

# ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS DE LA LEY 29/94

José Manuel Fernández Hierro

La Ley 29/94 contiene una nueva regulación, largo tiempo esperada, de los arrendamientos urbanos en una Ley que, en líneas generales, proroga por unos años más —o bastantes, según los casos— el régimen legal contenido en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos para los ya concertados, e instaura uno nuevo para los sucesivos, con menores dosis de intervencionismo y una vuelta, siquiera parcial, a los principios contenidos en el Código Civil.

Partiendo de tales premisas el primer interrogante que se plantea es el de saber el ámbito de aplicación de la Ley, es decir, a qué arrendamientos se aplica.

## Concepto de arrendamiento y diferenciación de otras figuras

La Ley 29/94 no define en modo alguno el concepto de arrendamiento.

El Derecho Romano lo calificó como un contrato natural<sup>1</sup> y semejante a la compraventa<sup>2</sup> en la que el contrato queda perfeccionado cuando hubiera convenio sobre el alquiler y la cosa; agrupando dentro del mismo tres clases distintas —*locatio conductio rei*, *locatio conductio operis* y *locatio conductio operarum*— que han pasado, a pesar de las críticas doctrinales, al articulado del Código Civil.

Según Vallet de Goytisolo el arrendamiento se configura clásicamente<sup>3</sup>:

«1.º) Por corresponder a un contrato conmutativo de tracto continuado y, por lo tanto, teóricamente al menos, con equivalencia de prestacio-

---

<sup>1</sup> *Digesto*, 19-2-1.

<sup>2</sup> *Digesto*, 19-2-2.

<sup>3</sup> *Estudios sobre Derecho de Cosas y Garantías Reales*. Barcelona, 1962, p. 181.

nes; y, 2.º) Por el principio de la ley *Emptorem*, *emptor non tenetur stare colonos, venta quita renta*, ordenado por razones teleológicas, si bien en derecho común fueron exceptuados de esta regla los arrendamientos a largo plazo y algunos otros supuestos.»

#### Para las Partidas:

«E arrendamiento según el lenguaje de España: es arrendar heredamiento, o almozerifadgo: o alguna otra cosa: por renta cierta, que den por ella. E aun ha otra manera, a que dizen en latín *afletamiento*: que pertesnece tan solamente a los logueros de los nauios.»<sup>4</sup>

No obstante hay que señalar que el arrendamiento de inmuebles no tuvo una gran transcendencia ni en tiempos de Roma, en que los terrenos e inmuebles arrendados no eran excesivos, ni en la Edad Media, en la cual se usó de otras figuras jurídicas basadas en la desmembración del dominio como la enfiteusis y los censos, por eso puede decirse que el auge del contrato de arrendamiento no se produce hasta muy entrada la edad moderna, casi podríamos decir hasta la época de la Ilustración, e incluso de la codificación, cuando desaparecen definitivamente los derechos señoriales<sup>5</sup>. Es figura en auge durante el siglo pasado y el presente, si bien no se ha librado de críticas al hacerse ver por algunos sectores desde un enfoque crítico que «en el arrendamiento de cosas el propietario de ellas se lucra, a través de una renta o canon, del trabajo de quien, efectivamente con su personal esfuerzo lleva a cabo la explotación»<sup>6</sup>.

El Código Civil no recoge una definición general de contrato de arrendamiento ya que el artículo 1.542 sólo indica que el arrendamiento puede ser de cosas o de obras y servicios pero no concreta que debe entenderse por tal.

El artículo 1.543 del mismo cuerpo legal así lo contiene pero sólo referido al arrendamiento de cosas:

«En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.»

<sup>4</sup> Ley 1.ª, Título VIII, 5.ª Partida.

<sup>5</sup> Aunque por supuesto existen arrendamientos a lo largo de la Edad Media e incluso arrendamientos concertados a perpetuidad. Véase B. SCHAFER: «*Les baux á vie (X<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle)*», en *Rev. hist. de droit français et étranger* 1957, pp. 347-375. Puede verse también ROBERT FOSSIE: *La influencia de Europa-Aspectos económicos y sociales*, tomo II, pp. 552 y sig. Barcelona, 1984.

