cuanto se desvía del Código Civil, pero no es, en modo alguno, una legislación excepcional.

El Poder Público debe ser sensible a los problemas sociales de su tiempo, normando, como en este caso, los arrendamientos urbanos, y como en otro, ya pasado, aún vigente, aunque escasamente aplicado, como son los derechos de los con-

15. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dirección de la obra Vicente Guilarte Gutiérrez. Rosario Valpuesta Fernández. Editorial Lex Nova. 1995 (pág. 13).

sumidores.¹⁶ Los límites entre el derecho «general» o el «especial», como entre el derecho «público» y el «privado» cada vez se desvirtúan más, entremezclándose necesariamente las materias.

La LAU 94, como consecuencia de que es fruto de ese difícil acuerdo de la gran mayoría de la fuerzas políticas de todo el Estado, tiene una redacción falta de la necesaria técnica legislativa, poco depurada en su contenido. Es una ley compleja, sobre todo en sus disposiciones transitorias, y en su articulado podemos apreciar manifiestas contradicciones, como consecuencia de que la misma se ha ido redactando al socaire del último pacto alcanzado en su aprobación definitiva por los distintos partidos políticos.

Es una Ley corta, y ello es digno de alabanza, puesto que el «facedor» de las leyes debe hablar poco y bien, no dar juicios dudosos, sino llanos y abiertos, para que todos los que saben de leyes la entiendan y todos los que la oyeren la sepan sin duda e incertidumbre.¹⁷ Se destaca su positiva cortedad, aunque con juicios dudosos en parte de su articulado. Cumple en parte los principios de nuestros viejos Textos Legales.

Vemos en ella que nace bastante adaptada a la realidad social del país, protegiendo en mayor medida a los inquilinos de viviendas, tanto para los nuevos contratos como para los anteriores a 9 de mayo de 1985, sabiendo armonizar los derechos y deberes entre caseros e inquilinos de casas de renta antigua, ante la que ninguno ha quedado totalmente satisfecho, como consecuencia de que efectivamente ha logrado alcanzar el difícil equilibrio de ajustar los intereses de unos y otros, con mayor protección, justa y necesaria, de los inquilinos de viviendas, en una gran mayoría con escasos o menguados recursos económicos.

VI. LAS DISTINTAS CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS. SU INCIDENCIA EN LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA DE 1992

De cualquier forma, con esas carencias y virtudes, afortunadamente ha aparecido la LAU 94 o «Ley Borrel», que inicia un proceso de unificación del mercado del arrendamiento urbano, caracterizado por la coexistencia de varias situaciones claramente diferenciadas:

- a) Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985. (Real Decreto 2/1985, de 30 de abril). Todos ellos con el inicial beneficio de la prórroga legal del contrato, salvo renuncia expresa posterior a la formalización del contrato y con una variopinta situación en cuanto al periodo de extinción de los mismos (viviendas y locales de negocio y asimilados a ellos), y con un dispar

16. Ante la problemática arrendaticia urbana, no se puede olvidar, como dice el Magistrado Jesús Rentero, en sentencia de la Sala Social del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha, de fecha 1 de febrero de 1995, citando, como fuente, a este abogado discursante, y ampliando y profundizando en su pensamiento, que el trato igualitario debe partir de la consideración previa de una situación o no de igualdad, la igualdad, en esencia, como la justicia, en suma, no implica sino un tratamiento igual para los iguales, pero desigual para los desiguales, tendente a su equiparación y nivelación.

17. Ley 6, Título I, Libro I del Liber Judiciarum.

panorama respecto a la renta que legalmente deben pagar los inquilinos o arrendatarios y sobre la revisión, en su caso, del alquiler.

- b) Contratos de fecha posterior al meritado «Decreto Boyer», con diferentes plazos de contratación, incluso algunos con prórroga legal pactada, con distintas formas de actualización de la renta.
- c) Contratos de arrendamiento concertados a partir de primero de enero de este año, unos con uso primordial de vivienda u hogar familiar y otros para usos distintos al anterior.
- d) Contratos de arrendamiento excluidos de una y otra legislación locaticia, con toda su problemática de plazo de contratación y renta, tanto en los contratos sujetos al Código Civil como al régimen de viviendas de protección oficial, en los que la legislación arrendaticia se aplica con carácter subsidiario.

A la luz de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y la vieja ley de 1964, vigente en una gran parte para un ingente número de contratos de arrendamiento de casas de renta antigua, vamos a analizar los derechos de los inquilinos o arrendatarios en la gestión del planeamiento urbanístico, cuya legislación legal es también muy reciente con la aprobación del nuevo Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el que se refunden la Ley del Suelo de 1976 y la Ley de Valoraciones de 1990.¹⁸

Esos derechos de los inquilinos y arrendatarios será diferente si el contrato tiene un destino de vivienda o local de negocio, o asimilados a una otra dedicación, si gozaba, en su día, de prórroga legal, o estaba sometido a un concreto plazo contractual, si se trata de un contrato de vivienda o de uso distinto, bajo la nueva normativa de la ley de arrendamientos, o, en su caso, está excluido de la legislación especial arrendaticia (LAU 64 o LAU 94) o concertado al amparo del régimen de viviendas de protección oficial.

También serán diferentes los derechos que los «locatarios» tengan en el sistema de cooperación o de reparcelación o expropiación, en la ruina o en las demoliciones de edificaciones fuera de ordenación, o en derribos nacidos de distintas actuaciones asistemáticas en suelo urbano, con derecho de retorno de los inquilinos de viviendas, que se regirá por lo establecido en la disposición adicional cuarta 3.^a del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la disposición adicional décima de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y, en su defecto, por los artículos 78 y siguientes de la ley arrendaticia de 1964.

De todo ello se desprende la importancia de conocer el tipo de contrato de arrendamiento urbano que tiene concertado a su favor el arrendatario, su plazo de contratación, la renta que legalmente le corresponde, y enmarcar ello en la nueva Ley del Suelo, en cuyo texto refundido, como hemos dicho, se integra la ley de valoraciones de 1990, que marca unas pautas, entre otros supuestos, sobre la valoración de los arrendamientos.

18. Ley sobre la reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Ley 8/1990, de 25 de julio.

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido sobre la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana.

VII. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985. DURACIÓN DEL CONTRATO Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Los inquilinos de los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores a 9 de mayo de 1985, cumplido el plazo contractual, disfrutaban de la prórroga legal obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, todo ello conforme al artículo 57 de la LAU 64. Vamos a analizar el plazo de extinción de esos arrendamientos y la actualización de la renta prevista en la nueva LAU, que indudablemente afecta a sus derechos en todo el proceso urbanizador, que es nuestra meta final.

A) Duración

La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, en su disposición transitoria segunda, se aplica, según el profesor Guilarte¹⁹, a todos los contratos de arrendamiento, ya se concertaran bajo la leyes de 1946, 1956 o anteriores, siguiéndose regulando íntegramente por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo dos determinadas excepciones que para nuestra materia nos pueden interesar. Una es la derogación al día siguiente de su publicación del derecho de cesión intervivos del artículo 24 (LAU 64) y la otra la aplicación de los artículos 12 y 15 de la nueva LAU 94, en virtud de los cuales se produce *ope legis* o por ministerio de la Ley la subrogación del cónyuge o pareja de hecho, en casos de desistimiento expreso o de hecho o en las separaciones legales o en los divorcios. Ciertamente ello afecta al plazo de duración de estos contratos de vivienda.

Para Guilarte²⁰, Lozano Romeral y Jiménez Bardají²¹, se consideran esas sucesiones arrendaticias como subrogaciones que agotan las autorizadas *mortis causa* por la nueva ley arrendaticia. No lo es, en cambio, para José Manuel Fínez²², que entiende que el derecho del cónyuge o pareja de hecho nace «*ope legis*». Añade que esa es la interpretación más acorde con la sentencia del Tribunal Constitucional de 31 de octubre de 1986.

En esa vieja Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, se distinguía²³ entre contratos arrendaticios urbanos de vivienda y de local de negocio.

A los primeros se encontraban asimilados los concertados para despachos profesionales, calificación jurídica que no perdieron a pesar de que está sujeta, dicha contratación, al pago del impuesto de valor añadido (IVA) desde su implantación

19. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dirección de la obra Vicente Guilarte Gutiérrez. Son autores, aparte del coordinador, Javier Dávila, Rosario Valpuesta Fernández, Felix Calvo, Santiago Hidalgo, María Jesús Moro, Javier Serrano, Andrés Domínguez, Fernando Crespo, Ángel Rebollado, Teodoro Torres, Domingo Bello, Javier Corral, Eugenio Llamas, Mariano Hidalgo, José Manuel Tejerizo. Editorial Lex Nova. Valladolid. 1995. (Pág. 722).

20. Misma obra del Catedrático de Derecho Civil, Don Vicente Guilarte Gutiérrez. (Página 726).

21. Lozano Romeral, Fuentes Bardají. *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Lex Nova. Madrid 1995, (pág. 269).

22. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Fernando Pantaleón Prieto, Director. José Manuel Fínez, coautor. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 462).

23. Artículo 1.

en el año 1986²⁴ y también los concertados a favor de la Iglesia Católica, el Estado, la Provincia, el Municipio, y Entidades Benéficas, Asociaciones Pías, Sociedades o Entidades Deportivas, Corporaciones de Derecho Público, y, en general, cualquiera otra que no persiga lucro.

A los segundos, o de local de negocio, con actividad industrial, comercial o de enseñanza con fin lucrativo, se asimilaban los dedicados a almacenes, depósitos u oficinas, aunque estos carecieran de derecho de traspaso. Estos últimos tendrán un tratamiento diferenciado a los contratos de arrendamiento de vivienda, pues así se recoge y diferencia expresamente en la disposición transitoria cuarta de la LAU 94.

En estos contratos de arrendamiento de viviendas anteriores al 9 de mayo de 1985, a partir del 25 de noviembre de 1994, fecha de la publicación de la nueva LAU 94, en la que se elimina la cesión intervivos prevista en el artículo 24 de la LAU 64, se restringe el derecho de subrogación *mortis causa*.

Al fallecimiento del inquilino titular del contrato se pueden subrogar, con carácter prioritario, el cónyuge no separado legalmente o de hecho, o la persona que hubiere convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, al menos dos años, salvo que hubieran tenido descendencia, en cuyo caso, bastará le mera convivencia. Ésta es incompatible, evidentemente, con la anterior.

Para Ángel Carrasco²⁵, la subrogación de la pareja homosexual del arrendatario fallecido no estaba incluida en el espíritu de la sentencia del Tribunal Constitucional 222/1992, y su inclusión no tiene que ver nada con la protección de la familia, ni es una emanación del sentido del artículo 58 de la vieja ley de arrendamientos, sino que es un nuevo supuesto de subrogación. Añade que es una «consecuencia de la candidez dañina de los progresismos de salón».

No comparto tales criterios alejados de la realidad social del momento, que nos deben servir para interpretar y aplicar una norma desfasada por el transcurso del tiempo.

El concepto jurídico de separación de hecho queda indeterminado, y a la libre interpretación de los Tribunales, puesto que, aunque exige una convivencia de dos años en las parejas de hecho, al margen de su orientación sexual, cuando se haya producido descendencia, la mera convivencia bastaría.

Se debe incluir en tal descendencia, siguiendo a Pantaleón²⁶, también la adoptiva, puesto que no se puede olvidar la disposición adicional tercera de la Ley 21/1987, de 11 de noviembre.

También se debe extender, según José Manuel Fínez²⁷, tal derecho a las parejas de hecho, cuando aún no han tenido el hijo nacido, pero está concebido, por

24. Ley 30/1985, de 2 de agosto sobre Impuesto sobre el Valor Añadido. IVA.

25. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coordinador: Rodrigo Berkovitz Rodríguez-Cano. Coautor: Ángel Carrasco Perera. Editorial Aranzadi. 1995. (Pág. 1.045).

26. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Fernando Pantaleón Prieto, Director. Son coautores Luis Rojo Ajuria, José Manuel Fínez, María Eugenia Fraile. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 35).

27. Misma obra nota anterior. José Manuel Fínez. (Pág. 183).

razones de equidad, que comparto. Cita el profesor Fínez, varias sentencias del Tribunal Supremo, resolviendo cuestiones de la derogada Ley de Accidentes de Trabajo, tomadas del Derecho Civil de Don Federico de Castro²⁸, y en las que se equiparaba a la viuda encinta con la viuda con hijo.

Se entiende, según Capilla Roncero²⁹, que existe convivencia cuando se vive bajo el mismo techo, pero, en cualquier caso, resulta aplicable el artículo 87 del Código Civil, por el cual puede haber convivencia sin cohabitación y no todo caso de cohabitación implica convivencia.

Considero que la nueva ley arrendaticia, incluso posibilita que la existencia de un segundo contrato de arrendamiento de uso primordial y permanente de vivienda por una pareja de cónyuges no separados de hecho o derecho, siempre que en ella vivan su esposa o sus hijos dependientes.³⁰

En esta primera subrogación, a falta de cónyuge o pareja de hecho, se pueden subrogar los hijos con una minusvalía igual o superior al 65 por 100, o los hijos con menos de 25 años de edad y a falta de cualquiera de los anteriores, los ascendientes que estuvieren a cargo del inquilino fallecido y hubieran vivido con él más de 3 años. Si el hijo del inquilino titular es menor de 25 años, el contrato se extingue al cumplir el subrogado esa edad o a los dos de fallecimiento del titular arrendaticio. Si el hijo subrogado tiene más de 65 años y percibe prestaciones públicas por jubilación, invalidez permanente absoluta o gran invalidez, a la muerte de éste se finaliza el contrato.

Se excluye la subrogación de los nietos para Guilarte; mientras tanto para Capilla sí cabe la subrogación de los mismos. Me inclino por la tesis de Guilarte, por entender que las disposiciones transitorias de la LAU 94 no se pueden interpretar en sentido extensivo, cuando limita los derechos de sucesión de los hijos, y por pensar que si el legislador hubiere querido extender el derecho a los nietos habría hablado, como la LAU 64, de descendientes.

Cabe una segunda subrogación de esos contratos, cuando sea el cónyuge o pareja de hecho la que haya sucedido en el derecho arrendaticio al inquilino titular, únicamente a favor de los hijos minusválidos de por vida y por dos años al resto, tengan más o menos de 25 años.

Para Fernando Pantaleón Prieto³¹ es un error que sólo aparezcan como beneficiarios de la segunda subrogación los hijos del arrendatario que convivieran con el primer subrogado al tiempo de la entrada en vigor de la ley, en vez de los hijos del subrogado que convivieran con él, por la necesaria protección jurídica que exige el artículo 39 de la Constitución Española.

El legislador, entiendo yo, considerando como es, o creo que es, que el arrendamiento es un derecho personal, ha querido proteger los derechos de los hijos del inquilino titular, sin que se pueda extender los derechos de sucesión arrendaticia

28. *Derecho Civil de España. II*. Madrid 1984. De Castro, pág. 128 y 129. Nota I.

29. Fernando Capilla. «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos». Editorial Tirant lo Blanc. *Reformas*. Edición 1994. (Pág. 474).

30. Artículo 7 Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

31. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Fernando Pantaleón Prieto, Director. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 35).

a los hijos del subrogado. Pienso que difícilmente nuestro Tribunal Constitucional extienda tales derechos a los hijos de la persona subrogada, aunque todo puede ser, pero, en cualquier caso, lo sería con carácter alternativo y subsidiario.

Indudablemente comparto con el profesor Pantaleón que el requisito de la convivencia durante dos años de los hijos en este supuesto, no incluido en la ley, ha sido un olvido, pero es de plena exigencia.

Si antes de la publicación de la LAU 94 y después de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, ya se había producido una subrogación del contrato primitivo, conforme autorizaban los artículos 24 y 58 de la vieja ley locaticia, se suprime el derecho de subrogación de los ascendientes, manteniéndose los derechos de sucesión en el contrato del resto de personas llamada sucesivamente a continuar en el arriendo.

Si en la vigencia de la LAU 64 se habían producido ya dos subrogaciones, no cabe ninguna nueva, y el arrendamiento se extinguirá con la muerte del subrogado.

Con ello hemos analizado la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda, a los que prácticamente se les respeta la prórroga legal, aunque se limitan las subrogaciones a las señaladas.

B) Renta

Entrando ya en el estudio de la renta de estos contratos de arrendamiento de viviendas anteriores a 9 de mayo de 1985, es necesario distinguir entre viviendas suntuarias y viviendas no suntuarias, que son aquellas que en el momento de contratación, en una determinada ciudad, pagaban una renta inferior a la que establece el artículo 6 de la LAU 64.³²

La escala que fijaba el indicado artículo 6 de la LAU 64 no llegó a actualizarse con posterioridad a aprobarse el texto refundido aprobado por Decreto 4.104/1964, de 24 de diciembre del mismo año.

Esta distinción entre viviendas suntuarias y no suntuarias sigue teniendo vigencia, puesto que la LAU 94, en su disposición transitoria segunda, al momento de revalorizar la renta de dichos contratos anteriores a 12 de mayo de 1956, si se trata de viviendas suntuarias la renta inicial será la revalorizada con arreglo al artículo 96.10 de la LAU 64 y si se trata de viviendas no suntuarias el alquiler inicial a tener en cuenta será el que abonaba en el mes de julio de 1954.

Habría que especificar que en estos contratos de vivienda, todos ellos sin distinción, anteriores al 9 de mayo de 1985, se actualiza la renta conforme a las variaciones del índice de precios consumo o coste de la vida, conjunto nacional, desde el mes de junio de 1964 si la vivienda es suntuaria y del mes de marzo de 1954 si la vivienda es no suntuaria, comparando tales índices con los del mes anterior a la fecha de actualización, según el mes en que firmó el contrato de arrendamiento, y aplicándolo sobre la renta revalorizada prevista en el artículo 96

32. Concretamente en Murcia capital, todas las viviendas con contrato posterior a 1 de enero de 1960, en cuyos contratos se pactaba un alquiler superior a las 3.600 pesetas mensuales se han de considerar viviendas suntuarias y no suntuarias, las que en esas fechas abonaban una cantidad inferior. En los contratos anteriores a 1939 se consideraban viviendas suntuarias, siguiendo refiriéndome a Murcia, las que el inquilino pagaba más de 250 pesetas.

de la LAU 64, en el caso de viviendas suntuarias o sobre el alquiler que se pagaba en julio de 1954 en viviendas no suntuarias.

En el supuesto de que el 12 por 100 o el 24 por 100 del valor catastral de la vivienda alquilada, según la revisión de tales valores se haya efectuado antes del año 1989 o después de dicha fecha por el Centro de Gestión y Cooperación Tributaria pertinente, sea inferior a la renta anual actualizada según los incrementos del coste de la vida, se aplicarán estos porcentajes sobre el valor catastral.

El plazo para la actualización del alquiler estaba previsto inicialmente en diez años para todos los contratos de vivienda y se aceleró en 5 años por enmienda del Grupo Parlamentario Socialista presentada en el Senado para aquellos inquilinos con ingresos superiores a 5'5 veces el salario mínimo interprofesional.

En cada anualidad en que se actualice el alquiler siempre se aplicará aquel porcentaje por el que se supere la renta que se venga pagando por el inquilino, más cantidades asimiladas a la renta. Estas cantidades no serán necesariamente las recogidas en los artículos 102 y 197 de la LAU 64, y quedarán absorbidas o no por la nueva renta según veremos a continuación.

En las operaciones de la actualización de la renta sólo se absorben las cantidades asimiladas a la renta por el concepto de obras de conservación y por servicios (artículos 102, 107 y 108 de la LAU 64). El cobro de tales cantidades sólo estaba autorizado para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o sea 1 de julio de 1964, y, a su vez, desaparecían cuando se obtenía la renta revalorizada con arreglo al artículo 96 de la LAU.

Tales cantidades asimiladas a la renta (Art. 102, 108 de la LAU 64), —se puede decir hoy—, no existen legalmente y si se estuvieran cobrando por el arrendador, sólo en esos contratos y en esos supuestos, serían las sumas que desaparecerían del recibo de alquiler y quedarían absorbidas por la nueva renta. Las cantidades asimiladas a la renta que los propietarios de los contratos posteriores a 1 de julio de 1964, como portería, ascensor, obras u otros conceptos distintos a la renta, vengán cobrando se podrán seguir percibiendo por el arrendador.

No procede la actualización si la unidad de ocupación habitual de la vivienda del inquilino integrada por uno o dos miembros tiene ingresos brutos inferiores a 2.119.950 pesetas al año; menos de 2.543.940 pesetas, cuando los miembros que habiten con el arrendatario sean tres o cuatro y tampoco es procedente la actualización del alquiler en el supuesto que los ocupantes sean más de 4 personas y tengan ingresos menores a 2.967.930 pesetas al año.

Me estoy refiriendo a ingresos de 1994, que es el ejercicio económico que hay que tener en cuenta si el proceso de actualización del alquiler se inicia en este año de 1995.

Algunos tratadistas de la materia arrendaticia urbana, como Guilarte³³ o Capilla³⁴, entienden que tales ingresos habrá que valorarlos cada año de los previstos para la actualización de la renta; diez años si los ingresos familiares son

33. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Vicente Guilarte Gutiérrez. Editorial Lex Nova. Valladolid. 1995. (Pág. 743).

34. Fernando Capilla. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Editorial Tirant lo Blanc. *Reformas*. Edición 1994. (Pág. 439).

inferiores a 5'5 el salario mínimo interprofesional, y cinco años si son superiores a dichos topes, que, por tanto, el inquilino, en todo ese largo proceso de actualización del alquiler, en cualquiera de esos años, puede oponerse a nuevos aumentos de renta, por entender que no procede, dados los ingresos de su unidad familiar o de ocupación habitual.

Nos mostramos favorables a la opinión de Fuentes Bardají y Lozano³⁵, porque la ley se refiere a un momento para el inicio de la actualización del alquiler, año 1995, aunque se puede revisar el alquiler en cualquier momento posterior, sin efecto retroactivo.

La interpretación contraria, aparte de que la disposición transitoria segunda no hace mención expresa a tal circunstancia, por su complejidad, habría que rechazarla, evitando así permanentes fraudes a la ley y continuos pleitos cada año.

Una vez alcanzada la renta actualizada o en el supuesto de que no procediere el cobro de los aumentos autorizados por esta disposición transitoria segunda, se podrá aplicar la variación del IPC del año anterior sobre la renta que se viniera pagando. Los incrementos de los servicios se podrán hacer efectivos, con independencia de la actualización del alquiler a que antes hemos hecho mención.

Aun procediendo la revisión del alquiler conforme a las operaciones antes enumeradas, el inquilino puede oponerse a tales aumentos en un plazo de 30 días naturales a partir de recibir la notificación oportuna del arrendador, que debe tener carácter fehaciente, notarial o por acto de conciliación, en cuyo supuesto el arrendamiento se extingue a los ocho años contados desde la notificación fehaciente, sin perjuicio de que en cada uno de esos años se incremente el alquiler que viniera pagando con arreglo al IPC del año anterior y ello durante esos 8 años.

VIII. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985

A) Duración de los contratos

Todos estos inquilinos o arrendatarios, cumplido el plazo contractual del arrendamiento, tenían el derecho a la prórroga legal indefinida, que era de obligatoria observancia para el arrendador y voluntaria para el inquilino.

La renuncia a la prórroga efectuada con carácter previo o simultáneo a la contratación por el arrendatario era radicalmente nula, sin perjuicio de poderse renunciar a la misma, una vez ya que se encuentra tal derecho en el patrimonio jurídico del inquilino, en su acervo jurídico.³⁶

Si las partes, sin ninguna clase de vicio en el consentimiento o fraude a la ley, libremente, pactan la terminación de la prórroga obligatoria de que disfruta el inquilino, lo pactado no es contrario a la ley ni está prohibido por la misma.

35. Lozano Romeral, Fuentes Bardají. *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Lex Nova. Madrid 1995, (pág. 292).

36. Así lo entiende nuestro Tribunal Supremo, en sentencias de 31 de octubre de 1968, 18 de junio de 1969, 14 de mayo de 1982, 17 de noviembre de 1984 y 17 de marzo de 1992, entre otras, ésta última siendo ponente Don Jesús Marina Martínez-Pardo (R.^a Colex Data, 82 C 303, 84 C 909 y 92 C 123).

Estos contratos de fecha anterior a la entrada en vigor del mal llamado «Decreto Boyer», pueden encontrarse en prórroga legal³⁷ o en plazo contractual o prórroga convencional.

a) Personas Físicas

Si el contrato está sujeto a la prórroga legal al momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, y el arrendatario en esa fecha es una persona física, el contrato se extinguirá a la jubilación o fallecimiento del mismo. Dicen Fuentes Bardají y Lozano³⁸, que tal plazo afecta a los arrendatarios que sean personas naturales en uno de enero de 1995, al margen de la persona que contratara inicialmente, aunque fuere jurídica y hubiere traspasado su derecho a esa persona o personas físicas. Al revés, es decir, si inicialmente el titular del arrendamiento era una persona física y ahora es una persona jurídica, se debe mantener la misma interpretación. Compartimos tal criterio y añadimos que todas y cada una de las causas de resolución de contrato de la LAU 64 se mantienen vigentes para estos contratos.

Fallecido o jubilado dicho arrendatario, si no se han producido dos subrogaciones *mortis causa* bajo el imperio de la LAU 64 cabe otra subrogación en favor del cónyuge y si no se ha producido ninguna subrogación por causa de muerte en la indicada LAU 64 es posible otra sucesión del descendiente del arrendatario.

Para Llamas Pombo³⁹, la subrogación del cónyuge tiene carácter preferente y no puede renunciar en favor de un descendiente.