<sup>6</sup> COSSIO: *Instituciones de Derecho Civil*, tomo I, Madrid 1975, pp. 378 y sigs.

El artículo —que se inspira en el Código francés, concretamente en su artículo 1.709<sup>7</sup>, y también en la línea tradicional del Derecho Romano— se basaba en que el arrendamiento se trata de un contrato consensual, como la compraventa, y en virtud del mismo se produce la obligación —no la entrega— de entregar una cosa o servicio.

Las características específicas del arrendamiento son dos:

1.<sup>a</sup> Que lo que se transmite no es la cosa en sí, sino un derecho de goce sobre la misma. Es la distinción fundamental del arrendamiento con la compraventa, ya que en el arrendamiento, al revés que en aquélla, el arrendador sigue manteniendo la titularidad dominical sobre el bien arrendado.

Ciertamente ha habido y hay unas figuras jurídicas destinadas a transmitir el uso de una cosa sin transmisión de dominio: en tal línea se encuentran los derechos de usufructo, uso y habitación, regulados en el título VI del libro II del Código Civil (arts. 467 a 522, el usufructo, y arts. 523 a 529 el uso y la habitación).

Tales derechos se encuadran en el Código, dentro del libro II dedicado a los bienes de la propiedad y sus modificaciones por lo que, tradicionalmente, han sido reconocidos como derechos reales, mientras que el arrendamiento, al menos el no inscrito, se ha considerado como derecho personal viniendo regulado en el Código Civil, en el libro III, relativo a los modos de adquirir la propiedad igual que el contrato de compraventa.

No obstante lo cual, hay que reconocer que los derechos aludidos de usufructo uso y habitación confieren, todos ellos y en distinta medida, un derecho de goce sobre la cosa objeto del mismo, aun cuando no tengan otras características específicas del arrendamiento, como es la del pago de la renta; pero también existen dentro del título IV del Código Civil otros contratos traslativos del goce sobre cosa ajena como el censo enfiteútico (arts. 1.605 y 1.628 a 1.656 del Código Civil) que en otro tiempo fueron los más utilizados para la cesión del goce de bienes ajenos y que hoy han caído prácticamente en un total desuso: la razón pudiera estar no sólo en el resabio que conlleva de regímenes señoriales superados, sino en los mayores requisitos (escritura pública: art. 1.628) que se exige para su constitución, así como y fundamentalmente en su vocación de indefinición, y en la no previsibilidad de la actualización del canon y finalmente en otras normas que lo hacen poco ágil, ya que si no fuera por tales in-

---

<sup>7</sup> Le louage des choses est un contrat, par lequel l'une des parties s'oblige á faie jouir l'aute d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

convenientes podría ser otro medio de conseguir la transmisión del goce de una finca.

El Tribunal Supremo ha señalado:

«... doctrinalmente y habida consideración a los antecedentes de la enfiteusis, con relación al Derecho romano y a las leyes de Partidas, la Audiencia de Albacete ha podido afirmar que un arrendamiento perpetuo equivale a un verdadero contrato de censo enfiteútico, sin que las leyes invocadas en el primer motivo del recurso contradigan la doctrina expuesta, ya que las diferencias sustanciales que entre arrendamiento y enfiteusis existen por la diversidad de derechos y obligaciones que producen, desaparecen cuando a aquéllos atribuye un carácter de perpetuidad incompatible con la esencia del expresado contrato, lo cual no quiere decir que no mantengan dicho carácter en los indefinidos o celebrados con la limitación de una o más generaciones, porque en tal supuesto el arrendador conserva la integridad de todos sus derechos para poder recobrar en determinado día o momento la finca arrendada.» (S. 11 de febrero de 1908)<sup>8</sup>

En cuanto al derecho de habitación el Tribunal Supremo ha puntualizado:

«... no puede inferirse, mientras otra cosa no conste, que se establezca un derecho real de habitación» ... «ya que tal nacimiento requiere un acto expreso y más o menos solemne, cuya realidad tendrá que probar quien lo alegue: la cesión del uso y disfrute de una vivienda, a un familiar muy allegado, sin señalamiento y exigencia de renta o merced, se entiende siempre que es constitutiva de un simple precario.» (S. 30 de noviembre de 1964)<sup>9</sup>