Discrepamos de tal criterio y seguimos el de Lozano y Fuentes Bardají, posibilitando tal renuncia, puesto que la disposición transitoria tercera habla de «que en defecto de cónyuge que no continúe la actividad» puede subrogarse un descendiente.

El contrato, tras la primera subrogación del cónyuge (no se habla de pareja de hecho) no se extinguirá hasta la jubilación de la subrogada o de su fallecimiento. Al descendiente subrogado, salvo que antes muriera o se jubilara, se le respeta el contrato por 20 años, a contar desde la aprobación de la ley.

De cualquier forma esos 20 años se pueden alargar o acortar en determinados supuestos:

- Se amplía el plazo en 5 años si se ha producido un traspaso del local en los diez años anteriores a la publicación de la nueva ley.
- Si el cónyuge subrogado traspasa el local, siguiendo los trámites del artículo 32 de la LAU 64, antes del décimo año de la aprobación de la ley el contrato durará hasta los 20 años, pero si tal traspaso se formaliza después del décimo año el arrendamiento durará diez años más desde el traspaso.
- En el supuesto de que el arrendatario, incluso por su propia iniciativa, acepte la actualización total e inmediata de la renta prevista en la disposi-

37. Artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

38. Lozano Romeral, Fuentes Bardají. *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Lex Nova. Madrid 1995, (pág. 323).

39. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dirección de la obra Vicente Guilarte Gutiérrez, Eugenio Llamas y otros. Editorial Lex Nova. Valladolid. 1995. (Pág. 758).

ción transitoria tercera, el plazo se incrementa en cinco años más. Por contra, si el arrendatario, ya fuere persona física o jurídica, opta por la no revisión de la renta, el contrato se extinguirá a los cinco años.

- En el caso de que el arrendatario esté pagando un alquiler superior al actualizado, sin cantidades asimiladas a la renta, el término del contrato se amplía en cinco años. Evidentemente este derecho es incompatible con el anterior.

b) Personas Jurídicas

Todas las entidades arrendatarias (sociedades anónimas, limitadas, colectivas, comanditarias, cooperativas, entre otras) que ejerzan en el local un actividad de comercio al por mayor; de recuperación de productos; del comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabaco; de comercio al por menor de productos industriales no alimentarios; de comercio mixto de alimentación; de hospedaje o reparaciones tendrán un plazo de extinción del contrato de 20 años.

Son aquellas personas jurídicas, en los que quizás habría que englobar a las comunidades de bienes y a las comunidades de propietarios, que dediquen el local que llevan en arrendamiento a una actividad comercial, todas ellas encuadradas en la División VI del Real Decreto Ley 1.175/90, de 27 de septiembre.

Si los locales tienen una superficie superior a los 2.500 m², la que se debe entender como construida, el plazo de extinción del arriendo, en este supuesto, será de cinco años.

Si la actividad no es comercial, el plazo de duración de esos contratos va de 5 a 20 años, según la cuota mínima que se abone por la entidad arrendataria en el IAE del año 1994, en cuya determinación se incluye el elemento superficie, con las reducciones que por tal motivo concede la ley.

De los comentaristas de la nueva LAU 94 que más profundamente tratan esta materia nos encontramos con la pareja Fuentes Bardají-Lozano Romeral⁴⁰, quienes mantienen que no se deben incluir los coeficientes municipales por población o calle donde se encuentra el local.

En el supuesto de que existan varias actividades dentro del local se tomará aquella cuya cuota sea mayor, toda cuya prueba recae sobre el arrendatario, quien ante tal falta de acreditación disfrutará del plazo menor.

El plazo de extinción en favor de las personas jurídicas también se amplía en cinco años por un anterior traspaso en los últimos diez años a la publicación de la ley, por la aceptación anticipada de la actualización de la renta o por estar pagando un alquiler superior.

Aunque las personas jurídicas arrendatarias pueden traspasar sus derechos, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la LAU 64, si así se autoriza en su contrato, ello no aumenta el plazo de extinción del arriendo.

B) Renta de estos contratos

La actualización del precio del arriendo para estos contratos de locales de

40. Fuentes Bardají, Lozano Romeral, op. cit. pág. 331.

negocio anteriores a 9 de mayo de 1985 se efectúa indistintamente para los arrendatarios personas físicas o jurídicas de la misma forma, incrementando la renta inicial o la revalorizada conforme al artículo 96.10 de la LAU 64 para los contratos anteriores a 12 de mayo de 1956 en el mismo porcentaje de aumento del índice de precios consumo, conjunto nacional. Sólo varía el plazo de la actualización del alquiler, que será de diez años para los contratos cuya extinción esté prevista en 15 ó 20 años, o los arrendatarios sean personas físicas y en 5 años para los arrendamientos llamados a terminar en 5 ó 10 años.

Cada uno de esos años se volverá a efectuar la misma operación de actualización de renta, dividiendo el último índice del año que corresponda revisar con el inicial, y el resultado multiplicándolo por la renta contractual, cobrando el porcentaje correspondiente.

Los porcentajes son del 10 al 100 por 100 en el supuesto de que la actualización se lleve a cabo en diez años; del 10, 20, 35, 60 y 100 por 100 en el otro caso. La actualización de la renta en el primer año siempre tendrá que superar la que ya se viene pagando, incluidas cantidades asimiladas a la renta, a cuyo fin se irán aplicando porcentajes superiores a los reseñados hasta alcanzar un alquiler superior. Las cantidades que el arrendador perciba en esos momentos quedaran absorbidas o no por la nueva renta actualizada en la forma y modo que se reflejaba en los contratos de viviendas anteriores a 9 de mayo de 1985. A ello nos remitimos íntegramente

Alcanzado el total de la renta actualizada en esos años, se aplicará la cláusula de actualización que se tenga pactada en el contrato, y, en su defecto, la variación del IPC del año anterior, aplicable sobre la renta que se esté pagando.

Nos parece altamente destacable, a los efectos de este trabajo, analizar el derecho del arrendatario de una indemnización en su favor por pérdida de clientela al término del plazo de extinción previsto, que será de 18 mensualidades de renta actualizada, que para José León Castro⁴¹, tal cantidad la tendrá que pagar el arrendador. Aunque ello está previsto para el caso de que el arrendador por sí o por contrato en favor de tercero, en el año siguiente a la terminación del arrendamiento, dedicaran el local a actividad igual o similar, que captara, aunque fuere de manera parcial, la clientela del arrendatario, tal indemnización puede servir de pauta a efectos de la valoración de estos arrendamientos en el proceso urbanizador.

IX. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ASIMILADOS A LOS DE INQUILINATO O DE LOCAL DE NEGOCIO, (ARTÍCULOS 4.2 Y 5.2 DE LA LAU 64) ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985. DURACIÓN Y RENTA

A) Asimilados al contrato de inquilinato

El plazo de extinción para los contratos de arrendamiento que tenga suscrita la Iglesia Católica u otras confesiones religiosas reconocidas, Corporaciones de

41. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada, 1995. (Pág. 275).

sin ánimo de lucro, Entidades Benéficas, Asociaciones Piadosas y Corporaciones de Derecho Pública sin actividad económica será de 15 años, con una revalorización de rentas en 10 años.

Los restantes contratos tendrán una duración de 10 años y una actualización del alquiler en 5 años. En este apartado quedan englobados los contratos firmados por el Estado, Comunidad Autónoma, o Municipio, en virtud de la enmienda que presentó Convergencia i Unió, -la 227-, que se aprobó posteriormente en el Parlamento.

B) Contratos asimilados a locales comerciales o destinados a profesiones liberales⁴²

Estos contratos se terminarán a los cinco años, coincidiendo con su revisión prevista de renta.

X. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA O DE LOCAL DE NEGOCIO, Y ASIMILADOS A UNA U OTRO, FORMALIZADOS ENTRE EL 9 DE MAYO DE 1985 Y EL 1 DE ENERO DE 1995

Estos contratos pueden estar sujetos al mal llamado «Decreto Boyer» o gozar de prórroga forzosa de la LAU 64, ya por haberlo así convenido las partes ya por deducirse de sus estipulaciones o de los actos anteriores, coetáneos o posteriores a la contratación.⁴³

Si se trata de viviendas con prórroga legal forzosa para el arrendador y potestativa para el inquilino, se le aplicará la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con los artículos 12, 15 y 24 de la LAU 94 (subrogaciones por desistimiento, separaciones o divorcios y autorización de obras por causas de minusvalía), sin que quepa la cesión intervivos, ni el tanteo o retracto en divisiones de cosa común anterior al arrendamiento o en supuestos de división de herencia o legado. La renta se actualizará según el pacto del contrato. Si no existe cláusula de revisión el alquiler, en principio, queda congelado.

José Manuel Fínez⁴⁴ hace una interpretación correctora de la disposición transitoria primera de la LAU 94, y excluye de su aplicación, conforme a los parámetros antes apuntados, y mantiene que aquellos contratos en los que no se ha pactado expresamente la prórroga legal, se puede actualizar la renta conforme a los apartados 4 a 9 de la disposición transitoria segunda de la misma ley. Ello lo extiende, indudablemente, para los contratos de local de negocio con prórroga legal concertados entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995, sin pacto expreso de prórroga legal, pero con tal beneficio en virtud de la interpretación juris-

42. (Oficinas, despachos y almacenes y los concertados por profesionales liberales, que estaban asimilados a vivienda).

43. Tribunal Supremo en sentencias de 4 de febrero de 1992, R.^a Aranzadi 823, de 10 de junio de 1993, R.^a Aranzadi 5.404, 16 de junio del mismo año, R.^a Aranzadi 4.840 y 14 de junio de 1994, R.^a Colex Data 94 C 353.

44. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Fernando Pantaleón Prieto, Director. José Manuel Fínez. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 444).

prudencial antes señalada. Igual criterio sería aplicable a los contratos asimilados a vivienda o local de negocio.

Sin compartir la opinión del señalado profesor Titular de Derecho Civil, considero que, en aquellos supuestos en los que, *por mor* del tracto sucesivo de los arrendamientos, se produzca una situación injusta para el arrendador, éste, en base a los principios de prohibición del enriquecimiento injusto y de la cláusula «*rebus sic stantibus*», si cabría revisar la renta y actualizarla bajo los principios de la nueva ley.

Si la vivienda está acogida al Real Decreto Ley 2/1985, si entra en tácita reconducción lo será por tres años y con arreglo a la normativa de la LAU 94, por periodos anuales. Si se trata de un local comercial, o asimilado, bajo el indicado Real Decreto Ley de 23 de abril de 1985 y se produce la tácita reconducción se le aplicará la nueva ley, y será de observancia, en falta de pacto, el artículo 1.581 del Código Civil.

Si el contrato es de local o se entiende asimilado el mismo, se le aplicará íntegramente la LAU 64.

XI. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTERIORES A 1 DE ENERO DE 1995, EXCLUIDOS DE LA LAU 64, Y, POR TANTO, TAMBIÉN DEL R.D.L. 2/1985

Estaban excluidos de dicha Ley de Arrendamientos Urbanos, además de los que tengan por objeto una finca que no tenga el carácter de urbana habitable, como son los arrendamientos de solares o de edificaciones provisionales, los considerados como contratos atípicos o complejos, entre los que se encontraban los que tiene por fin la construcción de un edificio por el arrendatario.⁴⁵

También estaban excluidos de la LAU del 64 los de temporada, los dedicados a casinos o círculos culturales, los cedidos a porteros, guardas, asalariados, empleados o funcionarios públicos y los que tengan por objeto viviendas construidas al amparo de legislaciones especiales.

Igualmente no están amparados por la prórroga forzosa los contratos de arrendamiento de industrias o locales de negocio, en los que se cede por el arrendador no sólo el local sino una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada, o pendiente de meras formalidades administrativas. Los contratos de viviendas de protección oficial se regían por su propia normativa, y, en su defecto, por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y R.D.L. 2/1985. Gozaban de la prórroga legal obligatoria hasta 9 de mayo de 1985 y podían gozar, en su caso, de tal prórroga a partir de la indicada fecha.

José Luis Albacar López⁴⁶ entiende excluidos de la LAU 64, como queda dicho, los siguientes contratos:

- Arrendamientos y subarrendos de temporada, en relación a su finalidad, con independencia de su duración.

45. «*Ad meliorandum, ad aedificandum*».

46. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Comares. Granada. edición 1989. (Pág. 35 y 36).

- Los contratos de casinos y círculos de recreo destinados al esparcimiento o recreo de sus componentes.
- La ocupación de viviendas por razón laboral o de servicios (porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, entre otros, ya que la enumeración no es cerrada).
- Los arrendamientos de fincas rústicas con casa habitación.
- Los arrendamientos de solares.
- Los complejos, como los recaentes sobre terrenos *ad meliorandum* o *ad aedificandum*.
- Los de industria.
- Los de protección oficial.

Todos estos contratos concertados con anterioridad a 1 de enero de 1995 y que sigan vigentes al momento de la gestión del planeamiento urbanístico, se le aplicará lo pactado, no contrario a la ley, a la moral y al orden público, y en su defecto el Código Civil, y en los últimos casos la legislación de arrendamientos rústicos y la de protección oficial, con las salvedades antes reseñadas.

XII. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POSTERIORES A 1 DE ENERO DE 1995

A) Delimitación de finca urbana. Edificación. Habitabilidad

Como finca urbana, siguiendo el artículo 334 del Código Civil, se ha de entender cualquier construcción de todo género adherida al suelo.⁴⁷ Las nuevas técnicas constructivas han ampliado el concepto de edificación, no sólo desde el punto de vista físico sino también jurídico. Si a eso añadimos la revolución que en el derecho dominical han producido las nuevas técnicas de la gestión del urbanismo, la naturaleza jurídica de una finca urbana se ha dinamizado y espiritualizado.

El concepto de finca urbana, según entiende el Magistrado Soto Nieto⁴⁸, en arrendamientos urbanos es inexacto, puesto que urbano es lo perteneciente a una ciudad, mientras que sus normas se aplican a una vivienda aislada, construida en el campo.

Dicho concepto de finca urbana hay que contraponerlo al de rústica. Hasta hace bien poco la doctrina y la jurisprudencia las distinguía con criterios fiscales, en razón al mayor valor que en la contribución rústica o urbana se le diera.

Ahora siguiendo la jurisprudencia más reciente, la delimitación de lo urbano y de lo rústico, aparte de la clasificación y calificación que se recoja en el planeamiento urbanístico, habrá que acudir a la situación o emplazamiento de la finca, a la superficie del terreno arrendado en relación con la construcción, a los valores económicos de una u otra, a la preponderancia o no de los aprovechamientos agrícolas, forestales, pecuarios, de vivienda u otros usos, a los valores

47. Para Albacar son inmuebles por incorporación. *Comentarios al Código Civil*. E. Trivium. Madrid. 1991. Tomo II, pág 6 y ss.

48. *Supuestos de inclusión y de exclusión en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Marfil. Alcoy. 1955. (Pág. 15).

catastrales de la finca de naturaleza urbana o rústica y a la finalidad primordial de su destino.⁴⁹

Una edificación, conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, es una obra o fábrica construida, que puede servir para habitación u otros usos.

Edificación no debe confundirse con construcción, que es concepto más amplio, ya que no toda construcción, como un cobertizo o una valla, es una edificación, que se suele reservar para las construcciones cerradas.⁵⁰

Habitable es todo aquello que es bastante para librar a quien se cobija en ello de los embates atmosféricos. Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo⁵¹, morada es una edificación cubierta que reúne las condiciones mínimas para habitar, es una estructura física urbana y habitable, una techumbre cerrada que salvaguarda de los accidentes atmosféricos, y que reúne las condiciones necesarias de salubridad, higiene y seguridad.

El Decreto de 23 de noviembre de 1940 y la Orden de 29 de febrero de 1944, que regulan la obtención de la cédula de habitabilidad, aún vigente, no recoge expresamente los requisitos mínimos de una vivienda habitable. Otro posterior Decreto, de 24 de febrero de 1972, sólo recoge el procedimiento para extender las cédulas de habitabilidad.

A escasos meses de aprobarse el Reglamento de Disciplina Urbanística, se derogaron los artículos 12 al 17 de tal disposición legal, puesto que el mantenimiento de su vigencia hubiera provocado una ingente declaración de casas en ruina, por tener humedades, no tener ventilación directa las habitaciones o carecer de las mínimas instalaciones higiénicas.

A nivel de todo en el Estado Español no hay una regulación específica sobre tal materia de habitabilidad. Hubo un proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación que no ha visto la luz o la letra en el Boletín Oficial del Estado, que sí contemplaba los requisitos para considerar habitable una vivienda.

En Cataluña, al respecto, hay aprobada una ley de 24 de noviembre de 1991⁵², y un Decreto 206/92, Libro del edificio.

Nuestra Comunidad Autónoma ha aprobado recientemente una ley sobre condiciones de habitabilidad en edificios⁵³, exigibles para aquellas edificaciones que se construyan a partir de su entrada en vigor. En ella, se define a la vivienda como «un espacio cerrado que esté compuesto, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación destinada al resto de las funciones propias de uso residencial». Se entiende como «vivienda-aparta-

49. Tribunal Supremo, sentencias de 26 de diciembre de 1977, 23 de mayo de 1983 y 14 de noviembre de 1991, entre otras.

50. Etelvina Valladares Rascón. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coordinador: Rodrigo Berkovitz Rodríguez-Cano. Editorial Aranzadi. 1995. (Pág. 61).

51. Sentencias de 12 de febrero de 1960, 4 de febrero de 1972 y 7 de noviembre de 1978, entre otras.

52. BOE de 18 de febrero de 1992.

53. Ley 5/1995, de 7 de abril, el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia, en boletín informativo 8/95, considera que la definición de vivienda que efectúa la normativa autonómica es menos estricta que la recogida en la Orden de 29 de febrero de 1944.

mento la compuesta por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias del uso residencial». Tales condiciones de habitabilidad, como queda dicho, se exigen para nuevas construcciones, sean o no de protección oficial.

De cualquier forma a la hora de regular tal normativa para inmuebles ya edificados hay que adoptar una postura más bien cautelosa, por los enormes perjuicios que se pueden ocasionar a los «desiguales».

B) Contratos de arrendamientos excluidos de la LAU 94

- a) Los concertados sobre una finca rústica, cuya delimitación hemos visto precedentemente.
- b) Contratos sobre *solares*, los que no están recogidos en el artículo 5 de la nueva ley de Arrendamientos, que hace una enumeración abierta de los contratos no sujetos a su normativa.

No todo arrendamiento de un terreno sin edificaciones debe equipararse al concepto de solar que nos da el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, R.D.L. 1/92, de 26 de junio, puesto que se puede arrendar un suelo que no sea una superficie de suelo urbano apto para la edificación.

El concepto urbanístico de solar es un terreno urbanizado con arreglo a un planeamiento y si no existiere plan deberá tener acceso rodado, instalación de agua potable, alumbrado y alcantarillado (urbanización primaria) calzada y pavimentación de aceras (urbanización secundaria). Además, si existiere plan se requerirá la fijación de alineaciones y rasantes.

Los arrendamientos de solares, excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no recaen necesariamente sobre superficie de suelo con vocación de edificabilidad, que, mientras no alteren ni obstaculicen el proceso de gestión urbanística podrían ser objeto de arrendamiento.

Su objeto es un terreno sin cultivo y sin construcciones permanentes, cuya regulación está bajo el Código Civil, tanto en cuanto a la LAU 64^a como a la LAU 94.

- c) Arrendamientos de *industria*. No están recogidos en el artículo 5 de la LAU 94, y sí aparecían excluidos expresamente en el artículo 3 de la LAU 64, ya que se trataba de un arrendamiento de una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de explotación inmediata o de meras formalidades. Se alquilaba y se alquila más que un local, ya que el arriendo comprende un negocio o empresa.

Nadie dudaba que en la legislación anterior estaban excluidos del ámbito de la legislación locaticia, cuya exclusión dependía más del elemento intencional que de la mera declaración de derechos⁵⁴.

Bajo la LAU 94, Lozano Romeral, Fuentes Bardají y Javier Dávila entienden que están sometidos a la misma, como arrendamientos para otros usos distintos a vivienda.

54. Tribunal Supremo 8 de junio de 1977, 22 de diciembre de 1983, 9 de abril de 1985, 20 de febrero de 1986, 16 de diciembre de 1987, 10 de octubre de 1988 y 20 de junio de 1989, entre otras.

55. Tribunal Supremo, 7 de febrero de 1989, 17 de noviembre del mismo año, y 17 de abril de 1993, ponente, Don José Luis Albacar.

Juan Roca Juan, en los Cursos de Doctorado de 1994 entendía que estaban excluidos. En igual sentido se afirmó Pilar Alonso Saura⁵⁶, en el Curso que sobre Arrendamientos Urbanos organizó la Facultad de Derecho de la Universidad de Murcia, la Escuela de Práctica Jurídica y el Colegio de Abogados del mismo nombre, en el mes de marzo y abril de 1995. Para ella, entre otras razones, por la naturaleza jurídica del arrendamiento de industria, se debe entender excluida de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. De la misma opinión es el magistrado Albacar en su libro publicado por Trivium.⁵⁷

Entiendo que en el contrato de arrendamiento de industria existen otras prestaciones ajenas al objeto arrendaticio (edificación), cuando además tales arrendatarios, en ningún caso, podrían tener derecho a la indemnización por pérdida de clientela del artículo 34 de la LAU 94. Los supuestos de duda, añadido, conforme a constante jurisprudencia del Tribunal Supremo⁵⁸, nos deben llevar a aplicar la legislación general, aunque las diferencias de la aplicación del Código Civil y de la LAU 94 no sean ostensibles, aunque las hay.

d) Arrendamientos *complejos*. *Ad meliorandum* o *ad aedificandum*. No están enumerados en el artículo 5 la LAU 94.

Para Fuentes Lojo⁵⁹, tales arrendamientos debían estar incluidos en el ámbito de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Ahora, aunque no se desvirtúa su naturaleza arrendaticia por las mejoras o edificaciones a efectuar sobre un suelo, en su nueva obra de comentarios a la LAU 94⁶⁰ entiende que están sometidos al Código Civil.

Por contra, Albacar⁶¹, mantiene que estaban y están excluidos de la legislación específica arrendaticia, y deben regirse por el Código Civil, puesto que contienen prestaciones extrañas al contrato de arrendamiento, propias de otras figuras jurídicas. De la misma opinión es José León⁶². Coincido con tales opiniones.

e) *Casinos, círculos de recreo*. Arrendamientos a favor de la *Administración Pública* o de *Entidades sin ánimo de lucro*. Todos los tratadistas⁶³ afirman

56. Magistrada de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 3.ª, que por razón de distribución de materias entre las distintas Salas conoce de los arrendamientos urbanos en apelación.

57. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva ley y legislación vigente*. Editorial Trivium. Madrid. 1994.

58. Sentencias de 17 de mayo de 1954, 26 de febrero de 1955 y 10 de febrero de 1986, entre otras.

59. Juan Ventura Fuentes Lojo. *Suma de Arrendamientos Urbanos*. Edición 1989. T. I. Barcelona. (Pág. 92).

60. Juan V. Fuentes Lojo. *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. J. M. Bosch Editor, S.A. Barcelona. 1995, (pág. 23).

61. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Comares. Granada. Edición 1989. (Pág. 35 y 36). José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva ley y legislación vigente*. Editorial Trivium. Madrid. 1994. (Pág. 40).

62. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada. (Pág. 309).

63. Por citar algunos, tenemos a Fuentes Bardají y Lozano Romeral, *Todo sobre la nueva ley de arrendamientos Urbanos*. E. Lex Nova. Madrid. 1995. (Pág. 18.) y a Enrique Sánchez Goyanes, *Ley de Arrendamientos Urbanos*. E. Paraninfo. Madrid 1995. (Pág 71).

categoricamente que están incluidos en la LAU 94 como contratos para otros usos de vivienda.

- f) *Viviendas de Protección Oficial*. Están reguladas las nuevas viviendas de protección oficial por el R.D.L. 31/1978, de 31 de octubre, desarrollado por R.D. 3.148/78, de 10 de noviembre. El Real Decreto 1.932/1991, de 20 de diciembre aprueba el plan cuatrienal de viviendas y de actuaciones protegibles 1.992/1995.

Indudablemente las viviendas de protección oficial están excluidas de la legislación arrendaticia de 1994, aunque se aplique ella con carácter subsidiario.

En virtud del R.D. 727/1993, de 14 de mayo del mismo año, todos los contratos de arrendamiento posteriores a su entrada en vigor son de renta libre, siempre que se trate de regímenes anteriores al R.D.L. 31/1978. Se está refiriendo a las viviendas subvencionadas y a las de grupo primero, que antes de dicha fecha tenían una limitación de precio según los módulos que cada año administrativamente se establecían. A partir de dicha fecha se podían alquilar esas viviendas con el alquiler de mercado que pactaran las partes libremente, sin limitación alguna de precio máximo.

Refiriéndonos a las viviendas de protección oficial (plan 1992-1995) de promoción privada, habría que distinguir entre las VPO de hasta 90 m² útiles y las de precio tasado (hasta 120 m² útiles), y entre las primeras en promociones de régimen general para unidades familiares con ingresos inferiores a 5'5 veces el salario mínimo interprofesional y la de régimen especial para aquellas con ingresos menores a 2'5 veces el SMI.

Con la aprobación de la Orden de 31 de enero de 1995 (BOE de 3 de febrero) el precio máximo de venta de una vivienda de protección oficial, régimen general, en Murcia capital es de 109.515 pesetas cada metro cuadrado útil y en régimen especial 95.276 pesetas. El alquiler anual máximo sería el 7'5 por 100 del precio de venta en el primer caso y el 5'5 por 100 en el segundo.

Tanto para las viviendas anteriores al R.D. 31/1978 como a las posteriores el plazo de contratación, a partir de 1 de enero de 1995, será de una duración mínima de cinco años, pues la legislación específica nada dice al respecto. Los contratos concertados bajo la LAU 64 tendrían la prórroga legal y se aplicará la disposición transitoria segunda de la LAU 94 cuando acabe el plazo de duración del régimen de viviendas de protección oficial.

Los contratos firmados entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995 están sujetos a la prórroga legal o a un plazo de contratación, según se haya pactado. La disposición transitoria primera será de aplicación al momento de finalización del periodo de sujeción de la vivienda a las limitaciones de las viviendas de protección oficial.

Este plazo de duración del régimen de las viviendas de protección oficial era de 20 años antes del Reglamento de 24 de julio de 1968, que lo fijó en 50 años, y que estuvo vigente hasta el R.D.L. 31/1978, que lo rebajó a 30 años. En la nueva LAU 94 se establece el plazo de duración en el tiempo de amortización del préstamo hipotecario, que en el régimen general es de 15 años y en el especial de 20 años, aunque, en todo caso, no durará más de 25 años, en cualquier otro supuesto.

Con la aprobación del R.D.L. 31/1978 los alquileres de las nuevas viviendas de protección oficial alquiladas se podían revisar cada dos años según las variaciones

de los índices de alquileres. A las anteriores viviendas (subvencionadas, grupo primero) la renta se aumentaba en la cuarta parte de incremento de los módulos que la Administración Pública aprobaba periódicamente, cada año normalmente. A los inquilinos de éstas viviendas, si así aparecía en la cédula de calificación definitiva del edificio como de protección oficial o en su anexo, se les podía cobrar el total importe de los servicios de la casa, como portería, ascensor o calefacción.

Al aprobarse la OM de 22 de diciembre de 1993 los alquileres de las viviendas de protección oficial se revisan cada año según el incremento del índice de precios consumo y se puede repercutir sobre el inquilino la totalidad de los gastos por servicios y suministros.

La nueva LAU 94 reproduce la normativa de revisión de renta y cobro de servicios por el arrendador recogida en la OM de diciembre de 1993. Para Fuentes Bardají/Lozano Romeral⁶⁴ y Felipe Iglesias⁶⁵ lo preceptuado en la nueva LAU 94 sólo es de aplicación para los contratos que se formalicen a partir de su aprobación, 1 de enero de 1995. En sentido contrario se muestra José León⁶⁶ en sus Comentarios de la nueva ley.

El contenido de la OM de 22 de diciembre de 1993 no se puede olvidar y tampoco que la disposición adicional primera habla de que «en todo caso» la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, podrá practicarse anualmente, cualquiera que fuere la legislación a que fueren acogidas.

Finalmente sobre los precios máximos de renta en viviendas de protección oficial, habrá que decir que hasta la sentencia de 3 de septiembre de 1992 eran nulo el pacto del exceso de precio, aunque plenamente válido y de total observancia por las partes el resto de lo estipulado, incluso el precio inferior o máximo autorizado administrativamente.

A partir de dicha sentencia se ha consolidado una doctrina, por la que el comprador que conoce que una vivienda es de protección oficial no puede alterar el precio al que ha prestado su conformidad, sin perjuicio de que ello se pueda considerar como una infracción de carácter administrativo, teniendo validez civil el contrato formalizado.⁶⁷

- g) *Garajes*. Se cita por la LAU 94 los garajes como anexos del arrendamiento de una vivienda, y como tales accesorios, se le aplica íntegramente la normativa de viviendas. Ello no impide que puedan ser objeto de arrendamiento independiente. Para Javier Dávila, en el libro coordinado por el profesor Guilarte, para Lozano Romeral y Fuentes Bardají y para el mismo tratadista de Arrendamientos Urbanos, Albacar tal arrendamiento se regirá por lo regulado en la nueva ley de arrendamientos para contra-

64. Lozano Romeral, Fuentes Bardají. *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Lex Nova. Madrid 1995, (pág. 20).

65. *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Felipe Iglesias y otros. Coordinador, Enrique Sánchez Goyanes. Prólogo de Cristina Narbona, Secretaria de Estado de Vivienda. Editorial Paraninfo. Madrid. 1995. (Pág. 259).

66. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada. (Pág. 213).

67. T. S. 14 de octubre de 1992, 4 de junio de 1993, 21 de febrero de 1994, entre otras.

tos para otros usos distintos a viviendas. Felix Calvo, en el mismo libro coordinado por Guilarte entiende lo contrario.

Pienso que desde la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 1981 se sentó una doctrina por la que los contratos de arrendamiento de garaje, bajo la LAU 64, estaban sometidos al Código Civil. Se destacan al respecto, como última, la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1993 y las sentencias 307 del año 1993 y 218 del año 1994 de nuestra Audiencia Provincial, Sección Tercera. Con la nueva ley arrendaticia habría que distinguir en el arrendamiento de una industria o negocio de garaje, que seguiría sometido al Código Civil (T. Supremo, 3 de febrero de 1954 y 22 de marzo de 1970) y los otros contratos en los que se arrienda una plaza o un local que se regularían por la LAU 94, contratos para otros usos de vivienda.

h) Porteros, empleados, funcionarios. Rosario Valpuesta⁶⁸ considera que los trabajadores que ocupan una vivienda por razón de su contrato laboral, conforme al artículo 52 de la Ley de Contrato de Trabajo, no derogado por el Estatuto de los Trabajadores y según preceptúa el Decreto de 17 de agosto de 1973 (Dto. 2.380/73), reciben en tal concepto un salario en especie. Entiende que, según recoge el artículo 203.2 de la Ley de Procedimiento Laboral, es competencia de la misma la ejecución del lanzamiento, pasado el mes desde el despido del trabajador.

José Luis Albacar⁶⁹, de conformidad con los artículos 1.587 del Código Civil, en relación con el artículo 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la «*vis atractiva*» de la jurisdicción civil, entiende que la competencia recae sobre la misma. Una reciente sentencia del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1992, ponente Sr. Fernández Cid de Termes, así lo entiende.

Considero que la competencia jurisdiccional de un desahucio de una vivienda ocupada por un trabajador, por razón de su empleo, tras un despido procedente del mismo, es de la jurisdicción social. Ahora bien hay muchos contratos de trabajo que se extinguen por jubilación, muerte del trabajador u otras causas y en cuyos supuestos el empleado o sus familiares siguen ocupando la vivienda, sin que ello altere la relación jurídica entre las partes y en esos casos la competencia recaería sobre la jurisdicción civil ordinaria.

En cuanto a los funcionarios que habitan viviendas por el puesto que desempeñan cabría el desahucio administrativo.

Los Patronatos de Funcionarios fueron suprimidos por el R.D. 2.628/85, de 27 de diciembre.

Unos y otros contratos, a favor de trabajadores y de funcionarios, están excluidos de la legislación arrendaticia, tanto en la LAU 64 como en la LAU 94.

i) Militares. El Real Decreto 1.751/90, de 20 de diciembre del mismo año, (b16) crea el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, derogando

68. María Rosario Valpuesta Fernández. «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos». Editorial Tirant lo Blanc. *Reformas*. Edición 1994. (Pág. 68).

69. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Comares. Granada. Edición 1989. (Pág. 95).

do el antiguo Reglamento del Patronato de Casas Militares (Decreto 2.943/75, de 31 de octubre)⁷⁰.

En la indicada normativa vigente, se distinguen entre viviendas de apoyo logístico para el personal militar de carrera en situación de servicio activo y las destinadas al uso por personal vinculado a las Fuerzas Armadas, en la política de acción social del Departamento (artículos 6 y 44). No se habla en ningún momento de arrendamiento de tales viviendas, sino de cesión de uso. Tampoco se habla de que los usuarios paguen un alquiler sino un canon.

Estos contratos, que aunque se denominen por el legislador de cesión y de pago de un canon, son verdaderos arrendamientos, aunque se rigen por su normativa específica, y estaban y están excluidos de la legislación locaticia urbana.

- j) *Viviendas de universidades*. Los alumnos, personal docente, administrativo o de servicios que vivan en viviendas propiedad tanto de las Universidades Públicas como de las Privadas no se podrán acoger a los derechos que concede la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos a los inquilinos.

Indudablemente las condiciones de la contratación se regularán por las propias Universidades *por mor* de la Ley de Autonomía Universitaria.

- k) *Apartamentos turísticos*. Las viviendas, que regula el Real Decreto 2.877/82, de 15 de octubre, dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y el equipamiento necesario para una ocupación inmediata por personas por motivos vacacionales o turísticos, están excluidas de la LAU 94. Los que las alquilan son empresarios con una actividad habitual, que explotan Bloques o Conjuntos Turísticos.

También el hospedaje que es un alojamiento y manutención mediante precio quedaría excluido de la legislación arrendaticia. (Tribunal Supremo 24 de enero de 1986, 20 de septiembre del mismo año y 16 de enero de 1987).

En cambio, el alquiler de una vivienda por motivos turísticos o vacacionales por una persona no empresaria habitual se regularía por los artículos de la LAU 94 para usos distintos a vivienda, ya que se trataría de un contrato de temporada.

- l) *Locales de centros comerciales*. Bajo la vigencia de la LAU 64 los contratos de locales en centros comerciales, parques de atracciones o instalaciones similares (T. Supremo 16 de julio de 1991 y 13 de marzo de 1992) se sometían al Código Civil; a partir de uno de enero de este año, a mi entender, la normativa a aplicar será la arrendaticia urbana para usos distintos a vivienda.
- ll) *Vitrinas, escaparates, cámaras frigoríficas o análogos*. Antes y ahora, al no poderse hablar de que su objeto es una edificación, se regularán estos contratos por el Código Civil. Bajo la vigencia de la ley de 1964 el Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de pronunciarse en ese sentido en las sentencias de 5 de junio de 1975 y 15 de octubre de 1984.
- m) *Contratos de arrendamiento financiero inmobiliario. Leasing*. Ha de man-

70. De dicha disposición legal han sido anulados por el Tribunal Supremo (sentencias de 16 de marzo y 26 de junio de 1992) los artículos 5.2 y 36 sobre el procedimiento para el desalojo, y la disposición adicional 3.ª y la transitoria 4.ª.

tenerse, siguiendo a Rojo Ajuria⁷¹, su exclusión de esta legislación arrendaticia, a pesar de la necesaria unión entre el arrendamiento y la opción de compra que se da en la naturaleza jurídica de estos contratos.

C) Contrato de arrendamiento de vivienda

Para entenderse un contrato como de vivienda ha de recaer sobre una edificación habitable, con un destino primordial de necesidad permanente de hogar. Ahora bien esa necesidad permanente de vivienda no coincide plenamente con el concepto de domicilio del artículo 40 del Código Civil, como residencia habitual, en donde el sujeto ejerce su capacidad jurídica⁷², puesto que el contrato de vivienda, como residencia acostumbrada o usual, con intención o voluntad de permanencia no pierde naturaleza jurídica por el hecho de que un inquilino sea titular de dos contratos, siempre que en la segunda viva su cónyuge, no separado legalmente o de hecho, o sus hijos bajo la patria potestad.

A pesar de la obligación de la pareja de vivir juntos en el domicilio conyugal, que se establece en los artículos 68 y siguientes del Código Civil, no se puede olvidar que el artículo 87 del mismo Código considera que la interrupción de la convivencia no implica necesariamente el cese efectivo de la misma, si ello obedece o se debe a razones de carácter laboral, profesional u otra de naturaleza análoga.

Delimitando, aunque someramente, el concepto de contrato de arrendamiento de vivienda, habrá que distinguir, siguiendo la LAU 94, entre viviendas suntuarias y no suntuarias. Se han de considerar viviendas suntuarias aquellas que tengan una superficie superior a los 300 m² (ha de entenderse como construida por el rechazo a una enmienda que pretendía se especificara como útil), o aquellas en que los contratos la renta sea superior a 5'5 el salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

Fuentes Lojo⁷³ es de la opinión de que a los fines de considerar una vivienda como suntuaria hay que acudir a la superficie útil, por la interpretación estricta que debe darse al precepto, al ser una excepción a la regla general, y por una razón analógica con la disposición adicional primera, apartado 2, de la misma LAU 94.

A pesar de ello, tal como dice Dávila González⁷⁴ el íter parlamentario de la norma nos inclina a entender la superficie como construida. En esta clase de contratos de viviendas suntuarias se considera derecho necesario, como en todos los contratos acogidos a la normativa de la LAU 94, los Títulos I, IV y V, que son los que se refieren al ámbito de la ley, a la obligación de la constitución de la fianza, a la posibilidad de exigir las partes la formalización por escrito, en su caso, del contrato, y a las normas procesales o recursos. En lo demás, regirá la voluntad de las partes, en su defecto, el Título II, y subsidiariamente el Código Civil.

71. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Luis Rojo Ajuria. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 64).

72. Clemente de Diego. *Instituciones de Derecho Civil*. Editorial Ariel, S.A. 1960.

73. Juan V. Fuentes Lojo. *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. J. M. Bosch Editor, S.A. Barcelona. 1995, (pág. 27).

74. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Javier Dávila. Dirección de la obra Vicente Guilarte Gutiérrez. Editorial Lex Nova. (Pág. 37).

En los contratos de arrendamiento de viviendas no suntuarias, como hemos dicho anteriormente, es derecho irrenunciable el recogido en los Títulos I, IV y V de la LAU 94. El Título II se considera derecho necesario, bajo pena de nulidad, salvo expresa disposición legal habilitante. En ese supuesto se aplica la voluntad de las partes, y en su defecto el Código Civil.

A los efectos de este discurso, entendemos como derecho necesario del Título II en los contratos de arrendamiento de vivienda no suntuaria, entre otras materias, las siguientes:

- El plazo mínimo de duración de 5 años.
- La prórroga por tácita reconducción de 3 años, si no se avisa con un mes de antelación.
- La penalización de un mes por año como indemnización a pagar por el inquilino, en el supuesto que desistiera antes del plazo contratado en arrendamientos de más de cinco años.
- La subrogación *mortis causa* en los 5 años de duración mínima del contrato.
- El respeto al plazo de duración de cinco años por los adquirentes de la vivienda en casos de retracto, fideicomiso, la enajenación, ejecución una hipoteca, opción de compra.
- La posibilidad de ejecutar obras en la vivienda por razones de minusvalía del cónyuge, pareja de hecho o familiar.
- El derecho de adquisición preferente en los contratos de menos de 5 años.
- La revisión de la renta según el IPC en los cinco primeros años de contratación.

Como siempre, a los efectos de determinar los derechos de estos inquilinos de vivienda no suntuaria en la gestión del planeamiento urbanístico, el plazo de duración del contrato y la renta que se abone van a ser elementos imprescindibles en nuestra tarea.

Juan José Marín López⁷⁵ es de la opinión de que los contratos de este tipo de viviendas pueden tener una duración pactada inferior o superior a cinco años o de cinco años exactos, e inclusive no estipularse duración alguna o ser ésta indeterminada o indefinida. Si no se ha estipulado plazo de duración, o se ha concertado por tiempo indefinido o ilimitado, se entenderá el contrato celebrado por un año (Art. 9 LAU 94), sin perjuicio de las prórrogas legales obligatorias para el arrendador y potestativas para el inquilino hasta la duración mínima de cinco años.

Si el plazo inicial no coincide con un año, sino que es superior o inferior, el inquilino de tal vivienda podrá disfrutar de prórrogas anuales hasta que la última de ellas alcance la duración mínima de los 5 años, por lo se pueden dar arrendamientos con una duración obligatoria superior a los cinco años. Piénsese, como dice el profesor Marín, en contratos de arrendamientos de un plazo inicial de 18 meses.

En cuanto al concepto de renta de estos contratos, siguiendo esta vez a Isabel González Pacanowska, habría que acudir a lo recogido en los artículos 1.543, 1.547 y 1.5551. del Código Civil presuponiendo, como en la legislación anterior,

75. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Juan José Marín López. Coordinador: Rodrigo Berkovitz Rodríguez-Cano. Editorial Aranzadi. 1995. (Pág. 187/193).

que la renta debe ser en dinero, puesto que se habla de pago en metálico y de cantidades abonadas.

La indicada profesora⁷⁶ apoya, a su vez, tal criterio sobre que la renta en esta legislación arrendaticia debe ser en dinero o signo que le represente, en los de los profesores Albaladejo y Cossio/Rubio.

D) Contrato de arrendamiento para otros usos

En estos contratos prima el destino de la edificación a una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, entre otras.

Los contratos de temporada, tanto de vivienda como de local, en relación a un plazo convenido por una necesidad no permanente o accidental, se someten a este régimen de arrendamiento para otros usos. Son exigencias circunstanciales, esporádicas, de conveniencia o de comodidad las que encuadran a estos contratos.⁷⁷

La calificación de estos contratos de temporada no depende de las expresiones de las partes en el contrato, sino de la voluntad o intención y del destino real y no aparente de la duración temporal, con relación a los actos previos, coetáneos y posteriores a la contratación. Iguaes criterios se seguirán para delimitar cuando el arrendamiento es de vivienda o de otro uso en los contratos mixtos. Se estará a la preponderancia de un elemento.

Se aplicarán como derecho necesario en todos estos contratos de arrendamiento para otros usos distintos a la vivienda, como se ha reiterado con antelación, los Títulos I, IV y V de la LAU 94. Salvo ello, primará la voluntad de las partes, siempre que no sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. En su defecto o carencia se aplicará el Título III de la ley (artículos 29 a 35) y subsidiariamente el Código Civil (artículos 1.542 a 1.582). Se podrá renunciar a cualquier derecho del Título III, pero tales renunciaciones han de ser expresas e individualizadas.

De los artículos recogidos en el Título III de la LAU 94 debemos distinguir a efectos de este estudio el 34, que prevé que en los contratos de actividad comercial cara al público, que duren al menos cinco años el pago de una determinada indemnización, si el arrendatario cuatro meses antes de la terminación del arriendo ofrece al arrendador la firma de un contrato por cinco años más con renta al precio de mercado, la que se puede fijar por árbitros.

La indemnización, si el arrendatario empezare a ejercer la misma actividad en otro local dentro de los seis meses siguientes, se fija en los gastos de traslado y en la pérdida de clientela entre el anterior local y el nuevo. Si el arrendatario no

76. Nobleza obliga a reconocer, con la sinceridad que me caracteriza, y que no pocos problemas me acarrea en la vida, que de todas las publicaciones aparecidas hasta junio de 1995 sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, fecha en que estoy terminado de elaborar este discurso, el trabajo más profundo, exhaustivo, y para mi más acertado, sobre la determinación de la renta de las viviendas, su actualización, incremento por mejoras y repercusión de gastos generales y servicios individuales, ha sido llevada a cabo desde nuestra Universidad, por Isabel González. Pacanowska y Joaquín Ataz López. Páginas 375 a 453 de los «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos» de E. Aranzadi. Pamplona. 1995.

77. Tribunal Supremo, sentencia de 6 de noviembre de 1984, ponente Albacar.

siguiere con la misma actividad o no iniciara actividad alguna en esos seis meses, y el arrendador por sí o por cesión arrendaticia a un tercero se beneficiaran en parte de la clientela del arrendatario, por desarrollar la misma actividad u otra afín, la indemnización a percibir por éste será de una mensualidad por año de duración del contrato, con máximo de dieciocho meses.

XIII. LOS INQUILINOS Y ARRENDATARIOS COMO PARTE INTERESADA EN EL PROCESO URBANÍSTICO

La prueba es totalmente necesaria para hacer valer un derecho en juicio. Habrá que partir, por tanto, de que es de todo punto necesario que el arrendatario pruebe cumplidamente, no ya su cualidad o personalidad jurídica como tal, sino también las cláusulas, pactos y condiciones del contrato, que pueden hacer variar substancialmente sus derechos.⁷⁸

Deben ser considerados como parte en todo expediente administrativo que se incoe. El artículo 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 1992 obliga a cualquier Administración Pública que asegure la participación de los interesados en el proceso urbanizador. Es uno de los fines, «en esencia», de la Función Pública, y deberán ser «oídos», no ya como interesados, sino como afectados por la aprobación y gestión del planeamiento urbanístico.

El anterior mandato legal es reproducido y concretado en los artículos 157.3 y 168.4 del mismo texto refundido y en los artículos 76 y 98.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que son fiel reflejo del precepto constitucional que exige a los Poderes Públicos facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida pública, económica, cultural y social (artículo 9 de la Constitución Española). No podemos olvidar que la Constitución debe informar cualquier norma jurídica, que debe interpretarse bajo sus preceptos y principios.

78. El Tribunal Supremo así lo entiende, entre otras, en sentencia de 18 de diciembre de 1981, Sala 5.ª, ponente, Don Pablo García Manzano, R.ª Aranzadi 4.871. En el mismo sentido se recogen otras sentencias del mismo Tribunal, de cuyos considerandos se entresacan los siguientes:

«... no existe prueba alguna ni en el expediente ni en los autos de la posible diferencia en esa renta, ni de la que pagaba esa sociedad, ni siquiera de que ocupase la finca en concepto de arrendataria; en efecto con la demanda no se acompaña documento alguno que acredite la existencia de contrato de arrendamiento, por precio cierto...»

«... no sólo carece de los elementos de base de hecho... sino de una fundamentación jurídica que lleve a la existencia de tal situación arrendaticia, ni de la posible renta futura...» (Tribunal Supremo, sentencia de 25 de junio de 1984, Sala 5.ª, ponente, Don Ángel Falcón García, R.ª Aranzadi 3.913)».

También se aduce jurisprudencialmente que «... según el artículo 1.227 del Código Civil, la fecha de los documentos privados no puede perjudicar a un tercero (en este caso, la Administración)...», «... y ello quiere decir que el puro documento privado en que la parte actora basa su pretensión, no dice nada en contra de la Administración, o, lo que es lo mismo, que la Administración, mientras no existan otras pruebas de la existencia verdadera del contrato de arrendamiento, no puede dar ninguna validez a dicho documento privado», «... correspondía al interesado probar la existencia del arrendamiento...» Tribunal Supremo, sentencia de 7 de abril de 1987, ponente, D. Enrique Cáncer Lalanne, R.ª Aranzadi 10.281.

En igual sentido se pronuncia el citado Tribunal Supremo, en sentencia de 3 de mayo de 1994, Sala 3.ª, Sección 6.ª, ponente, Don José María Sánchez Andrade y Sal, R.ª Aranzadi 4.104.

La transcendencia de ese trámite de audiencia se recoge, entre otras, en una sentencia de nuestro Tribunal Supremo, de 11 de junio de 1986, de la que fue Ponente, Don Jaime Delgado Barrio.

De cualquier forma, la omisión del trámite de audiencia a un arrendatario en la iniciación del expediente administrativo, siempre que lo sea en un momento posterior, en el que se le posibilite hacer alegaciones, impugnaciones y aportar las pruebas que considere oportunas, no produce la nulidad prevista en el antiguo artículo 47 de la antigua Ley de Procedimiento Administrativo o en el 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ni la nulidad relativa del artículo 48 de la misma ley antigua de procedimiento administrativo, 63 de la nueva.

Nuestro Tribunal Supremo establece al respecto que:

«La omisión o falta de audiencia en el expediente administrativo de la arrendataria de la parcela, invocada como causa de nulidad absoluta en aplicación de los artículo 76 1.c) del Reglamento de Gestión Urbanística y 47 1. c) de la Ley de Procedimiento Administrativo, no puede prosperar, pues es claro que la omisión de un interesado en el expediente de reparcelación no implica una omisión total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, ni cabe incardinarlo tampoco en los casos de nulidad relativa a anulabilidad del artículo 48 de la citada ley procedimental, pues no ha situado al recurrente en una posición de indefensión, quien ha hecho uso y se ha valido de cuantos medios de defensa e impugnación han sido necesarios para alcanzar esta jurisdicción». Tribunal Supremo, sentencia de 13 de marzo de 1990, ponente, D. Mariano Oro-Pulido y López, R.^a Aranzadi, 1.968.⁷⁹

Sólo en el supuesto de una expropiación de unos derechos arrendaticios, en los que el trámite de audiencia se le concede al arrendatario después de resolver el Jurado de Expropiación Forzosa, se produciría tal nulidad por la necesidad de valorar los bienes y derechos tal órgano Administrativo, con carácter previo, cuyo acto administrativo sería el que habría que recurrir en la vía contenciosa.

Los Tribunales no pueden suplir en sus funciones a los Jurados de Expropiación, cuya intervención arbitral es posterior a la confrontación previa de los intereses de la Administración y del afectado por la expropiación, y lo contrario quebrantaría las normas de actuación revisora de la jurisdicción contencioso administrativa.⁸⁰

Salvo en esas circunstancias, entiende el Tribunal Supremo que no se produce tal nulidad, puesto que ello no implica una omisión total o absoluta del procedimiento, que haya dado lugar a indefensión del arrendatario.

79. En igual sentido, se destacan, entre otras muchas, las sentencias del mismo Tribunal Supremo, de 11 de febrero de 1985, R.^a Aranzadi 1.013, ponente, D. Vicente Marín Ruiz; la de 16 de diciembre de 1992, R.^a Aranzadi 9.843, ponente, D. Pedro Esteban Álamolamo y un Auto de 29 de diciembre de 1992, R.^a Aranzadi 10.413, ponente, D. Miguel Pastor López, que no hacen retrotraer las actuaciones a ese supuesto defecto de procedimiento, ya que entienden no ha habido violación del artículo 24 de la Constitución Española.