Sobre el derecho de superficie señala el Tribunal Supremo:

«... sin salirse del sentido literal del documento-contrato, se ha de significar que en éste se dice que se concede en arrendamiento una parcela de terreno con la extensión que allí se consigna con el fin de construir almacenes, y quizá talleres, garaje y vivienda para una familia; que se autoriza al cesionario para levantar construcciones sobre obras de fábrica preexistentes, así como para la venta de los edificios que construya con la sola condición de hacer constar en la escritura de transmisión que el terreno en que están alzados los edificios es propiedad de la parte cedente, datos que por su expresión gramatical y sin ayuda de ningún juicio investigativo de la intención de las partes, ponen de manifiesto que al cesionario se le atri-

---

<sup>8</sup> C.L., p. 344.

<sup>9</sup> Ar. 5.552.

buya derecho de dominio sobre lo edificado (peculiaridad del derecho de superficie) aparte del de arrendamiento del suelo sobre el que únicamente recae el canon arrendaticio que como contraprestación se estipula, es decir, que se introduce o adhiere un pacto de naturaleza jurídica distinta al arrendamiento.»<sup>10</sup>

Por tanto el Tribunal Supremo distingue fundamentalmente el arrendamiento del censo enfitéutico por la duración perpetua del censo, del derecho real de habitación por su necesidad de escritura pública en que conste expresamente tal pacto, y del derecho de superficie porque en este el cesionario hace suyo lo edificado.

2.<sup>a</sup> La segunda característica del arrendamiento es la temporalidad, característica que, como hemos visto, es tan importante que ha servido al Tribunal Supremo para diferenciar al arrendamiento el censo enfitéutico. Tiempo determinado indica el artículo 1.543, y que de manera supletoria resulta del artículo 1.581-1.º del Código Civil cuando precisa que «Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario».

El tiempo determinado es una de las características del arrendamiento<sup>11</sup> y como señalan Díez Picazo y Gullón<sup>12</sup> está en consonancia con la línea actual de extenderlo incluso al ámbito de la legislación protectora de arrendamientos urbanos, y es lo que puede diferenciar al arrendamiento del censo que tiene, como se ha señalado antes, vocación de atemporalidad o mejor dicho, de duración indefinida.

Otro requisito esencial del arrendamiento según el artículo 1.543 es el precio cierto, de tal forma que la falta de determinación de la renta debería en puridad arrastrar la nulidad del contrato, en conformidad con lo que dispone el artículo 1.262 del Código Civil, y que ha servido para diferenciar el arrendamiento del contrato de sociedad en el que se participa aportando un local a cambio de beneficios y pérdidas según ha señalado el Tribunal Supremo<sup>13</sup>.

Las características de dicho contrato han sido, según ha interpretado la doctrina la de constituir un contrato consensual, bilateral, conmutativo, oneroso, traslativo del goce y temporal.

---

<sup>10</sup> S. 5 de enero de 1967, artículo 73.

<sup>11</sup> La jurisprudencia francesa no ha admitido los arrendamientos perpetuos. Civ. 16-XII-53, D. 1953, Somm. 41.

<sup>12</sup> «Sistema de Derecho Civil», tomo II, Madrid, 1976, p. 363.

<sup>13</sup> Ss., 18 de abril de 1969, artículo 2.181 y 17 de diciembre de 1960, artículo 3.803. En cambio la jurisprudencia francesa de que la renta puede ser fijada en función de los ingresos o beneficios tenidos en el local arrendado, Req. 28-VI-24, D.H. 1924, 491.

Transcribimos tales características tal y como son recogidas por Albarac López<sup>14</sup>:

«A) Ser un contrato consensual, en cuanto se perfecciona por el simple consentimiento de las partes sobre los elementos que lo integran: la cosa, el precio y el tiempo, sin que sea necesaria para la perfección del contrato la entrega de la cosa locada.

B) Ser un contrato bilateral, por cuanto del mismo se desprenden obligaciones correlativas o recíprocas en favor y en contra de uno y otro de los contratantes.