80. Sentencia Tribunal Supremo, 20 de enero de 1990, R.^a Aranzadi 83, ponente, D. José Duret Abeleira.

XIV. GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DURANTE TODO EL PROCESO URBANIZADOR

Conforme al artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, (artículo 71 de la ley del Suelo de 1956 y artículo 88 del texto refundido de la ley del Suelo de 1976) la enajenación de una finca no modifica las limitaciones o deberes instituidos por la legislación urbanística, de tal forma que el adquirente se subroga en los derechos y deberes derivados de la gestión del planeamiento urbanístico. Se prescinde del Registro de la Propiedad ante la publicidad del planeamiento y de los sistemas de actuación.⁸¹

XV. VALORACIONES DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS EN GENERAL

El artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 extiende la aplicación de los criterios de valoración de suelo recogidos en la misma para todos los supuestos, inclusive los de expropiación, aunque no tuviere carácter urbanístico. A partir del año 1990, en que se aprueba la Ley de Valoraciones y Régimen Urbanístico del Suelo, entendemos que las distintas Administraciones Públicas –la normativa tiene carácter de legislación básica– deben valorar los terrenos o suelos con arreglo a estos criterios en todos sus actuaciones, tengan fines urbanísticos o de otro fin sectorial, como son carreteras, obras públicas, patrimonio histórico artístico, costas...

Esta legislación urbanística prevalece sobre la legislación sectorial anterior o posterior al indicado año 1990, ya sea de carácter estatal o autonómico.

El momento al que ha de referirse la valoración, tanto en el expediente de expropiación individual como el de tasación conjunta, ha de referirse al momento de la iniciación del expediente o la exposición al público de los bienes y personas afectadas por tal actuación urbanística; en los otros sistemas de actuación (cooperación o compensación) la valoración se efectuará con respecto a la fecha en que se aprueben definitivamente los proyectos de reparcelación o de compensación.

En cuanto a las indemnizaciones que les pueda corresponder a los arrendatarios rústicos y urbanos, conforme al artículo 63 del referido texto refundido de la Ley del Suelo de 1992⁸², que tiene carácter de legislación general básica, en cualesquiera de las actuaciones urbanísticas o no de todas y cada una de las Administraciones Públicas se ha de aplicar lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, quien, en principio, y con las salvedades que después veremos a nivel jurisprudencial, se remite en su artículo 44, a las distintas leyes de arrendamientos.

Tratándose de expropiaciones, aún siguiéndose la expropiación individual o tramitándose un expediente de tasación conjunta, ya sea para la obtención de los sistemas generales del plan o las dotaciones de carácter local excluidas de una

81. El Tribunal Supremo mantiene en el mismo puesto del vendedor al nuevo titular del derecho de propiedad en sentencias de 5 de diciembre de 1980, 8 de noviembre de 1990, R.^a Aranzadi 8.816 y 15 de febrero de 1994, R.^a Aranzadi 1.446, entre otras.

82. Artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

unidad de ejecución en suelo urbano, inclusive en la expropiación sanción, encontrándose arrendamientos que limitan los derechos dominicales de los propietarios afectados, será necesario fijar las indemnizaciones que a los arrendatarios les corresponda. Son verdaderos interesados como titulares de unos derechos que deben ser pagados por la expropiación⁸³.

XVI. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985, SUJETOS A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964

A) Derechos de los inquilinos de viviendas o arrendatarios de locales de negocio

a) Viviendas

En principio, conforme a la normativa legal sobre valoraciones antes comentada, como quiera que todos los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores a 9 de mayo de 1985, según preceptúa la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, se siguen rigiendo por la vieja ley arrendaticia de 1964, salvo determinadas modificaciones puntuales, habría que aplicarse el artículo 114.9 de la indicada ley que establece que las indemnizaciones a pagar a los inquilinos o arrendatarios no serán inferiores a las establecidas en la Sección Segunda del capítulo VIII de la reseñada ley locaticia.

A tenor de lo recogido en dicha Sección Segunda la indemnización en favor de los inquilinos de viviendas sería de dos anualidades de renta, salvo que el afectado demuestre que el perjuicio es superior. (Artículo 66 de la LAUrbanos 64).

Sin embargo, tratándose de expropiaciones de viviendas con inquilinos, en situación de prórroga legal indefinida, la que prácticamente se respeta en la señalada disposición transitoria segunda de la LAU 94, salvo la eliminación de la cesión intervivos y la limitación de la subrogación mortis causa, nuestro Tribunal Supremo interpretaba y, entendemos, debe seguir interpretando, que los inquilinos de tales contratos, según lo prescrito en el artículo 118.9. de la ley arrendaticia reseñada de 1964, en relación con el artículo 66 de la misma disposición legal, deben percibir al menos dos años de renta, que es la indemnización mínima a percibir por el inquilino.

Para el Tribunal Supremo, en base al artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el 43 de la misma ley expropiatoria, el artículo 66 de la locaticia de 1964, no constituye mandato imperativo para fijar el «*quantum*» indemnizatorio de dos años de renta, puesto que dicho artículo prevé la posibilidad de una «mayor» indemnización cuando los perjuicios sean «superiores» y el artículo 114.9 de la misma Ley establece que la indemnización a los inquilinos «nunca será inferior» a lo dispuesto en la Sección Segunda del Capítulo Octavo de la Ley de 24 de diciembre de 1964.⁸⁴

83. Artículo 222 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

84. Tribunal Supremo, sentencia de 12 de junio de 1990, Sala 3.ª, Sección 8.ª, ponente Don Pedro Antonio Mateos García, R.ª Aranzadi 5.429.

Es constante la jurisprudencia del reseñado Tribunal Supremo, al momento de fijar las oportunas indemnizaciones en favor de inquilinos de viviendas, sujetar las mismas a criterios de diferencias de rentas entre la que venía pagando el expropiado y la que se verá obligado a pagar en una nueva vivienda, de parecidas características, servicios, instalaciones y ubicación, diferencia que se capitalizará al diez por ciento. A la cantidad resultante se le podrá añadir los gastos de traslado e instalación.

Destacamos un considerando de una de esas sentencias:

«El artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa remite al fijar la indemnización correspondiente a los arrendatarios a la legislación especial de arrendamientos y el artículo 114, causa 9.ª de ésta, señala que la indemnización no será a la dispuesta en la Sección 2.ª del capítulo 8.º de la misma Ley, por lo que la Jurisprudencia ha declarado que la fijación de la cuantía de la indemnización que corresponde al arrendatario tiene por finalidad resarcir al interesado de la privación de su derecho e interés legítimo, y que la capitalización al 10 por 100 de las diferencias entre la renta que abona en el piso o local, de cuyo uso arrendaticio se le priva y la que ha de ser pagada en otro de parecidas características es un modo de resarcirle de la privación de tal derecho...»⁸⁵.

Sobre la que se debe entender como nueva renta del nuevo piso u hogar, tenemos otra sentencia muy aclaratoria, y es la siguiente:

«... la nueva renta ha de referirse a vivienda de análogas características a la afectada por la expropiación, puesto que su precio ha de estar en relación no sólo con el emplazamiento y dimensiones sino también en calidad y época de la construcción, servicios de que está dotada y estado de conservación de la misma»⁸⁶.

Sólo se pueden acoger al sistema de valoración del arrendamiento a extinguir en la forma y modo antes señalado los inquilinos de vivienda, a cuyos contratos le es de aplicación la disposición transitoria segunda. No están amparados por tal doctrina los inquilinos que conciertan el contrato con posterioridad a la delimitación del polígono de actuación (Tribunal Supremo, sentencia de 24 de mayo de 1989, R.ª Aranzadi 4.466); tampoco los propietarios (Tribunal Supremo, sentencia de 12 de febrero de 1988, R.ª Aranzadi 1.406, ni los inquilinos que durante años anteriores al inicio de la expropiación no ocupen la vivienda (Tribunal Supremo, sentencia de 2 de noviembre de 1992, R.ª Aranzadi 8.739).

Toda esta jurisprudencia entiendo, sigue siendo aplicable, puesto que la disposición transitoria segunda sigue respetando el plazo de duración del contrato de

85. Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de enero de 1989, ponente, Don Juan Ventura Fuentes Lojo, R.ª Aranzadi 211. En el mismo sentido hay que destacar las siguientes sentencias: de 11 de abril de 1989, mismo ponente, R.ª Aranzadi 2.838; la de 9 de marzo de 1991, R.ª Aranzadi 1.607; la de 18 de marzo de 1991, Sala 3.ª, Sección 5.ª, ponente, Don Francisco José Hernando Santiago, R.ª Aranzadi 2.057; la de 9 de junio de 1992, Sala 3.ª, Sección 6.ª, idéntico ponente, R.ª Aranzadi 4.634; la de 15 de junio de 1992, R.ª Aranzadi 5.755 y la de 13 de diciembre de 1993, R.ª Aranzadi 9.262.

86. Sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de noviembre de 1987, Sala 5.ª, ponente, Don Diego Rosas Hidalgo, R.ª Aranzadi 7.969.

arrendamiento de vivienda anterior a 9 de mayo de 1985 por la vida del inquilino y de su cónyuge y en algunos supuestos, antes vistos, por la de hijos y ascendientes, en determinados supuestos. Se reduce los derechos de sucesión del inquilino, pero no se elimina tal prórroga legal.

En cuanto a la aplicación de la doctrina de diferencia de rentas al momento de fijar la indemnización en favor del inquilino, igualmente entiendo que se deberá estar al alquiler actualizado conforme a la repetida disposición transitoria segunda de la nueva ley de arrendamientos, que en esos momentos del inicio del expediente expropiatorio, se esté pagando, comparándolo con la renta de mercado de una nueva vivienda de parecida situación, características e instalaciones.

b) Locales de negocio

Habría que distinguir, tal como hace la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, entre arrendatarios de locales de negocio, que al momento de la entrada en vigor de la nueva ley arrendaticia, sean personas naturales y aquellos que sean personas jurídicas. Las diferencias entre unos y otros en cuanto al plazo de duración del contrato, cuantía de la renta actualizada y tiempo y forma de percibirla, quedó reflejado precedentemente (apartado VIII).

— Personas físicas

Los arrendatarios de locales de negocio que sean personas físicas, a los que se les mantiene la prórroga del arriendo de por vida, o hasta su jubilación, aunque limitando el derecho de subrogación *mortis causa*, pero manteniéndole el derecho de traspaso, si no había renunciado al mismo, entendemos, conforme a la jurisprudencia en aplicación de la ley anterior, que deberán percibir el precio medio de traspaso de un local de negocio de la misma actividad y ubicado en la misma zona comercial, teniendo en cuenta los locales desalquilados y cualquier otra circunstancia que sirva para valorar tal precio de traspaso (artículo 73 LAUrbanos 64).

En otros supuestos, el mismo Alto Tribunal aplicaba, alternativamente, no principal, los criterios de diferencia de rentas antes señalados, capitalizándolos al 10 por 100. En algunos casos excepcionales lo hace de forma compatible, e incluso acumula este método de diferencia de alquileres al valor del precio del traspaso.

El Tribunal Supremo⁸⁷ aclara que el sistema de la fijación de la indemnización a favor del arrendatario por la determinación del precio medio de traspaso de locales de similares características situados en la zona en que se hallaba el local es la técnica principal que debe aplicarse, pues así lo exige el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el aún vigente artículo 73.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Sólo en el supuesto de que tal método se demuestre que no es utilizable por la imposibilidad de aplicarlo, es cuando se podría acudir al de diferencia de rentas.⁸⁸ En principio, uno y otro sis-

87. En sentencia de 17 de mayo de 1989, Sala 3.ª, Sección 2.ª, ponente, Don Francisco José Hernando Santiago.

88. Sistema admitido en sentencias de 4 de abril de 1974, (R.ª Aranzadi 1.550); 22 de noviembre de 1978 (R.ª Aranzadi 3.474); 25 de abril de 1980 (R.ª Aranzadi 1.374); 30 de enero de 1989, R.ª Aranzadi 402; 12 de marzo de 1990, (R.ª Aranzadi 1.869), 11 y 13 de mayo de 1991, R.ª Aranzadi

tema son incompatibles, son dos métodos valorativos distintos, que no se pueden acumular.⁸⁹

Tal incompatibilidad también se refleja en otra sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 1987, Sala 5.^a, ponente Don Pedro Antonio Mateos García, R.^a Aranzadi 8.154, quien entiende como criterios valorativos habituales y usuales en esta materia el «atender a los precios medios de traspaso o a la capitalización de las diferencias de rentas», ya que de lo que se trata es de obtener un equivalente económico adecuado a la justa compensación que debe percibir el arrendatario expropiado.

En otra sentencia, de 27 de enero de 1989, Sala 5.^a, ponente Don Ramón Trillo Torres, se habla de que si el Órgano Expropiante aplica el criterio del valor o precio medio de un traspaso en locales destinados al mismo negocio del arrendatario y sitios en esa zona comercial, según los locales desalquilados en la misma, el recurrente debe desvirtuar tal criterio y acreditar el error padecido y no intentar sustituirlo en el proceso por el criterio de diferencia de rentas.

Sin embargo, en una sentencia posterior, de 13 de octubre de 1992, Sala 3.^a, Sección 6.^a, ponente, Don Juan Manuel Sanz Bayón, confirma la sentencia apelada de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que falló el recurso en base a los criterios de diferencias de rentas entre el local antiguo y el de la nueva explotación, fijados en un dictamen pericial judicial, a pesar de que el Jurado Provincial de Expropiación fijó la indemnización por el precio medio del traspaso.

Sólo en casos especiales o excepcionales, y cuando exista prueba suficiente, pueden ser compatibles ambos sistemas, como el que sirvió de base a la antigua Sala Quinta del Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de octubre de 1979, (R.^a Aranzadi 3.615, ponente, Don Eduardo de No Louis), puesto que son métodos de tasación alternativos pero no coincidentes, que recaen sobre la estimación de idéntico concepto valorativo.⁹⁰

En algún momento se ha planteado ante el Tribunal Supremo elevar el interés de la diferencia de rentas del 10 al 15 por 100, por entender que las circunstan-

3.831 y 3.890; 6 de noviembre de 1991, R.^a Aranzadi 8.870; 24 de marzo y 29 de junio de 1992, (R.^a Aranzadi 1.593 y 4.728) y 17 de julio de 1993, R.^a Aranzadi 5.514.

89. Tribunal Supremo, sentencias de 27 de noviembre de 1984 (R.^a Aranzadi 6.049); 13 de octubre y 2 de diciembre de 1986, (R.^a Aranzadi 5.269 y 7.206) y 3 de abril de 1990, referencia Aranzadi 2.848, ponente Don Francisco José Hernando Santiago, y 10 de mayo de 1993, ponente, Don Manuel Goded Miranda, R.^a Aranzadi 3.709.

90. Esta sentencia del año 1979 consideró:

«Que tanto la capitalización de la diferencia de rentas de alquileres como la determinación del precio de traspaso necesario para obtener en arrendamiento un nuevo local de renta similar al que obligatoriamente se abandona, no son otra cosa que medios o sistemas para llegar a una concreción del perjuicio que al locatario se ocasiona a fin de fijar su cuantía y por consiguiente es obvio que su incompatibilidad resultará patente en los supuestos normales y así lo ha declarado reiteradísimamente la doctrina de esta Sala, la que no impide que en casos especiales y cuando exista prueba suficiente puedan llegar a ser compatibles dada su íntima relación, como aparece en las sentencias de 3 de junio de 1971 y 22 de diciembre de 1974, por lo que aplicada esta doctrina al presente caso y existiendo en autos informe pericial emitido por perito designado por insaculación y con todas las garantías procesales, ha de estarse a lo que en dicho informe ese especifica, para lo cual se ofrecen los dos sistemas útiles para llegar a una concreción justa de la indemnización procedente».

cias económicas nuevas así lo aconsejaban, pero éste lo rechazó por ahora (Tribunal Supremo, sentencia de 30 de enero de 1990, R.^a Aranzadi 580).

Pueden existir otros conceptos que integren la indemnización en favor de éstos arrendatarios. De esa forma, se pueden añadir a las indemnizaciones resultantes, los gastos de acondicionamiento del nuevo local, los de transporte de materiales, enseres y utensilios al nuevo establecimiento, la pérdida de beneficios durante el traslado, entre otros.

«El Jurado de Expropiación Forzosa, enumera y valora las partidas que son adecuadas en estos casos, traspaso, condicionamiento del nuevo local, transporte de los enseres de la instalación que se encuentran en el local expropiado, pérdida de beneficios durante el traslado y gastos del primer establecimiento», (Tribunal Supremo, sentencia de 12 de febrero de 1987, Sala 5.^a, ponente, Don Ángel Falcón García, R.^a Aranzadi 586)⁹¹.

En ningún supuesto se han de valorar las existencias, por razones obvias, al poder disponer de ellas en el nuevo local o enajenarlas, caso de que el arrendatario deje de ser empresario, al cerrar el negocio. (Tribunal Supremo, sentencia de 13 de julio de 1984, R.^a Aranzadi 3.998). En sentencia del mismo Tribunal de 4 de mayo de 1987, R.^a Aranzadi 3.271, se incluye entre las partidas a percibir por el arrendatario la «pérdida de fondo de comercio o expectativa comercial actual» siguiendo lo declarado en otra sentencia anterior de 22 de noviembre de 1974 (R.^a Aranzadi 4.403), ya que «todo establecimiento abierto al público tiene una clientela que pierde con el cierre y al reanudar el contacto con el público ha de recuperarse esa clientela perdida o adquirir otra nueva», y añade que dicha indemnización ha de resultar procedente aunque no se continúe con la actividad mercantil que se desarrollaba en el local expropiado.

A tenor de lo que se recoge en el apartado E) de la señalada disposición transitoria tercera, aunque ello no puede aplicarse plenamente a este supuesto, puesto que el local es motivo de expropiación y no puede hablarse de la formalización de un nuevo contrato por parte del antiguo arrendatario en las condiciones de un tercero respecto al antiguo, puede fijarse por los Tribunales como pérdida de clientela o fondo de comercio la suma de dieciocho mensualidades de renta actualizada al tiempo de la extinción, que sería una partida integradora del justiprecio calculado por el precio de traspaso o método de diferencia de rentas, y que como dice la sentencia antes citada sería una partida independiente al justiprecio obtenido por los métodos anteriores y que habría que sumar a su resultado.

El 5 por 100 de premio de afección debe «girarse sobre la indemnización total debida a los arrendatarios, en caso de privación definitiva para los mismos del uso de los derechos arrendados»⁹².

En el supuesto de que el local esté cerrado varios años, es decir que en el mismo no haya habido actividad negocial o industrial en el periodo anterior a la

91. De parecido criterio habría que señalar también las sentencias de 11 y 13 de mayo de 1991, Sala 3.^a, Sección 6.^a, ponentes, Don Pablo García Manzano, y Don Francisco José Hernando Santiago, R.^a Aranzadi 3.831 y 3.890.

92. Tribunal Supremo 17 de julio de 1993, Sala 3.^a, Sección 6.^a, ponente Don Jesús Ernesto Peces Morate, R.^a Aranzadi 5.514.

expropiación, el arrendatario carece de derecho de traspaso, siendo improcedente la indemnización por un derecho inexistente. Igual sucede si en el contrato arrendaticio se prohíbe tal derecho de traspaso o si posteriormente se renuncia al mismo.⁹³

Si el contrato de arrendamiento carece, al momento de iniciarse la expropiación, de prórroga legal, por haberse renunciado a la misma, en un momento posterior a la formalización del contrato, lo que es plenamente válido, ello repercutirá substancialmente en la indemnización que se fije en favor del arrendatario, ciertamente a la baja.⁹⁴

– Personas jurídicas

La extinción de estos contratos se analizó precedentemente, igual que la revisión de renta prevista en la señalada disposición transitoria tercera de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. La duración del contrato, el importe de la renta actualizada y la actividad a la que se dedica el local de negocio, que disfrutaba de prórroga legal antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, van a tener una importancia capital para exigir ante la Administración Pública y los Tribunales la indemnización por parte de estas entidades arrendatarias.

En unos supuestos se podrá aplicar la valoración de la indemnización en relación al precio de su derecho de traspaso, concretamente para aquellos arrendamientos que legalmente les corresponda, siempre que no exista pacto de prohibición expresa de tal derecho en el contrato, o no se haya renunciado a tal derecho por la sociedad arrendataria.

En otros casos, consideramos que se habrá que aplicar el criterio de diferencias de rentas, entre lo que se paga por la arrendataria al momento de expropiarse su derecho y la nueva renta que tendría que pagar la arrendataria en el nuevo local, multiplicado ello por los años, en los que está previsto legalmente su extinción, conforme a esa disposición transitoria tercera, sin sobrepasar los diez años (capitalización al 10 por 100), que recoge la jurisprudencia anterior sobre la LAU 64. A tales sumas habrá que añadir el acondicionamiento del nuevo local, transporte de los enseres de la instalación que se encuentran en el local expropiado, pérdida de beneficios durante el traslado, gastos del primer establecimiento, pérdida de clientela y precio de afección.

B) Derechos de los inquilinos o arrendatarios en los contratos asimilados a vivienda o local de negocio en el sistema de expropiación forzosa

Inicialmente habrá que recordar que estos contratos, con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aún los asimilados a local de negocio, carecen de derecho de traspaso y que, conforme a lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la ley arrendaticia de 1994, los inquilinos o arrendatarios de estos contratos no tienen derecho a una indemnización por pérdida de clientela.

93. Tribunal Supremo, sentencias de 14 de abril de 1989 y 3 de julio de julio de 1985, ponencias de los Magistrados Sres. Mateos García y Fernández Dial, R.^a Aranzadi 2.857 y 4.176.

94. Tribunal Supremo, 14 de abril de 1989, R.^a Aranzadi 2.857.

Si el contrato de arrendamiento tiene concertado un destino de almacén, depósito, escritorio u oficinas o en los que el arrendatario es la Iglesia, el Estado, la Administración Autonómica, las Corporaciones Locales, Entes Benéficos, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades Deportivas, Corporaciones de Derecho Público, que ejercen actividades económicas o en aquellos supuestos en que la persona arrendataria es una de las recogidas precedentemente, o sea una Entidad que no persiga lucro, y que no ejerza actividades económicas (artículos 5 y 4 de la LAUrbanos 64, asimilados a locales de negocio y asimilados a vivienda), el arrendatario o Entidad arrendataria, con arreglo a legislación locaticia aplicable, debería percibir el importe de dos anualidades de renta. (Artículo 70 LAUrbanos 64). A pesar de ello, el Tribunal Supremo ha determinado, en distintas sentencias la indemnización por los módulos de diferencia de rentas.

Veamos dicha doctrina:

«Constando en autos que la actividad ejercida por el apelante en el local arrendado estaba comprendida en los supuestos del artículo 5.2, apartados 2.º y 3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la sentencia apelada actuó conforme a derecho al negar la indemnización por traspaso, conforme al artículo 30 de dicha ley». El Tribunal Supremo en esta sentencia de 17 de diciembre de 1984, antigua Sala 5.ª, ponente, Don Manuel Garayo Sánchez, no aplica el método del precio medio del traspaso, pero sí el de diferencia de rentas.⁹⁵

A partir de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos nueva, pensamos que se debe seguir aplicando el criterio de diferencia de rentas antes recogido, aunque no capitalizando necesariamente al 10 por 100, sino en al porcentaje de los años que quedaren por transcurrir hasta la terminación del arrendamiento, según se prevé en las disposiciones transitorias de la LAU 94. A tales sumas habría que añadir los gastos de traslado, nueva instalación y premio de afección.

XVII. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CONCERTADOS ENTRE 9 DE MAYO DE 1985 Y 1 DE ENERO DE 1995

– Viviendas o contratos asimilados a las mismas

Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, tales contratos, como se ha dicho precedentemente, pueden estar

95. En idéntico sentido se pronuncia la misma Sala del Tribunal Supremo en sentencias de 24 de noviembre de 1986, 17 de junio de 1987, 20 de febrero de 1990, 9 de marzo de 1991 y 19 de mayo de 1992, ponentes Sres. Don César González Mallo y Don Pedro Antonio Mateos García, (segunda y tercera sentencia), Don Juan Ventura Fuentes Lojo y Don Diego Rosas Hidalgo, R.ª Aranzadi 6.540, 4.209, 869, 1.807 y 3.639, en las que se rechaza la aplicación del artículo 70.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues de lo que se trata, aún expropiándose un almacén, que es un elemento auxiliar de un local principal, es de lograr una justa indemnización por los perjuicios realmente ocasionados.

sometidos plenamente a esta ley locaticia de 1964 o al mal llamado, pero bien conocido, «Decreto Boyer».

En el primer caso se respeta la prórroga legal obligatoria para la propiedad y potestativa para el inquilino. La revisión de la renta se ajustará a lo pactado, y en el supuesto de que no se hubiere pactado una cláusula de actualización de la renta, tales contratos tendrán el alquiler congelado.

La indemnización a percibir por esta clase de inquilinos de viviendas o asimilados a tal contrato de inquilinato se fijará por la capitalización al 10 por 100 de la diferencia de rentas, entre lo que se esté abonando al momento del inicio del expediente expropiatorio y lo que se tendría que pagar en una nueva vivienda o piso de parecidas características, servicios y ubicación. Es de plena aplicación lo que se transcribe en los apartados sobre los contratos de vivienda, y asimilados a las mismas, anteriores a 9 de mayo de 1985.

Si el contrato se concierta bajo el amparo del Real Decreto de 9 de mayo de 1985, y el contrato entra en tácita reconducción por tres años, a partir de la entrada en vigor de la nueva ley arrendaticia, la indemnización habría que calcularla por igual método en relación al plazo de contratación contractual o de la prórroga autorizada legalmente.

- Locales de negocio y asimilados a los mismos

Si están sujetos los contratos a la LAU 64 hay que acudir a lo dicho sobre justiprecio de derechos arrendaticios de locales de negocio o asimilados a los mismos en arrendamientos anteriores a 9 de mayo de 1985, ya que la vieja ley locaticia se aplica íntegramente a estas relaciones jurídicas.

Si el contrato se formalizó bajo lo autorizado por el Decreto Boyer el criterio indemnizatorio estaría en relación a la diferencia de rentas entre lo que pague y lo que habría que pagar en el nuevo local por el plazo pendiente de cumplimiento contractual. Si está el contrato en tácita reconducción, cumplido dicho plazo de prórroga no procede tal indemnización.

No son de aplicación, en ningún caso, los derechos de traspaso, aunque sí, en cualquier supuesto, los de transporte de mercancías y enseres al nuevo local y acondicionamiento del mismo.

XVIII. DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DE CONTRATOS EXCLUIDOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964 ANTE UNA EXPROPIACIÓN FORZOSA

En el supuesto en que nos encontremos ante un arrendamiento de industria o negocio de espectáculos no sujetos a prórroga legal, la indemnización, *en todo caso*, sería la de una anualidad de renta (artículo 77 LAUrbanos 64).

Resaltamos, que aún tratándose de contratos de arrendamiento de industria sin prórroga forzosa, en los que, EN TODO CASO, la indemnización sería la de una anualidad de renta, el Jurado de Expropiación y los Tribunales, a la luz de los artículos 43 y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa pueden elevar tal compensación.

Como quiera que el arrendamiento de industria, que está excluido claramente de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, carecen de prórroga legal, sin que

se pueda hablar de derecho de traspaso en favor del arrendatario, éste percibirá una anualidad de renta, como mínimo, más los gastos de traslado.⁹⁶

La calificación jurídica de un contrato de arrendamiento de industria o de local de negocio, una vez más, afecta a los derechos arrendaticios del expropiado. En supuestos de duda sobre si nos encontramos ante una u otra figura jurídica, cabría plantear una cuestión prejudicial en el recurso contencioso administrativo, sin perjuicio de que las partes pudieran después acudir a la jurisdicción plenaria posteriormente.

El Tribunal Supremo, en algunos supuestos, sin el planteamiento de la cuestión prejudicial a que se ha hecho mención, resuelve en sentencia la calificación del contrato de arrendamiento como de industria o local de negocio, y, a tenor de ello, fija la indemnización en favor del arrendatario. A tales fines tiene en cuenta no la denominación inter partes, sino el contenido del contrato.⁹⁷

Tratándose de un arrendamiento sin prórroga legal forzosa «establecida en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos... la extinción del derecho arrendaticio ha de ser indemnizado con arreglo a los criterios que consagra el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa... que esta Sala ha concretado en el abono de una anualidad de renta..., computando la diferencia entre la que satisfacía el expropiado y la corriente para un contrato de análogas circunstancias»⁹⁸.

Si dicho arrendamiento se probare adecuadamente que se encuentra en plazo contractual, pensamos que esa diferencia de rentas no será de un año, sino de los años que quedaren de cumplimiento al contrato,⁹⁹ siempre que se pruebe cumplidamente que no ha existido en su contratación fraude a la ley, y lo habría si se firma, vigente un plan general de ordenación urbana, por un plazo superior al previsto por el planeamiento urbanístico para el programa de gestión del mismo.

En los arrendamientos *ad aedificandum*, que como se ha dicho precedentemente son contratos complejos sólo se habrán de abonar los gastos de reposición de la construcción, los de traslado y apertura del nuevo local (Tribunal Supremo, sentencia de 30 de noviembre de 1993, R.^a Aranzadi 8.262).

En la expropiación de arrendamientos de construcciones provisionales, indudablemente se ha de moderar la indemnización a tenor del fin o destino del contrato (Tribunal Supremo, sentencias de 6 de febrero y 3 de marzo de 1980, R.^a Aranzadi 349 y 858).

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial, aunque se rijan por su normativa propia, la LAU 64 le es de aplicación en cuanto al plazo de duración del arriendo. Si el contrato es anterior a 9 de mayo de 1985, tales contra-

96. Tribunal Supremo, sentencia de 17 de febrero de 1986 y de 10 de diciembre del mismo año (R.^a Aranzadi 391 y 7.216).

97. Tribunal Supremo, 21 de enero de 1995, ponente, Hernando Santiago, La Ley, 1 de marzo de 1995.

98. Tribunal Supremo 17 de febrero de 1986, antigua Sala 5.^a, ponente, Don Pedro Antonio Mateos García, R.^a Aranzadi 391; en igual sentido la de 29 de diciembre de 1984, R.^a Aranzadi 6.568.

99. Tal criterio está confirmado por una muy reciente sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1995, en la que entiende que, si se tratara de un contrato de arrendamiento de industria y no de local de negocio, se tendría que capitalizar la diferencia de rentas por el tiempo de vigencia que le restase al contrato.

tos disfrutaban necesariamente, salvo renuncia posterior, de la prórroga legal obligatoria. La expropiación forzosa de los derechos de inquilinato de una vivienda de protección oficial anterior a 9 de mayo de 1985 se rige por lo recogido en los comentarios a los contratos regulados en la disposición transitoria segunda de la LAU 94. Los inquilinos de las viviendas de protección oficial tienen los mismos derechos que las de las libres. Las diferencias de renta entre el arrendamiento antiguo y el nuevo, a efectos de determinar la indemnización que les corresponde, estarán marcadas por los precios oficiales fijados por las Comunidades Autónomas, o, en su defecto, por el Estado para las viviendas de protección oficial.

Los contratos posteriores a 9 de mayo de 1985 y anteriores a 1 de enero de 1995, recayentes sobre viviendas de protección oficial, podrán estar en plazo contractual o en tácita reconducción si se firmaron por lo autorizado por el «Decreto Boyer», en cuanto a la duración del arrendamiento, según la libre voluntad de las partes, y seguirán sometidos a la prórroga legal obligatoria para el arrendador y voluntaria para el inquilino si de manera expresa o tácita le es de aplicación el antiguo artículo 57 de la LAU 64.

Lo dicho para unos y otros contratos en los apartados anteriores es de plena aplicación. Las rentas que se barajarán a efectos de fijar el justiprecio serán las «oficiales» o administrativas.

XIX. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA Y LOS ARRENDAMIENTOS DE LA NUEVA LEY DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994

A) Viviendas

La protección del inquilino de vivienda en cuanto a la duración del contrato de arrendamiento, conforme a la nueva ley, alcanza un plazo mínimo de cinco años. Transcurridos esos cinco años, si el contrato entra en tácita reconducción, la prórroga sería por plazos anuales hasta un máximo de tres años más (artículos 9 y 10 de la ley 29/94).

Las partes pueden concertar arrendamientos por plazo superior al recogido en el párrafo anterior. En estos contratos, el arrendatario, siempre que el contrato hubiera durado al menos cinco años, y avisando con una antelación mínima de dos meses, puede desistir del cumplimiento del resto del plazo contractual, indemnizando al arrendador con un cantidad equivalente a una mensualidad por año del contrato que quedare por cumplir, sin perjuicio de los periodos de tiempo inferiores al año que darán lugar al pago de la parte proporcional de ese año (artículo 11 de la misma ley).

El plazo mínimo de cinco años, aunque no se haya inscrito el contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad deber ser respetado, aunque el adquirente sea un tercero de buena fe, que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y el derecho del arrendador se resuelva por el ejercicio de un derecho de retracto convencional, por la apertura de una sustitución fideicomisaria, por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o el ejercicio de un derecho de opción de compra. Igual sucede en la enajenación voluntaria de la vivienda alquilada, comprada por un ter-

cero de buena fe, que debe respetar el plazo mínimo de cinco años del contrato (artículos 13 y 14 de la Ley 29/94).

Para que los adquirentes, por cualquier título, queden subrogados por la totalidad de la duración del arrendamiento pactada, el contrato tiene que haber tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Si la duración pactada del arriendo es superior a los cinco años, sin que se haya inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad por la propia voluntad de las partes, y el inquilino debe desalojar la vivienda por haber ya transcurrido cinco años y ser el adquirente por enajenación un tercero de los del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el arrendador deberá indemnizarlo a razón de un mes por año que quedare por cumplir, excediendo de los cinco años del plazo mínimo.

Aunque tal indemnización sólo se recoge en el artículo 14 de la nueva ley, que hace referencia al supuesto de la enajenación de la vivienda, creemos que, por interpretación integradora de la norma, por analogía y por defensa constitucional del más desigual, tal compensación debe aplicarse también en los casos del artículo 13 de la misma ley, sobre resolución de los derechos del arrendador.

A tenor de lo expuesto con antelación, si una vivienda alquilada con arreglo a la nueva ley debe ser expropiada, entendemos que el inquilino deberá ser indemnizado en la cuantía de mes por año que le quedare por cumplir, según la renta que el momento de la iniciación del expediente expropiatorio pague.

B) Otros usos distintos a vivienda

Estos contratos no tienen la tuición de un plazo mínimo de duración, sino que rige plenamente la voluntad de las partes en cuanto al plazo de contratación. Tampoco el tercer adquirente de buena fe del local arrendado para otros usos, debe respetar plazo de duración del contrato, salvo que éste se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

En el artículo 34 de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, en los contratos de arrendamiento en los que se ejerza una actividad comercial de venta al público durante los últimos cinco años, se regula una indemnización en favor del arrendatario por pérdida de clientela.

Ha de transcurrir el plazo contractual inicial, incluyendo las prórrogas del arrendamiento, para poder tener derecho a tal indemnización, y que no se haya pactado nada en contra, es decir que el arrendatario no haya renunciado de manera expresa y específica a tal compensación. Cabe pacto en contra y pacto de indemnización a favor del arrendatario por encima de lo que preceptúa éste artículo 34 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendatario, antes del cuarto mes anterior a la extinción del arriendo, deberá pedir al arrendador la continuación del arrendamiento por cinco años más y por un precio de mercado, a fin de poder tener derecho a percibir la indemnización reseñada, que puede ser fijada por árbitros, en defecto de pacto o acuerdo.

En el caso de que el arrendador se negare a suscribir nuevo contrato en las condiciones reseñadas, si el arrendatario se traslada a otro local en el mismo municipio y ejerce la misma actividad, dentro de los seis meses siguientes, éste tendrá derecho a una indemnización que comprenda los gastos de traslado y la

pérdida de clientela con relación al local anterior durante los seis primeros meses de actividad.

Si el arrendatario ejerce en el nuevo local una actividad diferente antes del sexto mes de la extinción del primitivo arrendamiento, o no ejerce ninguna actividad, deberá percibir los gastos de traslado en su caso, y una indemnización por minoración de clientela, a razón de un mes por año de duración del contrato, con un máximo de 18 mensualidades, siempre que el arrendador o un tercero, en esos seis meses, ejercen una actividad afín a la que desarrollaba el arrendatario.

Lozano Romeral y Fuentes Bardají¹⁰⁰ sostienen que por actividad afín debe entenderse afinidad, proximidad o analogía de destino del local, que hace ganar al arrendatario o al que le suceda en el uso del local a una clientela «fidelizada», que produce un aprovechamiento, aún parcial, de ella en la explotación del comercio. Habrá que tener en cuenta para fijar tal indemnización el tiempo del desenvolvimiento del comercio o actividad del arrendatario y la cifra de negocios alcanzada en la duración del contrato.

Pensamos que, indudablemente, los derechos de los arrendatarios de contratos de arrendamiento de usos distinto a vivienda, con uso comercial de venta al público, deberán ser indemnizados en una expropiación forzosa por la pérdida de clientela calculada en los seis meses siguientes a la expropiación entre el viejo y el nuevo local y, en todo caso, con una compensación de un mes por año, con un máximo de 18 mensualidades.

José León Castro y Manuel de Cossío¹⁰¹ equiparan la indemnización por pérdida de clientela con el fondo de comercio, que siguiendo la resolución del ICAC de 21 de enero de 1992, es un conjunto de bienes inmateriales, tales como clientela, nombre o razón social, localización de empresa, cuota de mercado, nivel de competencia comercial, capital humano, canales comerciales y otros de naturaleza análoga que impliquen labor para la empresa.

En los contratos de arrendamiento de temporada, incluidos entre los de uso distinto, nos parece incuestionable, por su naturaleza jurídica, que en el expediente expropiatorio no habrá que fijar indemnización alguna en favor de esos arrendatarios, ya sean de vivienda o de locales. Si el uso pactado es industrial, profesional, asistencial, cultural, o docente, en principio, parece, que al no preverse nada en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos al respecto, no procede indemnizar a dichos inquilinos; ahora bien, nos inclinamos por el criterio de que, en esos supuestos, además de los gastos de traslado y nueva instalación, se debe fijar una indemnización de diferencia de rentas entre lo que se pagaba en el antiguo y el nuevo local de similares características, servicios y ubicación, por los años que restaren de cumplimiento de contrato, salvando, como siempre, los fraudes a la ley en esta materia sobre importe de la renta y plazo de duración en relación a la gestión del planeamiento urbanístico, nunca en una capitalización

100. Lozano Romeral, Fuentes Bardají. *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Lex Nova. Madrid 1995, (pág. 220).

101. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada. (Pág. 270).

superior al 10 por 100 de esa diferencia de rentas. Los artículos 43 y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa y la doctrina legal de nuestro Tribunal Supremo sobre tal materia nos lleva a mantener tales criterios.

C) Excluidos de la LAU de 1994

Sobre estos contratos habrá que reproducir lo dicho precedentemente en cuanto a los arrendamientos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aunque la exclusión de unos y otros contratos, dentro de una y otra disposición legal no coincida plenamente, pero no se puede olvidar que las diferencias de tratamiento de la nueva ley para los contratos de uso distinto a vivienda y del Código Civil para los arrendamientos excluidos es mínima.

La expropiación de los derechos de un arrendamiento rústico sujeto a la Ley de 31 de diciembre de 1980, conforme a lo establecido en el artículo 100 de la indicada ley será la de una anualidad de renta actualizada, más una cuarta parte por año agrícola que quedare por cumplir del contrato o de sus prórrogas.

En los arrendamientos Rústicos Históricos, recogidos en la Ley 1/1992, de 10 de febrero (BOE 11 de febrero de 1992), el arrendatario tendrá derecho a la tercera parte del valor o justiprecio que se fije en la expropiación.

En la expropiación forzosa de arrendamientos de industria, complejos, *ad aedificandum* o *ad meliorandum* y solares damos por reproducido lo dicho respecto a los contratos de arrendamientos excluidos de la LAU 64.

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial seguirán idéntico régimen que los contratos de vivienda del Título II de la Ley de 24 de noviembre de 1994, en lo referente al «*quantum*» indemnizatorio de sus derechos expropiados.

Los inquilinos de viviendas ocupadas por razón de trabajo o empleo, los de casas de militares o de viviendas de Universidades cedidas a profesores, administrativos o alumnos carecerán de derecho indemnizatorio por expropiación de las fincas que ocupan, que están motivados por su función o empleo. Sus derechos, en todo caso, se deberán ejercitar frente al patrono, Administración Pública, Militar o Universitaria.

XX. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA Y LA OCUPACIÓN EN PRECARIO

La mera ocupación de una vivienda o de un local o de cualquier otra finca urbana (lo mismo sería en el ámbito agrícola), o sea en precario, no da derecho alguno al ocupante a ser indemnizado en una expropiación, sin perjuicio de los derechos que puedan asistirle al precarista frente a la propiedad por mejoras efectuadas en la finca, caso de que procedan, todo ello desde luego en la jurisdicción ordinaria.¹⁰²

102. El Tribunal Supremo así lo ratifica en sentencias de 11 de julio de 1984, R.ª Aranzadi 4.087 y 18 de diciembre de 1990, R.ª 10.401.

XXI. INDEPENDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN A PERCIBIR POR EL ARRENDATARIO Y EL JUSTIPRECIO A ABONAR AL PROPIETARIO

En esta materia de expropiaciones de fincas urbanas, las indemnizaciones en favor de los arrendatarios son independientes al justiprecio que se determine para la propiedad de la finca. No cabe una minusvaloración de lo que le corresponde a la propiedad, puesto que el arrendamiento es un derecho personal que no forma parte de la cosa objeto de expropiación.¹⁰³

XXII. DERECHOS DE LOS INQUILINOS Y ARRENDATARIOS DE FINCAS URBANAS EN LOS SISTEMAS DE COOPERACIÓN Y COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

A) Reparcelación

La aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación de terrenos, conforme al artículo 167 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, produce, la transmisión a la Administración Pública actuante de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, todo ello en pleno dominio y libre de cargas.

A su vez, las parcelas aportadas por los propietarios en el sistema reparcelatorio, con plena eficacia real, se sustituyen por unas nuevas, que quedan afectadas al cumplimiento de las obligaciones derivadas del planeamiento y gestión del polígono de actuación, entre otras la urbanización de los terrenos.

Con el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, se produce la extinción de los arrendamientos incompatibles con el planeamiento o su ejecución (artículo 168, 3 LS92; artículo 123 del Reglamento de Gestión). Estas indemnizaciones han de valorarse al momento de la aprobación inicial del proyecto (artículo 165 LS92 y artículo 136 Reglamento de Gestión). Tales indemnizaciones son a cargo del proyecto de reparcelación, al considerarse gastos de urbanización.

Por contra los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, que no sean compatibles en el nuevo planeamiento, y que, por tanto, por no producirse la necesaria subrogación real, también deberán ser valorados, aunque en estos supuestos la indemnización es a cargo del propietario de esa finca, y no del proyecto reparcelatorio.

Las parcelas que se adjudiquen quedan afectadas, con carácter real, al cumplimiento de las cargas antes reseñadas y al pago de las indemnizaciones en favor

103. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo, en sentencias de 25 de octubre de 1978, R.^a Aranzadi 3.281, 28 de octubre de 1983, R.^a también Aranzadi 5.003, 18 de enero de 1985, R.^a 24 y 14 de julio de 1987, R.^a Aranzadi 5.432, y la LEY, 28 de octubre de 1987. En esta última sentencia, en la que el Ayuntamiento de Murcia expropia el antiguo Garaje Villar, y casas adyacentes, en Saavedra Fajardo, hoy «Plaza de Europa», pretendía la indica Corporación Municipal, basándose en el artículo 54.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que las indemnizaciones a los inquilinos se abonaran reduciendo el «aprovechamiento» de los propietarios, cuya prevención no es de aplicación en el sistema de Expropiación Forzosa, aunque sí en el de Compensación, dice el Supremo.

de los inquilinos y arrendatarios, afectación real que tendrá el correspondiente reflejo en el Registro de la Propiedad. Se garantiza el pago de las cantidades resultantes mediante inscripción registral. La cuenta de liquidación provisional y la definitiva del proyecto reparcelatorio, en la que deben constar la «otras indemnizaciones» en favor de los arrendatarios, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y todas las fincas de la unidad de actuación, las aportadas y las nuevas, quedan afectas a su pago.

Esta afección (artículo 126 del Reglamento de Gestión) tiene carácter preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil (créditos sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de la última anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre la finca) y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y que se hayan hecho constar en el Registro de la Propiedad antes de practicarse la nota de afección reseñada.

Las afecciones, según advierte González Berenguer¹⁰⁴, tienen la virtualidad de alterar el rango hipotecario, lo que incide en manifiesta ilegalidad, ya que la alteración del orden expresado sería necesaria una disposición con rango de ley, no siendo suficiente un Real Decreto. Ciertamente, el contenido del artículo 126 del Reglamento de Gestión se introdujo por el Gobierno reglamentariamente, sin antecedente alguno en la Ley del Suelo de 1976.

Se cancelará la afección reseñada mediante certificación que libre el Órgano actuante en la reparcelación, cerrando, por tanto, la liquidación definitiva del proyecto de reparcelación. Igualmente se cancela de oficio, a los dos años de haberse hecho constar los saldos de esta liquidación definitiva o a los siete años de extenderse la nota de afección. No se debe olvidar que la Entidad Urbanística Actuante viene obligada a redactar una cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación antes de que transcurran cinco años desde la aprobación definitiva del mencionado proyecto.

Esta liquidación debe ser notificada, publicada, tramitada y aprobada con los mismos trámites del proyecto reparcelatorio. En ella se tienen en cuenta las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas, producidos con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación, los errores u omisiones advertidos después del acuerdo en favor del proyecto y las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o jurisdiccionales posteriores.

B) Compensación

En este sistema de actuación la Junta de Compensación debe aprobar con carácter previo unos Estatutos por los que se va a regir la misma y unas bases de actuación, en la que se deberán recoger los criterios de valoración de las fincas aportadas y de las resultantes y también de los arrendamientos a extinguir por el proyecto de compensación.

104. «Gestión, financiación y control del urbanismo». Editorial Instituto de Administración Local. Madrid. 1979. (pág. 335).

Estos criterios no podrán ser contrarios a la Ley, al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros. Para la definición de los derechos aportados a la Junta y valoración de las fincas al proyecto de reparto de beneficios y cargas, e igualmente para la determinación y fijación de las indemnizaciones en favor de los inquilinos por la extinción de los arrendamientos, habrá que observar y aplicar lo ya comentado en el apartado anterior para las reparcelaciones, a cuya normativa se remite el artículo 157 de la LS92.

Las bases de actuación necesariamente deben contener los criterios de valoración de los derechos reales recayentes sobre las fincas aportadas, las servidumbres prediales que graven las mismas y los «derechos personales» que pudieran estar constituidos en razón de ellas. (Apartado b) del artículo 167 del Reglamento de Gestión).

Indudablemente la indemnizaciones resultantes por la terminación de tales arrendamientos son con cargo al proyecto de compensación y deben valorarse tales derechos al momento de la aprobación inicial del proyecto. (Artículos 165, 168 del TRL Suelo92 y artículo 136 Reglamento de Gestión).

C) Audiencia de inquilinos y arrendatarios.

Necesariamente se debe dar trámite de audiencia a los inquilinos y arrendatarios en los sistemas de gestión de cooperación y de compensación, aunque la omisión de tales notificaciones previas o iniciales no provoque necesariamente la nulidad de actuaciones, salvo que se les haya producido indefensión a los mismos.¹⁰⁵

D) Efectos de la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y compensación.

La aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación o compensación viene a significar el acta de ocupación de la Ley de Expropiación Forzosa, produciéndose la extinción de los arrendamientos y demás derechos personales, procediendo el desahucio administrativo, al margen de que el interesado pueda discutir o recurrir jurisdiccionalmente sobre la indemnización que le pueda corresponder.¹⁰⁶

Así pues tampoco es este el procedimiento para impugnar la cuantía de la indemnización ni formular una proposición alternativa, ya que el concreto acto de objeto de impugnación es un mero acto de ejecución de acto constitutivo firme en vía administrativa, en la impugnación del cual es donde podrá ser discutida cualquier cuestión relativa a la cuantía de la indemnización.

En estos dos sistemas de actuación cuando se discute la existencia de un arrendamiento o sus efectos dentro del proyecto de compensación o de reparce-

105. Tribunal Supremo, sentencia de 3 de mayo de 1990, R.^a Aranzadi 3.783.

106. Tribunal Supremo, sentencias de 21 de abril de 1987, R.^a Aranzadi 4.583, de 16 de diciembre de 1992, R.^a 9.844 y 11 de mayo de 1993, R.^a Aranzadi 3.479, Sal 3.^a, Sección 5.^a, ponente, Don Pedro Esteban del Álamo. En esta última sentencia, cuando ya se ha acordado por la Administración Actuante el desahucio de un arrendatario se dice textualmente:

«... el supuesto de reparcelación viene contemplado en el ya mencionado Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo Art. 82, al señalar el contenido del proyecto de reparcelación exige, entre otros documentos, la tasación de los distintos derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse por la ejecución del plan.

lación por los miembros que la integran, como toda materia dudosa o litigiosa, es una cuestión prejudicial a la vía contenciosa, que se debe discutir en la jurisdicción ordinaria, siendo la Administración Pública Actuante la que representa mientras tanto los derechos de esos interesados. (artículo 107 del R. de Gestión Urbanística; sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1991, R.^a Aranzadi 2.229...

«Lo que resplandece más que la posibilidad ejercida por el Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat de desconocer el derecho arrendaticio alegado o la posibilidad pretendida por la recurrente de que de contrario se le reconozca e indemnice, es el marcado acento "prejudicial" que la cuestión ofrece pues es de observar que lo que se ha estado sometiendo a la decisión municipal es el pronunciamiento sobre la relación jurídica contractual entre particulares, que, por su naturaleza, queda fuera del campo competencial de los organismos actuantes... Por ello, la cuestión discutida debe incardinarse en el régimen de las discrepancias a resolver definitivamente por los Tribunales ordinarios por versar sobre la titularidad de los derechos a los que se refiere el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión..., a fin de que mientras tal resolución jurisdiccional declaratoria o negatoria del derecho no se produzca la titularidad sobre el alegado arrendamiento del local de negocio se califique como dudosa y la Administración represente "*interim*" los derechos de los interesados en la forma reglamentariamente prevenida con las reservas, depósitos o caute-las que resulten precisas».

Bastante paradójico es que tales intereses de los arrendatarios sean representados por la Administración Pública, que tiene intereses contrapuestos en cualesquiera de esos proyectos de reparcelación, por su integración en las áreas de reparto y unidades de ejecución que se aprueben, por su adjudicación del 15 por 100 del aprovechamiento tipo y en otros derechos y asunción de otras obligaciones, cual es el afrontar el pago de los gastos de urbanización que le correspon-da. ¿?