C) Ostentar carácter claramente oneroso, ya que la cesión del uso de la cosa que opera el arrendador en favor del arrendatario tiene lugar en contemplación de una contraprestación o precio, cuya inexistencia desnaturaliza el contrato, convirtiéndolo en comodato.

D) Tiene carácter conmutativo, dado que la perspectiva de una ventaja patrimonial ofrecida por cada uno de los contratantes al otro permite su conceptualización como contrato aleatorio, lo que no impide que el alea pueda excepcionalmente aparecer en algunos supuestos en los que la renta se establece en función del rendimiento de la cosa arrendada.

E) Es un contrato traslativo, no del dominio, que sigue en poder del dueño de la cosa, sino del uso o goce, que pasa al arrendatario, quien adquiere así una posesión inmediata de la misma, sin que ello obste a la posesión mediata que puede corresponder al arrendador.

F) Tiene carácter eminentemente temporal, en cuanto la cosa se cede «por un tiempo determinado», tiempo que debe ser fijado por las partes, hasta el punto de que, si así no fuera, el artículo 1.581 del Código Civil da normas para su fijación subsidiaria, entendiéndose hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario. La jurisprudencia del TS ha resaltado este carácter temporal del contrato de arrendamiento, significando que la circunstancia de su perpetuidad no se aviene ni conforma con las condiciones intrínsecas de dicho contrato, significando un obstáculo legal insuperable para que el dueño y propietario pueda recobrar la posesión y aprovechamiento directo de la cosa cedida.

G) Finalmente, y de manera usual, la contraprestación por el uso de la cosa se pacta en función del tiempo de duración del mismo, si bien, y como ya hemos visto, esto no es esencial, pues puede pactarse también el precio o renta, al menos parcialmente, en función de algún otro parámetro distinto, como el del provecho obtenido de la cosa arrendada.»

El contrato de arrendamiento lo será en función de lo realmente pactado y querido por las partes: no hay que olvidar el principio capital de respeto a la voluntad contractual contenido en el artículo 1.255 del Código Civil y que permite la existencia incluso de los contratos

---

<sup>14</sup> *Ley de Arrendamientos Urbanos, comentarios y jurisprudencia*, Granada, 1989, tomo I, p. 20.

atípicos<sup>15</sup>. Siempre que realmente nos encontremos con un pacto de arrendamiento deseado por los contratantes deberá ser calificado como tal, incluso aun cuando el nombre que se le dé sea otro, puesto que de acuerdo con la jurisprudencia los contratos son lo que las partes han querido convenir independiente de la forma en que por ellas son denominados<sup>16</sup>.

La jurisprudencia ha recurrido en numerosas ocasiones a esta técnica interpretativa para calificar como arrendamiento contratos en cuyo texto, por indicación de las partes, figuraba otro contrato distinto, fundamentalmente la compraventa con precio aplazado<sup>17</sup> y la opción de compra<sup>18</sup>, si bien hay que hacer constar que tal jurisprudencia lo era bajo el imperio de la Ley anterior, cuando por las cláusulas limitativas de la misma había bastantes propietarios que trataban de eludirla —efectuando un fraude de ley— acogiéndose fingidamente a otros contratos. La figura de la opción de compra, en la que el arrendamiento se disfrazaba bajo tal contrato y en el que por el tiempo de aplazamiento se pagaba un interés por el precio aplazado —que equivalía realmente a la renta— fue una de las favoritas, juntamente con la falta de celebración de contrato y el cobro sin recibo —pretendiendo que se trataba de una situación de precario—, y la interposición de un arrendamiento fingido pasando el arrendatario a ser subarrendatario. Es de suponer que con la mayor libertad y la posibilidad de actualización de rentas, así como con el plazo limitado que van a tener los arrendamientos bajo la nueva Ley, tales simulaciones desaparezcan al carecer de aliciente e interés: si bien habría que añadir que el interés que tuviera bajo la Ley anterior rara vez obtenía su finalidad dado que no era, por una serie de circunstancias y actuaciones de las partes, excesivamente difícil llegar a la conclusión de cuando el contrato de compraventa o de opción era real y cuando encubría un contrato de arrendamiento<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> Ss. de 19 de mayo de 1982, Ar. 2.581 y 29 de diciembre de 1987, Ar. 9.711.

<sup>16</sup> Ss. 29 de setiembre de 1960, Ar. 1.697, 28 de setiembre de 1966, Ar. 5.094, y 11 de octubre de 1988, Ar. 7.410.

<sup>17</sup> S. 26 de abril de 1976, Ar. 1.927.

<sup>18</sup> Ss. 28 de abril de 1978, Ar. 1.509 y 31 de mayo de 1980, Ar. 1.977.

<sup>19</sup> Por su ejemplaridad se transcribe la sentencia de la Audiencia de Palma de Mallorca de 25 de Junio de 1975 (R.G.D. p. 774 de 1976) ya que es demostrativa de la forma en que el juzgador analizó la prueba practicada y llegó a la conclusión de que se trataba de un contrato de arrendamiento:

«Es ciertamente frecuente que para eludir las normas que imperativamente impone la legislación de arrendamientos urbanos, principalmente en orden a la estabilidad de la renta y la prórroga forzosa en favor del arrendatario, acuden los que dan en arrendamiento regido por aquella legislación a la apariencia de otras figuras jurídicas que, encubriendo lo verdaderamente querido al contratar, les pueda permitir burlar lo establecido con carácter necesario en la misma, produciéndose así un evidente fraude de ley al que, al celebrar el contrato, presta el arrendatario su adhesión externa, constreñido por los condicionamientos que la otra parte le

## Arrendamientos incluidos

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley:

«Ambito de aplicación.

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas habitables que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.»

Por tanto dentro del ámbito de la Ley caben dos tipos de arrendamientos, los arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a usos diferentes del de vivienda, como dos categorías autónomas dentro del ámbito arrendaticio.

De acuerdo con el artículo 1 se trata solamente de regir los arrendamientos de «fincas urbanas»; expresión que puede inducir a error porque, al menos la jurisprudencia que interpretaba el texto articulado de la L.A.U., que en cuanto a la terminología aludida era fundamentalmente igual, no se refería tanto a arrendamiento de fincas urbanas como de fincas «no rústicas», olvidándose de la etimología de «urbano»: el arrendamiento de toda casa destinada exclusivamente a habitación humana sería considerado arrendamiento de vivienda y todo local de negocio también aunque estuviera en un paraje rústico y bucólico; mientras que todo complejo agrícola, aun cuando fuera en los suburbios de una población in-

---

imponer; y con tal finalidad se acude a veces a la figura de la “opción de compra”, inyectándola en un arrendamiento, de tal modo que, haciendo omisión de este nombre y tratando de desdibujar sus notas definidoras, aparente una realidad contractual diferente (así, supuesto de la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1967), o presentándola sin más en lugar del arrendamiento verdaderamente contratado (supuesto a que se refiere la sentencia de 22 de febrero de 1975); pero en todos estos casos habrán de indagar los Tribunales cuál haya sido el contrato verdaderamente celebrado en función calificadora que les corresponde ejercitar, tanto más acuciosamente cuando bajo una falsa apariencia o una falsa denominación pretenda conseguirse un fraude de ley, teniendo en cuenta el principio de que “los contratos son los que son, pese al nombre que les asignan las partes, y es a los Tribunales a quienes incumbe calificarlos y determinar su naturaleza, conforme a la realidad de los hechos. Los términos de lo estipulado y las pruebas practicadas” (sentencia de 21 de setiembre de 1971).

En el supuesto presente, aparte de lo desacostumbradamente prolongado del plazo para el ejercicio de la denominada opción, el precio de la compraventa a que habría de referirse, 4.000.000 de pesetas, se presenta como desmesurado, pues aun partiendo de la forma de pago que supone el que los llamados “cánones” semestrales de la opción de 60.000 pesetas hubieran de imputarse al precio el correspondiente al local litigioso sería el de 2.200.000 pesetas, según uno de los peritos cuyo dictamen consta al folio 156 de los autos originales, o de 2.800.000 a 3.000.000 que le asignan los otros dos peritos, es decir, que el precio de la compraventa objeto de la llamada opción implicaría un sobrevalor del 80 por 100 según los otros dos, lo que muestra como vehementemente presumible que era entendido para los contratantes que la tal opción no habría de ejercitarse, de donde cabe concluir que no era la opción la finalidad económica que movió a contratar, que no fue ésta la causa verdadera del contrato que, sin embargo, celebraron.»

dustrial, sería arrendamiento rústico (a reserva de la posible exclusión de la Ley de Arrendamientos Rústicos por estos motivos que es tema ajeno al que se analiza en estas páginas).