E) Indemnizaciones en los distintos supuestos de contratos de arrendamiento analizados en la expropiación forzosa

Se trata, igual que en el sistema expropiatorio, que los inquilinos o los arrendatarios de fincas urbanas, se les compense adecuadamente, reponiéndolos a una situación análoga a la anterior a la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación.

Con la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, las indemnizaciones, como ha quedado dicho al hablar de los derechos de los arrendatarios en la expropiación forzosa, si se aplican los criterios de determinación de las mismas en razón a las diferencias de rentas que haya que abonar el inquilino o arrendatario durante el plazo que quedare por cumplir del contrato, las cláusulas y estipulaciones deberán ser acreditadas adecuadamente por los interesados.

Nunca se indemnizará a arrendatarios o inquilinos cuyos contratos total o parcialmente se hayan formalizado en fraude a la ley, en cuanto a su plazo, renta u

otras condiciones. No tendrán efecto alguno en un plazo superior a los que estén previstos en el desarrollo de la gestión urbanística, puesto que el plan tiene carácter público y eficacia ante terceros. Lo mismo se puede decir respecto a una renta fuera de los precios de mercado.

Todos los supuestos que en la expropiación forzosa se han examinado para determinar la indemnización correspondiente a un arrendatario son extensibles en los expedientes de reparcelación o compensación.

En contratos arrendaticios de viviendas anteriores a 9 de mayo de 1985, y posteriores a dicha fecha, los que se someten íntegramente a la ley arrendaticia de 1964 se tendrá que seguir aplicando el criterio de la diferencia de rentas por diez años.¹⁰⁷

El Tribunal Supremo en sentencia de 16 de diciembre de 1992, de la que es ponente Barrio de Iglesias, en un considerando de la Sala de lo Contencioso de Barcelona, que se acepta, se analiza el justiprecio de la indemnización a favor de un inquilino de vivienda en un proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat, y se entiende que «en cuanto a los contratos de inquilinato se ha venido aplicando las normas de la LAU (de 1964, se refiere) en función de la renta, si bien introduciendo a estos efectos el principio de libertad estimativa del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa..., a fin de adecuar cada supuesto a la tasación más acorde con la justicia conmutativa...».

Igual se operaría, a nuestro entender, en arrendamientos de locales de negocio, en los que el arrendatario sea una persona natural, a cuyos contratos le sea de aplicación la disposición transitoria tercera de la ley 29/1994, o en aquellos contratos que están afectados por la disposición primera de la misma ley y siguen regulándose por la vieja ley locaticia, en los que la indemnización se determinará por el precio de un traspaso similar de la zona o por la diferencias de precios de renta en los diez años siguientes, más gastos de nuevo contrato, traslado, portes y mejoras.¹⁰⁸

En la sentencia de 14 de julio de 1992, en la que se estima en parte el entonces existente recurso de apelación, el Tribunal Supremo viene a decir:

«No sucede así en cuanto a la valoración de la resolución del derecho de arrendamiento, concepto éste que aceptando la diferencia de rentas entre lo que satisfacía la recurrente y ha de satisfacer establecida por el perito en 840.581 pesetas anuales, y válido el criterio municipal de capitalizar la diferencia al diez por ciento por basarse en la Ley de Arrendamientos Urbanos, a que se remite la de Expropiación Forzosa, debe fijarse en la suma de 840.810 pesetas, cantidad que debe prevalecer sobre la pretendida por el Ayuntamiento y aceptada en la sentencia, por

107. Tribunal Supremo, sentencia de 15 de junio de 1992, R.^a Aranzadi 5.755 y 16 de diciembre del mismo año, R.^a Aranzadi 9.844, ponente, Don Jaime del Barrio Iglesias y 26 de septiembre de 1994, R.^a Aranzadi 7.149, ponente, Don Juan García-Ramos Iturralde.

108. Tribunal Supremo, sentencias de 29 de noviembre de 1989, Sala 3.^a, Sección 5.^a, ponente, Don Jaime del Barrio Iglesias, R.^a Aranzadi 8.367; 14 de julio de 1992, igual Sala y Sección y ponente, R.^a Aranzadi, 6.159; de 8 de febrero de 1993, igual Sala y Sección, ponente Don Mariano de Oro Pulido y López, R.^a Aranzadi 589 y 2 de marzo de 1993, idéntica Sala y Sección, ponente, Don Juan García-Ramos Iturralde, R.^a Aranzadi 1.588.

ser a la que conduce la capitalización de la verdadera diferencia de rentas, y también sobre la determinada por el perito, al no capitalizar éste, sino multiplicar por los años de duración del arrendamiento y promediar la cantidad resultante con el producto de la renta que se pagaría por tales años, método totalmente incorrecto de fijar una indemnización».

Aquellas situaciones de ocupación en precario de un piso o local, e incluso en aquellos supuestos en que la vivienda o local no se ocupa por el inquilino o arrendatario, no cabe incluir en el proyecto de reparcelación o de compensación indemnización alguna a favor de los mismos.¹⁰⁹

XXIII. EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS. REGISTRO DE SOLARES Y DE TERRENOS SIN URBANIZAR. PÉRDIDA DEL OBJETO ARRENDATICIO. DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS E INQUILINOS

A) Clases de ruina. Expediente. Tramitación.

En el artículo 247 del TRLS 92 (artículo 183 del TRLS 76) se regulan las distintas clases de declaración de ruina de un edificio que puede acordar un Ayuntamiento, cuales son la ruina inminente y la ordinaria y dentro de ésta la total o parcial, bien entendido que los criterios de unidad predial que mantiene la doctrina impide la declaración de ruina de un edificio, aunque se encuentre una ruina parcial.

En el supuesto de que se aprecie la ruina inminente de una edificación, por razones de urgencia y peligro en la demora, el Alcalde o el Ayuntamiento podrán por motivos de seguridad, y bajo su responsabilidad, disponer lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, pudiendo, sin trámite de audiencia, desalojar a los ocupantes. Ello no impedirá que posteriormente a esas medidas excepcionales, la Corporación Local venga obligada a tramitar el expediente contradictorio de declaración de ruina, con audiencia de los interesados. No se habla de inquilinos o arrendatarios, sino de moradores u ocupantes, entre ellos los que tengan una relación arrendaticia con la propiedad de la finca que se vaya o no a declarar en estado de ruina.

Se puede incoar el expediente administrativo de oficio o a instancia de parte, ya sean los propietarios, los inquilinos, o los moradores de la edificación, e inclusive la denuncia podría firmarse por un tercero, viandante por ejemplo, en base a la acción pública que ampara la legislación urbanística (artículo 235 TRLS 76 y artículo TRLS 92). Conviven en la legitimación para tal solicitud la instancia de cualquier interesado, la acción pública y la incoación de oficio, legitimación de cierta dificultad teórica para nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 8 de mayo de 1990, R.^a Aranzadi 4.049.

Los requisitos o datos mínimos que deben figurar en la petición que se firme ante la Autoridad Municipal se recogen en el artículo 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística al que nos remitimos. Destacamos, entre ellos, la necesi-

109. Tribunal Supremo, en sentencia de 2 de noviembre de 1992, R.^a Aranzadi 8.739.

dad de acompañar un informe técnico, la necesidad de acreditar la titularidad dominical por parte del propietario, si es éste el que insta el expediente administrativo y acompañar la relación de moradores del inmueble, cualquiera que fuere el título de posesión, que es un concepto más amplio que de inquilinos y arrendatarios. Parece ser que al hablar de moradores con título de ocupación está excluyendo a los precaristas, pero como quiera que ello se introduce *ex novo* por el Reglamento de Disciplina Urbanística y toda la normativa legal debe interpretarse bajo los principios constitucionales, el de la necesaria tutela judicial efectiva y el del derecho a la defensa, nos inclinan a pensar que también los precaristas deben ser citados en trámite de audiencia.

Al referirse la declaración de ruina a la situación de hecho de una edificación, revisten especial importancia para su apreciación los informes técnicos que acompañen las partes contradictorias. Como quiera que «normalmente» se produce discrepancia entre los emitidos por la propiedad y los arrendatarios, adquiere mayor importancia el suscrito por el técnico municipal, que aparece como ajeno a los intereses de las partes, con presunción de objetividad, la misma que tiene el perito judicial designado por insaculación ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, y que, por tanto, se encuentra en idénticas condiciones de imparcialidad.¹¹⁰

El Tribunal Supremo, además de tener en cuenta esos principios de objetividad e imparcialidad de los técnicos que emiten dictámenes en los expedientes de ruina, los examina a la luz de las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta el nivel de titulación de los peritos y la fuerza convincente del razonamiento que funda las conclusiones.¹¹¹

Los Tribunales no necesariamente deben seguir los criterios de los técnicos, ni siquiera aquellos que se consideran más objetivos e imparciales, puesto que «se trata de una presunción *uiris tantum* no establecida por la Ley, que, como tal, está sujeta en su apreciación a las condiciones establecidas en el artículo 1.253 del Código Civil, sujetas a la apreciación crítica de los Tribunales, nunca vinculados a sus resultados, como dispone el artículo 632 de la Ley Rituaria de la Jurisdicción Ordinaria» ... «Por ello, su fuerza de convicción (se refiere a los técnicos informantes) descende, de la autoridad concedida a su status profesional, o al procedimiento seguido para su nombramiento, al contenido de sus respectivos dictámenes, valorando los datos manejados, los razonamientos empleados y la lógica del conjunto».¹¹²

B) Causas. Supuestos para la declaración de ruina

Los tres supuestos de declaración de un edificio en estado de ruina se enume-

110. Tribunal Supremo, sentencias de 28 de septiembre de 1978, R.^a Aranzadi 3.255; 17 de diciembre de 1980, R.^a Aranzadi 5.058; 9 de octubre de 1987, R.^a Aranzadi 8.317; 9 de octubre de 1990, R.^a Aranzadi 7.844.

111. Tribunal Supremo, sentencias de 8 de mayo de 1990, R.^a Aranzadi 4.049 y 23 de junio de 1992, R.^a Aranzadi 5.308.

112. Sentencia, Tribunal Supremo, 22 de julio de 1992, Sal 3.^a, Sección 5.^a, ponente, Don Ángel Martín del Burgo y Marchán. En igual sentido, sentencia del mismo Tribunal, de 1 de febrero de 1993, misma Sala y Sección, ponente, Don Juan García-Ramos Iturralde.

ran también en artículo 247 del TRLS 92, bastando cualquiera de ellos para amparar tal acto administrativo.

En el apartado 5.º del antiguo artículo 183 del TRLS 76 se establecía que cabía también la declaración de ruina por deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad. Ese contenido se amplió en el Reglamento de Disciplina Urbanística (artículo 15), determinándose que se entendía como falta de salubridad la no ventilación directa de las habitaciones, la carencia de instalaciones higiénicas, la existencia de humedades en piezas habitables, entre otros casos. Ante la posibilidad real y cierta de declarar en estado de ruina una inmensa cantidad de edificios antiguos, la mayoría de ellos alquilados, se dejaron sin efecto los artículos 12 al 17 del indicado Reglamento.

– Ruina económica

Concurre cuando el coste total de las obras a ejecutar en un inmueble supera el cincuenta por ciento del valor actual del edificio o de las plantas afectadas, sin incluir el valor del terreno.

Para cuantificar el costo total de las obras en relación al valor de las construcciones, según la antigüedad de la edificación, se tendrán que incluir las tasas, impuestos, proyectos y licencias y beneficio industrial de constructor de las obras de reparación necesarias.

Así lo considera el Tribunal Supremo, en la siguiente sentencia:

«Cuando en un expediente sobre declaración de ruina hay que calcular el importe de las reparaciones precisas, no es posible prescindir de que son factores que la componen no sólo el gasto de materiales y de la mano de obra, sino también el tanto por ciento correspondiente al beneficio industrial, la cantidad a satisfacer por el impuesto del valor añadido y el de las tasas municipales por las necesarias licencias». (T. Supremo, sentencias de 24 de febrero y 30 de junio de 1989, R.ª Aranzadi 1.989 y 4.923; 2 de junio de 1992, R.ª Aranzadi 4.808, de la que se entresaca el anterior considerando).

Se excluyen las obras de acomodación o adecentamiento.¹¹³ La valoración del inmueble se ha de basar en el valor de reposición de la edificación con coeficientes relativos a la edad y uso.¹¹⁴

– Ruina técnica

Se produce cuando en el edificio se aprecia un agotamiento generalizado de su estructura o de sus elementos fundamentales. Desaparece en la nueva redacción del articulado sobre causas de ruina los daños no reparables por medios técnicos normales, ya que con las nuevas técnicas constructivas se podía reconstruir toda una edificación sin desalojar a los moradores.

113. Tribunal Supremo, sentencia de 14 de marzo de 1986, R.ª Aranzadi 1.783 y de 11 de mayo de 1990, R.ª Aranzadi 4.067.

114. Sentencia Tribunal Supremo, 10 de junio de 1992, Sala 3.ª, Sección 5.ª, ponente, Don Jaime Barrio Iglesias.

Se entienden como elementos fundamentales o estructurales la cimentación, los pilares, los muros de carga, la cubierta, los forjados, entre otros.¹¹⁵ Son todos aquellos elementos vitales de una edificación que tengan que ser demolidos y reconstruidos.

Se insiste en que debe haber una agotamiento generalizado de esos elementos vitales, que impongan demoliciones importantes y amplias para luego reconstruir.¹¹⁶

– Ruina urbanística

Se da en todo inmueble que requiere obras de consolidación, que no pueden ser autorizadas por encontrarse fuera de ordenación. Se consideran edificios fuera de ordenación, conforme a lo establecido en el artículo 137 del TRLS 92, aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a que se apruebe definitivamente un plan urbanístico y que resultaren disconformes con el mismo. En dichos inmuebles, salvo que el plan urbanístico disponga otra cosa, no se pueden realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los mismos.

En el Texto refundido de 1976 (artículo 183) se incluía como causa de la declaración de ruina de una finca, la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble, lo que resultaba tan amplio y excesivo, que una interpretación literal, no seguida por la jurisprudencia, nos hubiera llevado a declarar en ruina cualquier edificio por meras circunstancias urbanísticas, aunque no tuviera daños.

La jurisprudencia no interpreta tal disposición legal de forma gramatical:

«Definida tal ruina por la concurrencia de las circunstancias de, en primer lugar, un decaimiento estructural, cualquiera que sea su origen; en segundo término, que ese estado haga precisa la realización de obras para mantener la habitabilidad que por su entidad o costo, aunque no se corresponda con la de los apartados a) y b) del mismo artículo 183.2. (Se refiere al TRLS 76,) ya que de ser así holgaría el supuesto, se aproximen a ellas, y finalmente que la edificación se encuentre fuera de la normalidad urbanística, relacionando esta circunstancia con las anteriores y especialmente, con la de que las obras a efectuar excedan de las permisibles para los edificios fuera de ordenación»... Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de enero de 1990, Sala 3.ª, Sección 5.ª, ponente, Don Jaime Barrio Iglesias, R.ª Aranzadi 318.¹¹⁷

115. Tribunal Supremo, sentencia de 12 de marzo de 1991, R.ª Aranzadi 1.990.

116. Sentencias Tribunal Supremo, 11 y 22 de octubre de 1986, R.ª Aranzadi 7.654 y 5.280; 21 de diciembre de 1987, R.ª Aranzadi 9.682; 26 de enero de 1993, R.ª Aranzadi 40; 3 sentencias de 1 de febrero de 1993, R.ª Aranzadi 566, 571 y 1.1198; 2 de febrero de 1993, R.ª Aranzadi 5.85.

117. En igual sentido, se destacan las siguientes sentencias del mismo Tribunal Supremo: 1 de junio de 1979, R.ª Aranzadi 2.628; 7 de marzo de 1980, R.ª Aranzadi 2.712; 21 de enero de 1981, R.ª Aranzadi 182; 22 de febrero de 1982, R.ª Aranzadi 963; 24 de enero de 1983, R.ª Aranzadi 292; 16 de mayo de 1984, R.ª Aranzadi 2.649; 11 de octubre de 1986, R.ª Aranzadi 7.654; 13 de marzo de 1990, R.ª Aranzadi 1.961; 29 de enero de 1991, R.ª Aranzadi 600 y 31 de mayo de 1991, R.ª Aranzadi 4.311.

De singular transcendencia nos parece la sentencia del mismo Alto Tribunal, de 21 de septiembre de 1990, por estar dictada por la Sala Especial de Revisión, R.^a Aranzadi 8.165. En ella se vuelve a reiterar que la declaración de ruina urbanística «debe reservarse para casos de indudable incompatibilidad entre la realidad de la edificación y el planeamiento, de tal modo que la solución no puede ser otra que la demolición, en función del principio de proporcionalidad que rige o conforma la actividad administrativa, de modo que es posible, sin gran coste la adaptación a la nueva línea, siendo tales obras posibles legalmente, al no estar contemplada la expropiación o demolición del edificio, por estar dentro de los límites que señala el artículo 166.4 de las Ordenanzas Municipales de Edificación (se refiere a las de Madrid), en relación con los artículos 60, 81 y 183 de la Ley del Suelo (la mención es a la Ley de 1976, por supuesto).

Si la edificación está afectada por la «evidente e inminente realización de una vía por la zona que ocupa dicho edificio (el litigioso)... se trata de una ruina urbanística», no siendo posible «autorizar las obras necesarias para su reparación» Tales edificaciones se encuentran fuera de ordenación y deben declararse en ruina urbanística.¹¹⁸

Son edificios o instalaciones erigidos con anterioridad la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultan disconformes con el mismo y que son calificados como fuera de ordenación y que, además, por esas circunstancias especiales de gestión inminente del planeamiento aprobado o por el estado de decaimiento de sus estructuras, debe ser declarado en ruina urbanística. No todo edificio fuera de ordenación, por tanto, debe ser declarado en ruina urbanística.

En un edificio fuera de ordenación, que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 15 años, se pueden autorizar obras de adaptación del inmueble a las necesidades de su propietario, siempre que no aumenten el volumen del mismo, o incrementen el valor de expropiación.¹¹⁹

C) Pérdida de la edificación

La destrucción o pérdida de la cosa arrendada, vivienda o local, en suma su perecimiento es causa de resolución común del arrendamiento y también, por supuesto, del subarriendo. Se equipara la destrucción al siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio sea preciso la ejecución de obras, cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquel. Lo recoge el artículo 118 de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, vigente para los contratos anteriores a 1 de enero de 1995, concertados bajo su amparo.

El concepto de pérdida de la finca arrendada, para Luis Felipe Ragel Sánchez¹²⁰, se refiere tanto a la destrucción física del objeto arrendaticio, como a

118. Tribunal Supremo, 11 de junio de 1991 y 26 julio 1993, R.^a Aranzadi 5.245 y 5.816.

119. Tribunal Supremo, 23 de enero de 1989, 24 de enero de 1990 y 4 de junio de 1994, LA LEY, 18 de octubre de 1994.

120. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Luis Felipe Ragel Sánchez. Editorial Aranzadi. 1995. (Pág. 678).

otras circunstancias (Art. 1.122. 2.^a II, del Código Civil) que provocan la extinción del derecho del arrendador.

Para Albacar¹²¹ se debe entender como siniestro no sólo las destrucciones ocasionadas por algún acontecimiento catastrófico y de producción instantánea, sino también aquellas averías, deterioros o pérdidas importantes que se produzcan en la vivienda o local de negocio arrendado, cualquiera que sea la causa que lo haya originado, de suerte que TODAS LAS OBRAS NECESARIAS PARA REPONER LA COSA ARRENDADA AL ESTADO QUE PERMITA SU NORMAL UTILIZACIÓN, conforme al destino pactado, han de ser valoradas a fin de determinar si su costo excede o no del 50 por 100.

Nuestro Tribunal avala en constante jurisprudencia tal criterio. En sentencia de 17 de julio de 1992, Sala Primera, R.^a Aranzadi 6.434, ponente, Don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade, resuelve un contrato de arrendamiento por la pérdida técnica de la finca, fundada exclusivamente en valoraciones del costo de reparaciones y valor real de las edificaciones, distinguiendo tal acción del expediente de ruina. La similitud de tal causa de rescisión del arriendo con la ruina económica administrativa nos parece incuestionable.

El mismo Tribunal Supremo, en una sentencia más reciente, y con igual ponente, entiende que la pérdida o destrucción no tiene que afectar al total del edificio sino que basta que tal perecimiento sea de una vivienda o local concreto, cuyo contrato quedaría extinguido. La ruina parcial, en este caso, provoca la resolución del contrato de arrendamiento del departamento afectado.

Nos venimos refiriendo a supuestos de contratos de arrendamiento anteriores a la nueva Ley de Arrendamientos de 24 de noviembre de 1994, puesto que ésta, aunque mantiene como causa de extinción del arrendamiento la pérdida de la finca arrendada, a cuyo fin sería aplicable toda la jurisprudencia antes recogida, añade que ello no debe ser por causas imputables al arrendador. Ya no basta que el perecimiento de lo arrendado lo fuere por cualquier causa.

D) Inscripción en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar de una edificación declarada en ruina. Expediente administrativo a tramitar

La declaración de ruina de un edificio es presupuesto de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares, con todas las consecuencias jurídicas que de ello se derivan, incluida a la posible indemnización a los arrendatarios.¹²² Es o debe ser una inclusión automática, con una valoración, también inmediata de los arrendamientos existentes sobre la finca declarada en ruina, con anotación de la inscripción en el asiento de la finca en el Registro de la Propiedad oportuno.

Lo exige, a nuestro entender, lo preceptuado en el artículo 247 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado

121. José Luis Albacar López. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Comares. Granada. Edición 1989. (Pág. 1.768).

122. Sentencias T. Supremo, 21 de enero de 1984, R.^a Aranzadi 3.124; 5 y 15 de marzo de 1985, R.^a Aranzadi 1.493 y 2.823; 29 de diciembre de 1986, R.^a Aranzadi 1.672, 5 de mayo de 1987, R.^a Aranzadi 5.222; 22 de enero de 1988, R.^a Aranzadi 321; 8 de septiembre de 1988, R.^a Aranzadi 7.228; 14 de diciembre de 1989, R.^a Aranzadi 8.972; 22 de mayo de 1989, R.^a Aranzadi 3.953; 5 de enero de 1990, R.^a Aranzadi 332; 8 de mayo de 1990, R.^a Aranzadi 4.049.

por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, en relación con el artículo 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística y con los artículos 15, 18 19 y 20 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de 5 de marzo de 1964, declarados vigentes por la disposición final única, y Decreto 304/93, de 26 de febrero.

La Sala de lo Contencioso de Murcia¹²³, a mi parecer erróneamente, mantiene que el proceso de valoración de los arrendamientos se debe iniciar una vez agotados los plazos para sustituir o rehabilitar un edificio. El Tribunal Supremo ha venido reiterando lo contrario y abordando directamente el problema,¹²⁴ considerando que procede la iniciación del expediente de valoración de los derechos arrendaticios, antes de transcurrir los plazos para la enajenación forzosa, puesto que no se solicita el abono de la indemnización sino la evaluación del derecho.

Los trámites a seguir en tal expediente se enumeran en el citado artículo 15 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares. El artículo 18 de la misma disposición legal exige la anotación de la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con todos los datos del expediente municipal, incluidos los derechos arrendaticios, en el asiento oportuno del Registro de la Propiedad correspondiente, preveyéndose en el siguiente artículo del reseñado decreto los trámites a seguir, caso de que tal finca no aparezca inscrita en el Registro Inmobiliario. La valoración de todos los derechos recayentes sobre la edificación declarada en ruina, entre ellos los de arrendamiento, cuyas indemnizaciones, caso de proceder, lo que se verá posteriormente, se habrán de abonar antes del desahucio y lanzamiento son exigidos por el artículo 20 de la repetida disposición legal, salvo en el supuesto de ruina inminente.¹²⁵

Los criterios de la valoración de tales derechos serán los mismos recogidos al examinar la expropiación forzosa, la reparcelación y la compensación urbanística.

La propiedad de la finca puede optar, una vez declarada la finca en ruina, entre seguir el procedimiento de inclusión de la finca en el Registro de Solares o ejercitar ante la jurisdicción ordinaria la pretensión de la extinción del derecho arrendaticio, conforme a las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos.¹²⁶

La jurisdicción civil no puede volver o revisar la declaración administrativa de ruina, estando vinculados por lo decidido en la jurisdicción contenciosa, y debiendo resolver el contrato o contratos de arrendamiento de la finca arruinada.¹²⁷

Tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 como la de 1994 (artículo 114, causa 10.ª y artículo 29) disponen que la declaración de una finca en estado de arruinamiento produce la resolución (LAU 64) o extinción (LAU 94) de los arrendamientos existentes en la misma.

123. Sentencia 84 del año 1991 (autos 694/88); sentencia 125 del año 1992 (autos 1.013/89) y sentencia 839 del año 1993 (recurso 837/89).

124. Tribunal Supremo, sentencia de 28 de junio de 1994, R.ª Aranzadi 5.001.

125. Tribunal Supremo, 21 de enero de 1987, R.ª Aranzadi 1.796.

126. Tribunal Supremo, 2 de diciembre de 1985, R.ª Aranzadi 971; 22 de enero de 1987, R.ª Aranzadi 263 y 12 de diciembre de 1989, R.ª Aranzadi 8.972.