Por tanto dentro de los contratos de arrendamiento habrá que incluir dos categorías, los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos no destinados a vivienda.

#### a) *Arrendamiento de vivienda*

Los arrendamientos de vivienda están regulados en el artículo 2 de la Ley 29/94 que señala:

«Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.»

La nueva Ley, dando un notable giro a la legislación anterior y a la praxis jurisprudencial, exige, para que el arrendamiento sea de vivienda, que tenga por objeto satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario.

La Ley habla de necesidad «permanente» con la intención de eliminar de la primera clase de arrendamientos aquellas formas de habitación que no sean permanentes, esto es, los arrendamientos de temporada y las segundas o ulteriores viviendas, aun cuando no fueran arrendamientos de temporada.

La normativa legal exige que sea para cubrir la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario para lo que se haga este contrato, con lo cual presupone no sólo tal necesidad, sino que la misma sea propia del arrendatario.

Cuando la Ley habla del arrendatario debe entenderse no sólo la persona de éste, sino lógicamente la de sus familiares que con él convivan y que constituyan su núcleo familiar.

¿Cuáles serán estos familiares?

La Ley no lo dice ni lo tiene por qué decir: el cónyuge, hijos, ascendientes u otros familiares que habitualmente convivan con el arrendatario y que formen su núcleo familiar deben ser aceptados a tal efecto<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Notemos que la Ley ha suprimido intencionadamente la desafortunada referencia que el anterior anteproyecto hacía a «necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario, de su cónyuge o de sus hijos dependientes».

En su número 2 la Ley configura, por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico como un todo unitario el arrendamiento de vivienda con el de trastero, plaza de garaje o demás accesorios que se le arrienden conjuntamente al inquilino.

Con esta norma, sin precedentes en nuestro ordenamiento, se da un sentido unitario al arrendamiento de vivienda con el de otros elementos que no tienen tal entidad, rigiéndose conjuntamente por las normas del arrendamiento de viviendas.

De ahí que el contrato de arrendamiento de garaje pierda su entidad y naturaleza cuando el mismo se arriende conjuntamente con el piso, debiendo regularse, en tal caso, todo él, por las normas del arrendamiento de vivienda.

En cualquiera de tales hipótesis el arrendamiento es único y no se podrá separar los elementos que lo componen, a no ser que hubiera un acuerdo expreso de las partes que renovara el primitivo contrato, desligando expresamente alguno de los elementos del conjunto arrendaticio.

La Ley acepta también el contrato de arrendamiento de la vivienda amueblada, la cual no tiene más relevancia jurídica que la de cualquier otro accesorio, sin que tampoco tenga ninguna especialidad en su tratamiento respecto del resto de los arrendamientos ni requiera, en el régimen común de la Ley, la fijación de un precio separado por los muebles y otro por la vivienda.

Tales anejos que enumera la Ley lo son de forma enunciativa, por lo cual caben otros tipos o clases distintos de los enumerados como pudiera ser, por ejemplo, un jardín o terraza, sobre todo cuando se trate de chalets adosados o viviendas unifamiliares.

Lo que sí resulta ineludible, de acuerdo con el texto legal, para constituir una unidad arrendaticia es que los objetos anejos a la vivienda sean cedidos por el mismo arrendador: de donde se concluye que si el propietario de cualquier anejo que se pretende arrendar con la vivienda fuera otro, realmente estaríamos ante dos contratos distintos, sujeto uno al arrendamiento de vivienda y otro al de uso distinto del de vivienda.

#### b) *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda*

Tales arrendamientos se encuentran contenidos en el artículo 3 de la Ley 29/94 que indica:

«Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial,

comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.»

El artículo 3 se refiere a la otra categoría de arrendamientos que la nueva Ley introduce.

De acuerdo con la nueva Ley, cualquier arrendamiento aunque sea de finca urbana habitable, siempre que no sea para vivienda permanente del arrendatario, entrará en esta segunda categoría.

La categoría, como puede verse, es mucho más amplia que la que la legislación anterior denominaba arrendamiento de local de negocio, y es una especie de «cajón de sastre» donde se incluyen todos los arrendamientos urbanos que no fueran destinados primordialmente a vivienda permanente del arrendatario.

El número 2 de dicho artículo sienta unas claras inclusiones dentro de tal concepto, inclusiones, que como en otros casos, la Ley no sienta con carácter limitativo, sino sólo enunciativo, y que son las siguientes:

a) Los arrendamientos de temporada.

Los arrendamientos de temporada son claramente incluidos en esta segunda categoría.

La Ley, siguiendo la pauta sentada por el artículo 2.1 del texto articulado de la anterior Ley arrendaticia, señala expresamente que dentro de tal inclusión se comprenden los de temporada, fueran éstos por la temporada de verano o por cualquier otra.

La Ley no alude, para incluirlo en esta clase de arrendamiento, a un supuesto frecuente hoy en día, que es el de arrendamiento permanente de vivienda secundaria con el fin de que el arrendatario la utilice solamente durante los fines de semana o temporadas de ocio, pero en tal hipótesis, su inclusión en esta categoría se produciría automáticamente en virtud de la conjunción de los artículos 2.1 y 3.1 ya que no sería un arrendamiento de finca urbana que estuviera destinada a satisfacer la necesidad primordial y permanente de vivienda del arrendatario<sup>21</sup>.

La Ley no indica si los arrendamientos de temporada tienen que ser de vivienda: pero tal precisión sería superflua, ya que los arrendamientos que no sean de vivienda, aun cuando no fueran de temporada entrarían, evidentemente, en la segunda categoría.

Para diferenciar el arrendamiento de temporada del que no lo es, y por tanto atender si es arrendamiento de vivienda o no de vivienda, habrá

---

<sup>21</sup> El determinar cuándo se trata de satisfacer tal necesidad será una cuestión probatoria: pero al propietario, en principio, no le será difícil por la existencia de otro domicilio permanente en un lugar urbano y las características de una y otra vivienda, así como por su ubicación y por otras pruebas como por el empadronamiento del arrendatario y su familia, y su lugar de trabajo, cuál es el destino real del arrendamiento concertado.

que tener en cuenta el anterior criterio del Tribunal Supremo que calificaba de manera amplia, el arrendamiento de temporada como aquellos arrendamientos en el que se ha convenido:

«El uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de “temporalidad” de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, como sucede en el presente caso, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria de ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial de esta Sala en Ss. de 17 diciembre 1960, 8 febrero 1962, 30 marzo 1974, 4 febrero 1975 y 30 junio 1976.»<sup>22</sup>

La jurisprudencia ha puesto en relación la «temporalidad» no con la pura cronología, sino fundamentalmente con la intención de las partes<sup>23</sup>.

Tengamos en cuenta que el hecho de que el arrendatario haya continuado con las llaves, tratándose de un arrendamiento de verano durante el transcurso de la temporada de invierno no ha sido considerado por el Tribunal Supremo como motivo suficiente para cambiar la calificación del contrato<sup>24</sup> e incluso se ha entendido por los Tribunales que la posesión por el arrendatario de la llave durante todo el año no descalifica el contrato de arrendamiento de temporada<sup>25</sup>.

b) Los arrendamientos celebrados para ejercitarse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, expresión amplia, que, como queda dicho no es

---

<sup>22</sup> S. 19 de febrero de 1982, Ar. 784. En igual sentido Ss. 4 de febrero de 1976, Ar. 328, 30 de junio de 1976, Ar. 3.199 y A.P. de Gerona de 25 de setiembre de 1987, R.J.C. 1988, n.º 1, p. 7.