127. Tribunal Supremo, 8 de febrero de 1969, 10 de junio de 1975 y 22 de febrero de 1993

E) Venta Forzosa de terrenos de edificaciones ruinosas o inadecuadas, o por incumplimiento de deberes urbanísticos. Derechos de los arrendatarios e inquilinos en estos expedientes

El Registro de Solares y de Terrenos sin Urbanizar, según preceptúa el artículo 230 de la Ley del Suelo de 1992 (Texto Refundido) es obligatorio constituirlo en todos aquellos Municipios en los que hayan de regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y fijación de aprovechamiento tipo en suelo urbano, siendo potestativo en el resto de Ayuntamientos.

La regulación de la venta forzosa, a través del Registro Municipal de Solares u otro instrumento es competencia de cada Comunidad Autónoma, conforme al artículo 227, 2 del TRLS 92. En el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto de 11 de julio de 1991, es obligatorio llevar el Registro de Solares y de Terrenos sin Urbanizar en los Municipios con población superior a 5.000 habitantes.

En tales Registros se debe proceder a la inscripción de cualquier finca ruinosa o inadecuada y también de aquellas en los que propietarios hayan incumplido determinadas obligaciones de urbanizar o edificar. La inscripción de las fincas en esas circunstancias produce simultáneamente el inicio del proceso de venta forzosa de las mismas.

No vamos a hablar de la organización del mencionado Registro, de los trámites o del procedimiento para la expropiación y enajenación en pública subasta de los solares o edificaciones ruinosas o inadecuadas, ni de los derechos del propietario durante la tramitación del expediente, pues ello escapa de este trabajo.

Sí habrá que decir, que, conforme al antiguo artículo 161 de la ley del Suelo de 1976, la enajenación de una finca incluida en el señalado Registro, aún siendo el propietario el que acometiera o terminara la nueva edificación, equiparándose el otorgamiento de licencia a la adjudicación en pública subasta, produce la extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma sin que repercutan de modo alguno sobre la nueva construcción ni los inquilinos o arrendatarios tengan derecho de retorno, o se les tenga que reservar algún local o habitación a los nuevos ocupantes.

«Si procediere, añadiría textualmente tal artículo 161 de la LS 76, por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario por su valor real, de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley de Expropiación Forzosa y lo previsto en su artículo 43. En cualquier caso, el pago o depósito será previo al desalojo».

El artículo 58.3 de la misma Ley del Suelo de 1976, excluyendo del régimen protegido a los arrendamientos de construcciones de carácter provisional, los declaraba extinguidos automáticamente con la orden municipal de desalojo.

La venta forzosa de dichas fincas inscritas en el Registro Administrativo oportuno, adentrándonos en el texto refundido de la legislación urbanística de 1992, se debe producir en los siguientes casos:

1) Incumplimiento de deberes urbanísticos de urbanizar los terrenos o de edificar

Se entiende como incumplimiento de deberes urbanísticos los supuestos que a continuación someramente enunciamos:

- No solicitar licencia en tiempo y forma en solares, cuya inobservancia produce una pérdida de aprovechamiento urbanístico. (Art. 30.2 y 31.1 TRLS 92).
- Incumplimiento del plazo de construcción señalado en la licencia, previa declaración de caducidad, con pérdida también de aprovechamiento. (Artículos 34, 35.2, y 36.2 TRLS 92).
- La ejecución de obras sin licencia, estando en curso la construcción, o sin ajustarse la misma a la licencia otorgada, con incumplimiento de planeamiento, en los supuestos previstos en el artículo 248 del TRLS 92.
- La edificación sin licencia o la construcción contraria a la licencia, sin ajustarse a sus determinaciones e incompatibles con el planeamiento en los supuestos previstos en el artículo 249 del TRLS 92).
- La edificación con licencias posteriormente declaradas ilegales por contravenir la ordenación aplicable. (Artículos 40.1 y 3 del TRLS 92).
- El incumplimiento del plazo de urbanización o de edificación por el adjudicatario de los terrenos en el concurso convocado para la venta forzosa de la finca inscrita en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

En todos estos supuestos, solamente nos podemos encontrar con inquilinos a arrendatarios de solares en los tres primeros casos, o de viviendas o edificaciones dedicadas a otros usos en los tres siguientes, sin que puedan caber un arrendamiento sobre un terreno adjudicado en pública subasta, cuyo adjudicatario haya incumplido el plazo de urbanización o de edificación reflejado en el pliego del concurso.

Los derechos de unos y otros serán similares a los contemplados en arrendamientos de viviendas u otros usos posteriores a 1 de enero de 1995 o en arrendamientos de solares también analizados precedentemente.

2) Arruinamiento de una edificación

Es constante la jurisprudencia, como hemos dicho precedentemente, que la declaración de una finca en estado de ruina debe producir de manera automática la inscripción de la misma en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con todas las consecuencias jurídicas, inclusive de abono de indemnizaciones a favor de los arrendatarios o inquilinos.

Ahora bien, si examinamos más en profundidad tal doctrina del Tribunal Supremo, en los pocos casos que se le ha planteado directa y frontalmente tal problemática, hay que entender la mera declaración de ruina no justifica sin más una indemnización en favor de los arrendatarios, puesto que la tramitación del expediente de inclusión de la finca en Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar es meramente cautelar o previsor, ya que sólo desplegará eficacia en los supuestos de que se produzca la «enajenación de la finca a un tercero, que asume en virtud de la adquisición la obligación o carga legal de edificar» o cuando se produzca «la

obtención por el propietario de la licencia municipal para construir». Entonces se producirá la extinción de los contratos o relaciones arrendaticias, que legitimaría, en esos casos, las indemnizaciones, en base a las valoraciones previamente acordadas por la Administración Municipal o el Jurado Provincial de Expropiación.

Si una finca se declara en estado de ruina y el propietario, una vez firme tal acuerdo, procede al derribo de la edificación, los arrendatarios no tienen derecho a ninguna indemnización, ya que el artículo 161, párrafo 3.º, de la Ley del Suelo de 1976 no la ampara, salvo que se cumplan los condicionantes previstos en tal artículo (Auto de 14 de enero de 1990, R.ª Aranzadi 51 que textualmente dice:

«Sin embargo, la aprobación de las indemnizaciones previstas no significa que las mismas puedan llevarse a su ejecución, al no haberse cumplido los condicionantes previstos en el artículo 161 de la Ley (LS 76), no produciéndose la obligación de indemnización prevista en el párrafo 3.º del aludido artículo).

Si la finca está incluida en el Registro de Solares, y se produce una circunstancia posterior sobrevenida de ruina inminente, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización oportuna, pues es un derecho adquirido con antelación a la ruina de la casa (Tribunal Supremo, 10 de mayo de 1988, R.ª Aranzadi 3.736)

3) *Fincas Inadecuadas*

El artículo 228 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que refunde la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y la de reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo, de 25 de julio de 1990, en cuanto recoge los supuestos de edificaciones ruinosas o inadecuadas que han de inscribirse en el Registro de Edificación Forzosa, se refiere exclusivamente a fincas con usos distintos en un 50 por 100 a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Todo texto refundido de diferentes disposiciones legales no puede ir más lejos (*ultra vires*) del contenido de las leyes que «refunde». No cabe que por vía de texto refundido se modifique o altere el derecho material objeto de refundición. Los artículos 63 a 65 de la ley 8/1990 no modifican para nada el registro de solares y terrenos sin urbanizar previsto en la ley de 1976, en cuanto a los supuestos por los que se puede incluir una finca en el Registro de Solares, en este caso por inadecuada, que eran y son por falta de volumen o usos contrarios a los del planeamiento en un cincuenta por ciento o manifiesta desproporción con la altura autorizada en la zona por el planeamiento.

La derogación del artículo 5 de ley de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares por el R. Decreto de 26 de febrero de 1993 es totalmente improcedente, puesto que la ley 8/90 no establece como única causa de la inclusión de la finca en Registro de Venta Forzosa la de usos contrarios al plan, introducida indebidamente por el Texto Refundido de 25 de junio de 1992.

El artículo 154 de la Ley del Suelo de 1976 establecía la necesaria inscripción en el Registro de Solares las fincas inadecuadas al lugar en que radicaban. Estas fincas se equiparaban a los solares, con todas las consecuencias legales.

Se entendía por nuestro Tribunal Supremo que eran fincas inadecuadas una nave de una sola planta en barrio suburbial, un pabellón industrial en zona resi-

dencial y una edificación de una sola planta con destino residencial en zona donde estaba autorizada una mayor altura. La desproporción no sólo era con relación a la realidad sino también con miras al proyecto futuro de ciudad.

Eran y deben seguir siendo edificaciones inadecuadas aquellas cuyo volumen era inferior en un 50 por 100 al mínimo autorizado por las Ordenanzas de Edificación. También se han de considerar inadecuadas las destinadas en más de un 50 por 100 a usos distintos a los de las Normas Urbanísticas y las que no cumplen, de forma desproporcionada, las previsiones de altura de los Planes de Ordenación. La comparación no se debe hacer con relación a las colindantes sino con referencia a la altura autorizada legalmente por el plan.¹²⁸

Indudablemente la Ley del Suelo de 1976 posibilitaba la inscripción en el Registro de Solares de tales inmuebles, (artículo 154) aparte del Reglamento de Edificación Forzosa, de 5 de marzo de 1964.

La Ley 8/1990, de 25 de julio sobre reforma del régimen urbanístico no hace la menor alusión a la normativa legal sobre registro de Solares, y la disposición final de la misma, que facultaba al Gobierno para aprobar un texto refundido (Real Decreto-Legislativo 1/1992) no podía derogar el artículo 154 de la Ley del Suelo de 1976, que se encuentra vigente.

Tampoco se puede considerar derogado el artículo del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares por una disposición legal sobre tabla de vigencias derivada del Texto Refundido de 1992. Tal artículo 5 sigue vigente como reglamento del artículo 154 de la Ley del Suelo de 1976, y su derogación no puede ser efectuada por un Decreto de disposiciones vigentes. También, en este supuesto, el Gobierno ha ido más lejos de las facultades que la ley le había conferido.

Si una finca se incluye en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar por considerarse inadecuada, los derechos de arrendamiento recayentes sobre la misma se tendrán que indemnizar de la misma forma prevista en el apartado estudiado sobre la expropiación forzosa. Se produce una identidad plena.

F) Responsabilidades de los propietarios

Los propietarios de fincas edificadas tienen un auténtico deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad, con el fin de evitar riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la «imagen urbana». Así se pronuncia Delgado Barrio en sentencia de 19 de febrero de 1990, R.^a Aranzadi 1.323. Es deber urbanístico, añade, independiente a lo exigido por el Código Civil y Ley de Arrendamientos Urbanos, deber que cesa cuando una edificación se encuentra en ruina, en cuyo momento no resulta socialmente justificado el gasto de la reparación.

La declaración de ruina de un edificio se hace tomando en su consideración su estado actual de conservación, independientemente de la responsabilidad en que pudiera haber incurrido la propiedad, si se demostrare su actitud maliciosa o

128. Así tenemos, entre otra muchas, las siguientes sentencias: 12 de febrero de 1988, R.^a Aranzadi 1.135; 26 de junio de 1990, R.^a Aranzadi 5.223 y 9 de junio de 1992, R.^a Aranzadi 5.151.

negligente, por lo que en estos expedientes contradictorios, con revisión jurisdiccional se dejan a salvo el derecho que tengan o puedan tener los inquilinos, perjudicados por esa actuación, a fin de que puedan reclamar daños y perjuicios en la jurisdicción ordinaria.¹²⁹

Tal responsabilidad del propietario de la casa en ruinas por su atentado a la «imagen urbana» de una ciudad, se podía deducir del no uso «civiliter», e incluso de la teoría del abuso del derecho.

El artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística reseñado, sanciona que la declaración de ruina no exime «a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan».

XXIV. REALOJAMIENTO Y RETORNO EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DERRIBO DE EDIFICIOS ALQUILADOS

A) Actuaciones sistemáticas

La disposición adicional 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, introduce «*ex novo*» que en toda actuación urbanística que requiera el desalojo de ocupantes legales de inmuebles en donde tengan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho de realojamiento de tales ocupantes.

La medida desde el punto de vista socio político es altamente elogiable y desde la perspectiva de la ejecución de planeamiento urbanístico, en su constante renovación urbana, facilita la gestión del mismo.

En el sistema de expropiación a tales ocupantes legales, cuya indefinición va a ocasionar indudables conflictos –indudablemente los inquilinos de viviendas lo son– se les debe proporcionar una vivienda de una superficie adecuada, dentro de los límites de las viviendas de protección oficial, en renta o en venta, conforme a los precios de las VPO de promoción pública. La obligación recae sobre la Administración actuante o, en su caso, sobre el beneficiario de la expropiación.

La superficie de la vivienda del realojo será la adecuada a las necesidades del inquilino de la vivienda y de su familia al momento de expropiársele sus derechos. El precio de venta o renta se acomodará a los vigentes en la legislación estatal o autonómica de viviendas de promoción pública de VPO.

Tales derechos de los «*okupa legales*» deberán garantizarse en cualquier actuación expropiatoria, ya fuere por tasación conjunta ya se tratare de una expropiación individual

En los otros sistemas de actuación urbanística, a través de unidades de ejecución, no tendrán derecho de realojamiento los ocupantes legales de viviendas, que sean, a su vez, propietarios de terrenos que aportan al proyecto de compensación o cooperación, y en los que resulten adjudicatarios de aprovechamientos residenciales (viviendas) superiores a 90 m², deben entenderse como útiles, por la referencia que se hace en la disposición adicional a la legislación protectora de

129. Sentencias del Tribunal Supremo, de 15 de diciembre de 1981, R.^a Aranzadi 5.391; 28 de febrero de 1984, R.^a Aranzadi 1.099; 9 de octubre de 1987, R.^a Aranzadi 8.317; 5 de junio de 1991, R.^a Aranzadi 4.668; 22 de noviembre de 1993.

viviendas, cuya normativa (estatal o autonómica) en cuanto a superficie se aplicará en cualquier caso.

Si los ocupantes legales, pensamos que los precaristas no se podrán considerar como tales, de viviendas afectadas por el sistema de compensación o reparcelación tienen derecho de realojamiento, su retorno se regulará por lo establecido en la expropiación forzosa para las otras actuaciones urbanísticas.

La garantía del realojamiento le corresponderá a la Administración, la que incluirá como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios. No parece que éste derecho se pueda exigir dentro de estos sistemas de gestión del urbanismo a los beneficiarios del mismo. Lo que sí parece claro es que la Administración pueda repercutir o exigir que el costo de las operaciones urbanísticas antedichas recaiga sobre los propietarios de la reparcelación o de la compensación.

Una muy reciente sentencia de nuestro Tribunal Supremo, de 11 de octubre de 1994, R.^a Aranzadi 10.629, ponente, Don Antonio Naval Recio, aún resolviendo acuerdos municipales anteriores a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, consigna ese derecho de realojamiento en favor de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, y en un considerando anterior especifica que el derecho de realojamiento no debe ser a cargo de la Entidad Municipal.

Entiendo que este derecho de realojamiento que se concede a los «ocupantes legales de viviendas» es independiente a las indemnizaciones que como inquilinos les puede corresponder a los mismos por la extinción de sus derechos locaticios.

B) Actuaciones aisladas no expropiatorias

a) Legislación

El antiguo artículo 60.4. de la Ley del Suelo de 1976, establecía que el propietario de un solar, si la disconformidad con el plan no le impedía construir, podía emprender la reedificación, sometiéndose a dicho plan de ordenación, entendiéndose comprendido el caso dentro del número 2 del artículo 78, sección tercera, del capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de viviendas, cuando se prohíba ello por el plan.

Por la disposición adicional cuarta del texto refundido de 1992 sobre el régimen del suelo, en este tipo de actuaciones en las que se procedía al derribo de una edificación, se les concede el derecho de retorno a los inquilinos de viviendas conforme a la legislación arrendaticia, que es ejercitable ante el dueño de la nueva edificación, quien, además, debía garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta su retorno.

La norma planteó y plantea no pocos problemas, aunque tales derechos se hayan aclarado por la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

En la disposición adicional octava de la ésta última ley, introducida por una enmienda socialista (la 284) presentada en el Senado, para «articular el derecho de retorno prevenido en la Ley del Suelo, para facilitar las operaciones de con-

servación o rehabilitación integral que vengan exigidas por el planeamiento urbanístico», se declara que tal derecho se regirá por la señalada disposición adicional octava y, en su defecto por las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Equipara dicha disposición adicional de la LAU 94 la demolición total con la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, lo cual es de todo punto elogiable dentro de una política de viviendas progresista.

Añade que tal derecho de retorno se concede sólo a los arrendatarios de viviendas urbanas sea cual fuere la fecha del arrendamiento. Concreta, además, que el retorno se deberá efectuar a una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 m², o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

En lo no modificado por dicha disposición adicional, —no deja de ser curioso y falto de sistemática legislativa que un derecho de tanta transcendencia social y urbanística se haya regulado por sendas disposiciones adicionales—, sigue rigiendo la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, artículos 78 a 94, ambos inclusive, que curiosa y contradictoriamente se deroga en la disposición final de la LAU 94.

La indicada disposición adicional tiene la atribución de legislación básica, y, por tanto, de aplicación en todas las Comunidades Autónomas, lo que se discute en los recursos de anticonstitucionalidad de la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña (recursos 2.341/92 y 2.342/92). Entiendo, con Juan José Marín López¹³⁰, que las Comunidades Autónomas carecen de poder normativo en arrendamientos urbanos, aunque el contenido de la disposición adicional también tiene un evidente carácter de política urbanística, y en esa materia la competencia de dichas Autonomías es evidente.

b) El derecho de retorno

El profesor Díez Picazo¹³¹ entiende que la naturaleza jurídica de este derecho no es real, sino que es un derecho de crédito correlativo a la obligación *propter rem* que asume el propietario del inmueble, que, no obstante lo cual, pudiendo ser su origen legal o convencional, puede incluso gozar de cierta protección registral. Es una obligación que consiste en un «dare», cuyo objeto no se encuentra plenamente determinado.

José León Castro y Manuel de Cossío¹³² opinan que el derecho de retorno reconocido en favor de los inquilinos de viviendas en actuaciones urbanísticas aisladas o asistemáticas sólo se produce en los supuestos previstos en los artículos 143

130. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Juan José Marín López. Coordinador: Rodrigo Berkovitz Rodríguez-Cano. Editorial Aranzadi. 1995. Ppág. 974/981).

131. *La autonomía privada y el derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos*. ADC, 1956. Díez Picazo, pág. 595.

132. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada. (Pág. 207).

y 144 del TRLS 92, únicamente para actuar en suelo urbano. Añaden que el retorno procede cuando la disconformidad de un edificio con relación al planeamiento no impide demolerlo y reconstruirlo con arreglo a plan (Art. 137 TRLS 92), y que no existirá dicho derecho de retorno cuando sólo haya lugar a usos y obras justificadas de carácter provisional (Art. 136 del mismo TRLS 92).

José Manuel Lete del Río considera, que, conforme a constante jurisprudencia del Tribunal Supremo (20 enero de 1969 y de abril de 1983, entre otras) en el derecho de retorno se suspende el contrato que une a las partes, cuya vigencia se reanuda cuando el arrendatario pasa a ocupar la nueva vivienda.

c) Trámites y requisitos en el derribo de estos edificios

Nos inclinamos por la no necesidad de que el nuevo edificio tenga un tercio más de viviendas, ya que aunque el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 no recogió expresa e indebidamente el artículo 61 de la LS76, éste debe entenderse vigente, y, en cualquier caso, el artículo 137 del TRLS 92 posibilita la edificación en el mismo solar con sujeción al planeamiento, concediendo entonces el derecho de retorno. Lo que importa es que se pueda reconstruir la edificación con arreglo a planeamiento siempre que el mismo no impida la construcción en el solar.

Siguen vigentes todos los trámites del expediente administrativo que hay que incoar en nuestra Comunidad Autónoma ante el Delegado del Gobierno en la misma, y que se recogen en los artículos 78 y siguientes de la ley arrendaticia de 1964.

Ahora bien, sobran todos los trámites de asesoramiento previo sobre escasez de viviendas, disponibilidad de mano de obra y de materiales de construcción y existencia o no de viviendas de renta semejante al del inmueble a derribar, ya que basta que, tras informe municipal, se certifique que el edificio está fuera de ordenación, y en el solar resultante se puede construir una nueva edificación, que ha de sujetarse al planeamiento legalmente aplicable.

Una vez obtenida la autorización de derribo por la Autoridad Administrativa, en la que deberá constar el plazo para la reedificación, el arrendador debe notificar a los inquilinos la mencionada autorización y la fecha en que comenzará las obras, teniendo un año los arrendatarios para desalojar la finca, bajo pena de perder su derecho de retorno. En dicho término habrán de suscribir un documento con el arrendador en el que se haga constar la superficie del objeto arrendaticio a derribar, la renta que pagan y el domicilio que señalan para oír notificaciones.

Las obras de derribo deberán iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser totalmente desocupada la finca. Las de reedificación se terminarán en el tiempo señalado en la autorización, salvo fuerza mayor y previa prórroga del Gobierno Civil. Terminadas las obras, se notificará ello al inquilino o inquilinos notarialmente y deberán ocupar la nueva vivienda en los 30 días siguientes, bajo pérdida de su derecho en caso contrario.

Puede darse un expediente de derribo, distinto al contemplado, cuando la demolición se pide de una finca no situada en suelo urbano. En dicho caso se aplicará íntegramente la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, tanto para viviendas como para locales y asimilados a los mismos.

Muy distinto al derribo de la vieja edificación es la autorización que se pide

al mismo Delegado del Gobierno para la reforma o elevación de una planta (Art. 92 de la LAU 64), en la que se suspenden los contratos por el tiempo que duren las obras.¹³³

d) Derechos de lo inquilinos y arrendatarios

Tal retorno se concede sólo a los inquilinos de viviendas sin distinguir entre unos u otros contratos, aunque todos ellos deben estar sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de 1994. La disposición adicional lo dice claramente.

Inicialmente, cuando se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo en 1992, pensé que sólo se refería a contratos de arrendamiento de vivienda que disfrutaran de la prórroga legal, ya que el derribo voluntario de una finca no podía comprender a arrendamientos en plazo contractual, ya que la demolición era una excepción a la prórroga legal.

La nueva LAU 94 me ha despejado las dudas o la seguridad de mi criterio, puesto que incluye a todos los contratos (sea cualquiera la fecha del arrendamiento) pero sólo de viviendas.

En igual sentido se pronuncian Joaquín de Fuentes Bardají y Diego Lozano Romeral en su señalada obra¹³⁴, cuando afirman que «dicha obligación es exigible con independencia de la fecha del contrato de arrendamiento. Debe tenerse en cuenta, en consecuencia, que esta normativa (se refieren al derecho de retorno) es de aplicación también a los contratos de fecha anterior a la entrada en vigor de la nueva ley...».

Por eso, pensamos que si existen contratos de arrendamiento de local de negocio en plazo contractual, anteriores a 1 de enero de 1995, conjuntamente con viviendas, el edificio no podrá ser demolido con arreglo a esas disposiciones, pues la LAU 64 sigue vigente para todos esos contratos de arrendamiento.

Los arrendatarios de local de negocio, y asimilados a vivienda o locales comerciales y los de otros usos distintos a vivienda carecen, en virtud de la nueva normativa, del derecho de retorno, y si sus contratos bajo la prórroga concedida por las disposiciones transitorias de la LAU 94, tendrán el derecho a una indemnización, que puede ser la prevista en el artículo 81 de la misma LAU 64, seis mensualidades de renta, que entendemos debía ser, en todo caso, la actualizada con arreglo a las dichas disposiciones transitorias de la LAU 94 o las 18 mensualidades de alquiler previstas en la disposición transitoria tercera de la actual ley locaticia, inclinándonos por éste último criterio.

Me parece que sigue vigente la normativa de derribo de edificaciones de más de cien años, cuyo grado de vetustez, estado de conservación y razones higiénicas y sociales hacen necesaria su renovación, tanto para viviendas como para locales comerciales, con las modificaciones introducidas por LAU 94 en cuanto a las viviendas y sin derecho de retorno de los arrendatarios de locales de negocio, aunque con derecho a indemnización.

133. Tribunal Supremo, 15 de abril de 1987, R.^a Aranzadi 4.452.

134. Fuentes Bardají y Lozano Romeral, op. cit., pág. 154.

Los inquilinos de vivienda, en este caso, podrán elegir entre la indemnización prevista en dicho artículo o el retorno en las condiciones de la nueva normativa, ya que tal derecho de retorno de los inquilinos de viviendas en esas viejas edificaciones se ha de entender modificado.

Los arrendatarios de locales comerciales tendrán derecho a una indemnización del 50 por 100 del precio de traspaso que se fije por la Junta de Estimación.

Es de aplicación a los inquilinos de vivienda que retornan a la nueva finca los artículos 84 y siguientes de la LAU 64 sobre fijación de la nueva renta y reducción de la misma, en su caso, por incumplimiento de las obligaciones por el arrendador.

A tales fines la nueva renta será la que pague el inquilino al momento de suspenderse los efectos del contrato, incrementada en el 5 por 100 del capital invertido en la reconstrucción, incluidos proyectos, licencias e impuestos, derribo de la vieja construcción, aunque no el valor del solar. Se multiplica el valor resultante del metro cuadrado construido por la superficie de la vivienda y después se divide por 12 y esa será la renta mensual a pagar, mas el alquiler que venía abonando.

Si al inquilino de vivienda no se le entrega el piso en la misma planta que ocupaba, se le reducirá la nueva renta en un 10 por 100; si la vivienda no tiene la superficie que legalmente le corresponde, o dispone de menos servicios o instalaciones, el arrendatario seguirá pagando el alquiler que hacía efectivo en la finca derruida, que se puede reducir en un 50 por 100 si la reducción de superficie es más de la mitad de la que corresponde; si la vivienda es interior, la reducción es del 40 por 100.

Si el arrendador incumple los compromisos que contrae la Autorización de Derribo por parte del Delegado del Gobierno o Gobernador Civil, en su caso, al margen de las reducciones de renta antes reseñadas, el inquilino seguirá abonando el mismo alquiler anterior a la suspensión del contrato. Si tal incumplimiento alcanza a la reserva de vivienda, el inquilino podrá optar por pedir una indemnización de cinco anualidades de renta o reclamar la vivienda que elija en el inmueble reedificado, pagando el «viejo alquiler».

La disposición adicional cuarta de la Ley de Suelo de 1992 exige del arrendador que garantice el alojamiento provisional de los inquilinos, aunque en la disposición adicional octava de la ley arrendaticia de 1994 se especifica que el derecho de retorno se regirá por lo previsto en «esta Disposición», pareciéndose referirse a la de la LAU 94, por lo que, en ese caso, desaparece tal obligación, en virtud de la disposición derogatoria única de la ley arrendaticia, ya que es una disposición de igual rango que se opone a la posterior (LAU 94). En igual sentido se pronuncian González Pérez¹³⁵ y Lete del Río¹³⁶; en sentido contrario, del que discrepo, opina el profesor Juan Marín López¹³⁷.

135. *Comentarios a la Ley del Suelo* (Texto Refundido de 1992). Tomo III, 6.ª edición, con la colaboración de González Salinas. 1993, pág. 2.456 y ss.

136. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Dirigidos por Xavier O'Callaghan. Comentada por Vicente Guilarte, Eduardo Serrano Alonso, Gabriel García Cantero, **José Manuel Lete del Río**, Antonio Para Martín, Santiago Ortiz Navacerrada, Joaquín Rams Albesa, Carlos Rogel Vide y Antonio Pereira Andrade. (Pág. 717).

137. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Juan José Marín López. Coordinador: Rodrigo Berkovitz Rodríguez-Cano. Editorial Aranzadi. 1995. (Pág. 974/981).

Todos estos derechos se deberán ventilar y resolver, en todo caso, en la jurisdicción civil.¹³⁸

e) El derecho de retorno y la ruina de edificaciones

En un principio, pensando más con el corazón que con la cabeza, deseando con fuerza que el derecho igualara más a los desiguales, también mantuve que tal derecho de retorno se concedía incluso a los inquilinos de viviendas de edificios declarados en ruina.

Son inmuebles fuera de ordenación, que en una actuación aislada no expropiatoria, se demuelen y en su solar se reedifica una nueva construcción. La similitud con la ruina urbanística parecía incuestionable. El posterior transcurso de la nueva legislación aprobada, como la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, me hizo entrar en «mala razón», puesto que la misma establece que la ruina de una edificación produce la extinción de todos los arrendamientos.

Para León-Castro y de Cossío¹³⁹ tampoco la declaración de ruina es constitutiva de un derecho de retorno, ya que se trata de una mera actuación municipal de policía. Citan una sentencia de la Audiencia de Granada de 26 de abril de 1991.

José Manuel Merelo Abela¹⁴⁰ mantiene que el derecho de retorno le corresponde a los inquilinos de viviendas.

María Eugenia Fraile¹⁴¹ destaca la contradicción existente entre la disposición adicional cuarta, 3.ª de la Ley del Suelo, Texto Refundido del año 1992, y la disposición adicional octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que va más allá de la legislación urbanística mencionada, al extender el retorno, no sólo en los supuestos de rehabilitación forzosa de bienes culturales, si no también a los de declaración de ruina del inmueble, puesto que en todo ello se trata de actuaciones urbanísticas exigidas por el planeamiento. Aunque, añade, que tal interpretación literal, vulnera los artículos 33. 1 y 53. 1 de la Carta Magna, puesto que afecta al contenido esencial de la propiedad.

No es de esas opiniones el profesor Jiménez de Cisneros¹⁴², que fue el coordinador de los profesores que elaboraron el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, ni tampoco Corral Suárez¹⁴³, que equipara actuaciones urbanísticas aisladas

138. Tribunal Supremo, 27 de diciembre de 1989, R.ª Aranzadi 9.839; 20 de febrero de 1991, R.ª Aranzadi 1.383; 8 de julio de 1992, R.ª Aranzadi 6.154; 25 de mayo de 1993, R.ª Aranzadi 3.510.

139. José León Castro y Manuel de Cossío. «Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994». Editorial Comares. Granada. (Pág. 209).

140. *La reforma del régimen urbanístico*. BCL, 1991, pág. 220 a 223. Merelo Abela.

141. «Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos». Fernando Pantaleón Prieto, Director, Luis Rojo Ajuria, José Manuel Finez, María Eugenia Fraile. *Universidad de Cantabria*. Editorial Civitas, 1995. (Pág. 444).

142. «El deber de conservación y la declaración de ruina». *Centro de Estudios Urbanísticos Pablo de Olavide*. UAM, 1994, Jiménez de Cisneros Cid, F. J.

143. *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dirección de la obra Vicente Guilarte Gutiérrez. Javier Dávila, Felix Calvo, Santiago Hidalgo, María Jesús Moro, Javier Serrano, Felix Calvo, Andrés Domínguez, Fernando Crespo, Ángel Rebollado, Teodoro Torres, Domingo Bello, Javier Corral, Eugenio Llamas, Mariano Hidalgo, José Manuel Tejerizo Editorial Lex Nova. (Pág. 676).

con actuaciones asistemáticas, o sea con las que no exigidas, impuestas o realizadas mediante unidades de ejecución. Añade, descartado el derecho de retorno en los sistemas de expropiación, compensación o cooperación, tal derecho de los inquilinos de viviendas sólo se producirá en los supuestos de rehabilitación, con licencia directa que exige el derribo y en el caso previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo 92 para los edificios fuera de ordenación.

f) La inscripción del derecho de retorno en el Registro de la Propiedad

Conforme a los artículos 3 y 15 del Reglamento Hipotecario para hacer valer tal derecho de retorno ante terceros parece, en principio, que es necesario formalizarlo en documento público y que se haga constar el mismo en nota marginal en la inscripción de la finca correspondiente en el Registro de la Propiedad, acompañando el contrato de inquilinato o arriendo y el título contractual, judicial o administrativo del que resulte el derecho de retorno.

De cualquier forma, no se puede olvidar que el derecho de retorno se reconoce en favor del inquilino, aunque haya cambiado la persona del titular que hubiese comenzado a ejercitarlo sin limitación, (Art. 94 de la LAU 64) por lo que las normas hipotecarias carecen de fuerza para obligar, por estar la norma reglamentaria en desacuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos.^{144/145}

BIBLIOGRAFÍA

1. ALBACAR LÓPEZ, José Luis. «*La Ley de Arrendamientos Urbanos*». Comentarios a la nueva ley y legislación vigente. Editorial Trivium. Madrid. 1994.
2. ALBACAR LÓPEZ, José Luis. «*Comentarios al Código Civil*». Editorial Trivium. Madrid. 1994.
3. ALBACAR LÓPEZ, José Luis. «*La Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Comares. Granada. 1989.
4. ARGOTE ALARCÓN, Joaquín. Jefe de los Servicios Jurídicos de la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid. «*Prontuario de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». Publicaciones Abella, *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*. Madrid. 1994.
5. BERKOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, Coordinador. Autores: Joaquín ATAZ LÓPEZ, Rodrigo BERKOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Ángel BONET NAVARRO, Ángel CARRASCO PERERA, Isabel GONZÁLEZ PAKANOWSKA, Juan José MARÍN LÓPEZ, Alejandro MENÉNDEZ MORENO, Luis Felipe RAGEL SÁNCHEZ, L. Fernando RENGLERO CAMPOS, Federico A. RODRÍGUEZ MORATA y Etelvina VALLADARES RASCÓN. «*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Aranzadi. 1995.

144. *El régimen jurídico del derecho de retorno* (Ensayo para su construcción sistemática) R.D.N (abril y junio de 1963, págs. 11 a 17. Oyagar.

145. Tribunal Supremo, 20 de marzo de 1970, R.^a Aranzadi 1.579; 2 de marzo de 1979, R.^a Aranzadi 818; 19 de mayo de 1979, R.^a Aranzadi 2.842 y 9 de abril de 1981, R.^a Aranzadi 1.528).

6. de CASTRO y BRARO, Federico. «*Derecho Civil de España. II*». Madrid 1984. pág. 128 y 129. Nota I.
7. CLEMENTE de DIEGO, Felipe. «*Instituciones de Derecho Civil*». Editorial Ariel, S.A. 1960.
8. «*DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA*». Real Academia Española. Madrid. 1992.
9. DÍEZ PICAZO, Luis. «*La autonomía privada y el derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos*». ADC. 1956.
10. FUENTES LOJO, Juan Ventura. «*Suma de Arrendamientos Urbanos*». Edición 1989. T. I. Barcelona.
11. FUENTES LOJO, Juan V. «*Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». J. M. Bosch Editor S.A. Barcelona. 1995.
12. GONZÁLEZ BERENGUER, José Luis. «*Gestión, financiación y control del urbanismo*». Editorial Instituto de Administración Local. Madrid. 1979.
13. GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, dirección de la obra. Autores: Javier DÁVILA, Félix CALVO, Santiago HIDALGO, María Jesús MORO, Javier SERRANO, Andrés DOMÍNGUEZ, Fernando CRESPO, Ángel REBOLLADO, Teodoro TORRES, Domingo BELLO, Javier CORRAL, Eugenio LLAMAS, Mariano HIDALGO, José Manuel TEJERIZO. «*La Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Lex Nova. 1995.
14. GONZÁLEZ SALINAS, Pedro. «*Comentarios a la Ley del Suelo*». (Texto Refundido de 1992). Tomo III, 6ª edición. Editorial Civitas. 1993. pág. 2.456 y ss.
15. JIMÉNEZ DE CISNEROS CID, F. J. «*El deber de conservación y la declaración de ruina*». Centro de Estudios Urbanísticos Pablo de Olavide. UAM, 1994.
16. LEÓN CASTRO, José y de COSSÍO, Manuel. «*Arrendamientos Urbanos*». «*La Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*». Editorial Comares. Granada 3/1995.
17. LOZANO ROMERAL, Diego y de la FUENTE BARDAJI, Joaquín. «*Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Praxis. 1994.
18. MERELO ABELA, José Luis. «*La reforma del régimen urbanístico*». BCL. Madrid, 1991.
19. O'CALLAGHAN, Xavier, dirección. Autores: Vicente GUILARTE, Eduardo SERRANO ALONSO, Gabriel GARCÍA-CANTERO, José Manuel LETE del RÍO, Antonio PARA MARTÍN, Santiago ORTÍZ NAVACERRADA, Joaquín RAMS ALBESA, Carlos ROGEL VIDE y Antonio PEREIRA ANDRADE. «*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial de Derecho Financiero. Editoriales de Derecho Reunidas. 1995.
20. OYAGAR. «*El régimen jurídico del derecho de retorno*». (Ensayo para su construcción sistemática) R.D.N. abril y junio de 1963.
21. PANTALEÓN PRIETO, Fernando, director. Luis ROJO AJURIA, José Manuel FINEZ, María Eugenia FRAILE. Universidad de Cantabria. «*Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Civitas, 1995.

22. SÁNCHEZ GOYANES, Enrique, coordinador. Pilar BENAVENTE y otros. Prólogo de Cristina Narbona, Secretaria de Estado de Vivienda. «*Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Paraninfo. Madrid. 1995.
23. SOTO NIETO, Francisco. «*Supuestos de inclusión y de exclusión en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Marfil. Alcoy. 1955.
24. VALPUESTA FERNÁNDEZ, María Rosario. Fernando CAPILLA. «*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*». Editorial Tirant lo Blanc. Reforms. Edición 1994.

CONTESTACIÓN
DEL
EXCELENTÍSIMO SEÑOR
DON FRANCISCO MARTÍNEZ ESCRIBANO

Señoras y Señores:

Hace exactamente cuarenta años que por relación de vecindad, conocí a un niño que se llamaba FELIPE ORTEGA SÁNCHEZ, y hoy recuerdo cuando iba y venía a su casa paterna, ubicada en un antiguo y desaparecido edificio de la calle Ceballos, de nuestra Capital. Aquel edificio conocía parte de la historia de Murcia. En su planta baja había un taller de imprenta que tuvo aspecto artesanal, y en donde se imprimió «El Tiempo», diario murciano con literatura costumbrista emanada de los poetas periodistas de la época.

Este periódico, que inició su publicación el día 1 de septiembre de 1908, fue fundado por su Director D. Nicolás Ortega Pagán, abuelo del nuevo Académico, que también es hijo del que fue ilustre abogado de este Colegio, y también periodista, D. Nicolás Ortega Lorca.

Es pues, Felipe Ortega Sánchez, descendiente de un linaje de abogados y periodistas, que además, formaron parte de una época del periodismo caracterizada en especial atención a la descripción literaria de las costumbres típicas de nuestra Región.

Con estos ascendientes, ya postgraduado, se incorporó al Ilustre Colegio de Abogados de Murcia, en el año 1969, y desde entonces, viene ejerciendo la profesión alternando su actividad profesional con la publicación de trabajos sobre «Problema de las Urbanizaciones Turísticas a la vista de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia», «Crítica de la Ley de Bases de Régimen Local por pérdidas de competencias en materia urbanística», sobre «La Segunda Semana de Derecho Urbanístico en Málaga», sobre «Especulación del Suelo y sobre escasez del suelo urbanizable» (año 1975); sobre «Precios de renta y venta en viviendas de protección oficial» (1978); «Presión fiscal sobre viviendas de protección oficial» (1979); «Decreto de congelación de rentas de viviendas y locales» (1981); «Aticos ilegales en Plaza de Apóstoles, Ayuntamiento y Registro de la Propiedad» (1982); «Problemas de alquileres de viviendas» (1983); «Sugerencias para la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos a la Comisión del Congreso de los Diputados» (1983); «El silencio administrativo en la obtención de licencias urbanísticas» (1983); «El precio de la compraventa en viviendas de protec-

ción oficial» (1983); «Licencias de obras y silencio administrativo positivo» (1986); «El Estado de Justicia en Murcia» (1987); «Fusión y absorción de Bancos y la LAU» (1988); «Hacia una política socialista del suelo» (1989); «Fusiones Bancarias y Ley de Arrendamientos Urbanos» (1990); «Valores catastrales y recursos contra los mismos» (1990); «La locura del Decreto Boyer» (1991); «Borrell contra Boyer» (1992); «Alarma entre los propietarios de solares» (1992); «Ante la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia» (1993); «El Jurado» (1993); «La Abogacía entre los Nuevos Retos» (1993); «La Justicia que queremos», del que es coautor, el Presidente de la Sala Tercera de la Audiencia Provincial de Murcia, Don Joaquín de Domingo (1993).

Como conservador de viejas costumbres, la mayor parte de sus publicaciones las hizo en la prensa diaria, como divulgadora más propicia para el hombre no científico, reviviendo así la costumbre de principios de siglo, cuando la prensa era esencialmente literaria o científica, desempeñando con ello el oficio de periodista, y todo porque como él dice, está inmerso en el mundo más vivo del Derecho y más cercano al ciudadano.

Hombre inquieto que participó en congresos, seminarios, simposio, numerosos cursos, etc.

Es conferenciante y profesor de cursos de urbanismo. Y es precisamente en el campo del Derecho Urbanístico, junto a la propiedad horizontal y arrendamientos, donde desarrolla su mayor actividad.

Fue Jefe de la Asesoría Jurídica de la Cámara de la Propiedad Urbana de Murcia, donde también sucedió a su padre D. Nicolás Ortega Lorca.

Es Director de la Revista Jurídica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para cuyo cargo fue designado cuando se creó la Fundación Mariano Ruiz-Funes.

Secretario General de la Asociación Crítica de Derecho de la Región de Murcia, pertenece a múltiples Asociaciones que detallarlas haría excesiva esta exposición de su prolija personalidad.

* * *

El discurso del nuevo Académico tiene como tema «Los derechos de los arrendatarios de fincas urbanas en la gestión del Planeamiento Urbanístico», y por ser de novedosa actualidad, despierta un evidente interés entre los juristas.

El planeamiento urbanístico, como instrumento que es de la ordenación y desarrollo de la ciudad, tiene una doble naturaleza: técnica y jurídica, que lo convierte en el concepto central del derecho urbanístico en cuanto esta rama del ordenamiento no es sino una regulación del plan de urbanización y de sus efectos.

Dice el arquitecto Gabriel Alomar que hasta hace pocos años los problemas referentes a la ciudad se estudiaban en sus aspectos puramente técnicos y, el Urbanismo, era una rama de la Ingeniería o a lo más de la Arquitectura. Pero en la actualidad, en el estudio de los mismos se han introducido dos nue-

vos puntos de vista, el económico y el social, y ante la realidad de su importancia ha surgido el Derecho Urbanístico para reglamentarlo jurídicamente y atender los graves conflictos que había de plantear la realidad social, en la que surge con violencia la necesidad de cambiar el libre aprovechamiento de los bienes, incompatible con los intereses generales, por lo que el Derecho Urbanístico en la evolución irresistible que se desarrolla, basada en aras del interés social, ha de lanzar sus direcciones sobre el titular del derecho afectado que se encuentre en colisión con el interés de la comunidad, y éste ha de ceder en beneficio del bienestar común, porque se va supeditando a la utilidad colectiva una parte de lo que antes caía bajo la libre acción del particular. Y es el derecho de propiedad, en su concepción de derecho fundamental con sus connotaciones de gozar y disponer, el que primero ha de desnaturalizarse en su concepto primigenio, replanteando la medida de legitimidad de su contenido frente a la comunidad en general.

Ya a comienzos del siglo XIX se empieza a evolucionar sobre la función social de la propiedad, y hoy podemos decir que en todos los países, aunque con desigualdad de motivaciones, se va imprimiendo a los gobernantes el deber de garantizar la función social de la propiedad, en un criterio de valoración de las situaciones subjetivas en relación con los principios de solidaridad social, o si se quiere de utilidad pública o de bienestar social.

La Constitución Española, en su artículo 33, reconoce el derecho de la propiedad privada, pero en su párrafo segundo ya dice que la función social de este derecho delimitará su contenido de acuerdo con las leyes, con lo que el dominio lo condiciona a la función o utilidad social a la que lo subordina. Y si bien es cierto que el artículo 348 del Código Civil ya indicaba las limitaciones a la que estaba sujeto el derecho propiedad, éstas cobran ahora nuevos perfiles por el principio constitucional de que la ley, respetando el contenido esencial de este derecho, puede regular su ejercicio (artículo 53 C.E.).

Y con estos principios constitucionales ha surgido el concepto que ha de darse a la propiedad del suelo, regulado hoy por la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.

El Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el concepto de la propiedad en Sentencia 37/1987, de 26 de marzo, y nos dice:

«... la constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad que cada categoría de bienes objeto de dominio, está llamada a cumplir... Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes».

Pero el poder de gozar de los bienes no es patrimonio exclusivo del derecho de propiedad, ha de reconocerse que no existe figura jurídica que deje de llevar implícita esta idea de propiedad, directamente o de reforma refleja, por

lo que la incisión del Urbanismo sobre el derecho de propiedad ha de extenderse a los titulares de otros derechos reales o personales, que llevan implícito el goce de las cosas como ocurre con el arrendamiento, porque no se distingue el goce del propietario del de otros titulares de derechos y, por tanto, es indudable que los titulares de ellos han de verse también condicionados por la realidad social y, por tanto, el principio constitucional que recoge el artículo 53 de la C.E. ha de reglar y en su consecuencia limitar todos estos derechos, reales u obligaciones.

Estos derechos afectados pueden estar en posible coexistencia, como son los casos de propietarios y arrendatarios, usufructuarios, enfiteuta, y a cada uno de ellos ha de corresponder un distinto valor económico, por lo que acertadamente el nuevo Académico, al hablar de los derechos de los arrendatarios de fincas urbanas en la gestión del Planteamiento Urbanístico, nos dice siempre, que las indemnizaciones en favor de los arrendatarios son independientes del justiprecio que se determine para la propiedad de la finca.

El derecho urbanístico ha surgido dentro del ámbito del derecho público, pero proyecta sus decisiones sobre los derechos privados de los particulares, es un derecho nuevo surgido de las recientes tensiones provocadas por la propia sociedad, siendo el Urbanismo actual el resultado de un proceso histórico ininterrumpido con una función social y pública, donde, en aras a la utilidad o interés social, se va desnaturalizando el viejo concepto de la propiedad, y unido a este derecho se afectan también otros, entre los que hay que encuadrar el de los arrendatarios de fincas urbanas. De ahí que el tema del discurso que hoy hemos escuchado interese de forma especial a los juristas.

El urbanismo español hasta la promulgación de la Ley de 14 de mayo de 1956, se regía por una serie de disposiciones que promulgadas en diferentes fechas no integraban un conjunto orgánico, como dice el preámbulo de esta ley, y con el propósito de superar las dificultades de aquella situación, el entonces Ministro de la Gobernación y Catedrático de Derecho Civil, D. Blas Pérez González, se hizo cargo de la importancia y necesidad de regular el nuevo Derecho Urbanístico que se estaba creando, y con evidente sagacidad jurídica comprendió el alcance que en el futuro había de tener esta rama de Derecho, siendo el fruto de todo ello la promulgación de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 14 de mayo de 1956, en la que se articula la política del suelo y la ordenación urbana, cuyos evidentes fallos, el cambio de Ministro, la creación del Ministerio de Vivienda, y en general el desinterés de la Administración para aplicar la Ley, con la evidente oposición de los propietarios del suelo, frustraron su vigencia. Por ello se hizo necesaria la promulgación de la Ley de 2 de mayo de 1975, y el posterior Texto Refundido de 1976, cuyo preámbulo declara que los principios que inspiraron la Ley de 1956, tienen validez casi permanentemente, pero que la reforma pretende poner al día el ordenamiento jurídico en una parcela tan conflictiva y dinámica de la realidad.

Este texto legal reconoce también que el fracaso de la anterior no deriva de la vigencia de aquellos principios, sino más bien de su desarrollo insuficiente, de la defectuosa instrumentación de las medidas articuladas para

hacerlos efectivos y de la inadaptación de esas medidas a las circunstancias cambiantes del país, o de la inaplicación o aplicación ineficaz de esas propias medidas.

El 25 de julio de 1990, se promulga una nueva reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que en disposición final segunda ordena al Gobierno aprobar un texto refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre Suelo y Ordenación Urbana, en el plazo de un año, desde la publicación de esta ley. Texto Refundido que se aprueba por R.D. de 26 de junio de 1992.

Las normas antes citadas con los Reglamentos del Planeamiento, Disciplina y de Gestión urbanística, constituyen la regulación jurídica básica del derecho urbanístico.

La Ley de 14 de mayo de 1956 nace inspirada en la función social de todos los derechos, no sólo del de propiedad, sino de los que puedan interferir el cumplimiento de los planes urbanísticos, de ahí que en su artº 3.2.a) dijera que una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento es la de procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad. Principios éstos que se han mantenido sin interrupción hasta en la vigente normativa, que en sus artículos 3 y 5 declara no sólo la función social de la propiedad, sino también, la finalidad que tiene la acción urbanística de procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad y función social de la propiedad.

La influencia de esta normativa sobre los arrendamientos urbanos merece especial consideración. Con frecuencia los arrendamientos resultan incompatibles con el planeamiento y, en su consecuencia, impiden el fin perseguido por el nuevo derecho que se interfiere sobre ellos, y ante el que la legislación especial y proteccionista del arrendatario pierde su fuerza por el fenómeno de urbanismo, llegando hasta su extinción, sin reserva del derecho de retorno para los arrendatarios.

La Ley del Suelo de 1956, en su art. 47.3, declaraba que el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos o de las construcciones provisionales que hubiere, estaban excluidos del Régimen Especial de Arrendamientos Rústicos y Urbanos, y en todo caso finalizarían automáticamente con la orden del Ayuntamiento, acordando la demolición o desalojamiento para ejecutar el proyecto de urbanización.

A la extinción de los arrendamientos, se refieren también los arts. 161, 60 y 58 de la Ley del Suelo de 1976, y finalmente, la vigente del Ley del Suelo en su art. 168.3 y 123 del Reglamento de Gestión Urbanística, al declarar que la indemnización por extinción de los derechos de arrendamiento, incompatible con el planeamiento o su ejercicio, se considera gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Felipe Ortega, en el desarrollo de su discurso, ha analizado todos y cada uno de los supuestos en los que los arrendatarios de fincas urbanas pueden encontrarse, por aplicación de la normativa urbanística vigente, y nos ha dicho cuales son sus derechos.

Sin duda ha elegido este tema consciente de que la literatura jurídica ha desarrollado muy poco en esta materia y ha compuesto su discurso buscando una claridad, que en muchas ocasiones no aparece en las normas estudiadas, pero que él interpreta, y considero con acierto, conforme a las normas de nuestro ordenamiento.

* * *

Conforme con nuestros Estatutos para la toma de posesión de un Académico electo, es requisito inexcusable que presente a la Academia un discurso escrito que verse sobre algún tema jurídico de libre elección, Felipe Ortega ha cumplido su obligación. Y por su deseo expreso, soy yo quien en nombre de la Real Academia le he contestado con el comentario hecho sobre la misma materia urbanística, aún cuando lo haga sin sujetarme de forma rigurosa a la temática de su discurso.

Y en nombre de la Corporación me corresponde recibirle y felicitarle, congratulándome personalmente por ser el nuevo Académico un abogado y abogado, yo también soy.