<sup>23</sup> S. Audiencia Provincial de Valencia, sección 7.ª, 4 de mayo de 1992, R.G.D. p. 12.231 de 1992.

<sup>24</sup> S. 29 de junio de 1993, Ar. 3.693.

<sup>25</sup> S. 10 de junio de 1980, Ar. 2.402.

limitativa, incluyendo a todos esos arrendamientos dentro de la categoría de arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

La categoría examinada es mucho más amplia que la anterior de los locales de negocio porque comprende, por un lado los arrendamientos de vivienda no permanente o primordial, por otro los de las viviendas con objeto de ejercer una profesión colegiada (arrendamientos que en el régimen anterior se equiparaban a los de vivienda) y finalmente (por la mayor libertad de regulación de los arrendamientos no de vivienda en la presente Ley y por no existir fundamento legal para la exclusión de la Ley que anteriormente existía), puede abarcar como a continuación veremos, algunos de los arrendamientos que anteriormente estaban excluidos de la L.A.U.

En líneas generales cabe decir, por tanto, que dentro de la categoría del arrendamiento para uso distinto del de vivienda se encuentran los de:

- 1.º Arrendamientos de vivienda de temporada.
- 2.º Arrendamientos de vivienda no permanente.
- 3.º Arrendamiento de locales de negocio.
- 4.º Arrendamiento de almacenes.
- 5.º Arrendamiento para despachos profesionales.
- 6.º Arrendamiento para actividades sociales, culturales o recreativas.

La indicación final del n.º 2 del artículo comentado señala que a los ojos de la Ley la realización de cualquier tipo de actividad debe considerarse objetivamente y no subjetivamente —lo cual es correcto— y como consecuencia de tal apreciación no influirá en la calificación de arrendamiento de vivienda el que el destinatario de la actividad fuera una empresa (expresión que emplea el artículo comentado a pesar de la ambigüedad legal que contiene) o una administración pública (que debe considerarse de cualquier tipo).

La denominación del contrato no es, en mi opinión, determinante sino que de acuerdo con la jurisprudencia habrá que ver lo realmente querido por los contratantes<sup>26</sup> y que normalmente han deseado dar al contrato, y aun cuando no se pueda aplicar el principio de la presunción de burla de derechos, habría que tener en cuenta que este arrendamiento podría ser en algún caso intento de burlar los derechos conferidos al arrendatario que son irrenunciables en virtud del artículo 6 del texto legal; si bien este principio habrá que aplicarlo con reserva, ya que normalmente no se acudiría a una figura compleja para tratar de burlar los derechos que se confieran al arrendatario que en esta Ley no son tan gravosos para el arrendador

---

<sup>26</sup> Ss. 29 de setiembre de 1960, Ar. 1.697; 28 de setiembre de 1966, Ar. 5.094 y 11 de octubre de 1988, Ar. 7.410.

como en anteriores; y sin olvidar que una aplicación estricta de lo anterior podría extender a los arrendamientos no de vivienda el principio de irrenunciabilidad de derechos que para los mismos no rige.

### **Arrendamientos excluidos**

A pesar de la aparente amplitud de la Ley no todos los arrendamientos vienen regulados por el texto de la misma, hay unas exclusiones que están recogidas en el artículo 5 de la Ley que indica:

«Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad.»

No obstante, no todas las exclusiones vienen recogidas en el artículo 5 de la Ley porque, además de la vocación de generalidad con que está redactado pueden encontrarse más causas de exclusión como a continuación se enumeran:

#### a) *Exclusiones recogidas en la Ley*

##### 1.º Arrendamiento para porteros y asalariados

Una de las exclusiones que contenía la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos y que recoge la presente, es el de los arrendamientos de los porteros, guardas, asalariados y funcionarios en razón del cargo que desempeñen o el servicio que presten, y que por tanto siguen estando claramente excluidos del ámbito de la Ley.

Realmente la exclusión legal es más amplia, puesto que se refiere a todos aquellos contratos en que se entregue una vivienda en función del trabajo.

El texto articulado aprobado por Decreto de 21 de abril de 1966 sobre procedimiento laboral de la Ley de 28 de diciembre de 1963 de Bases de la Seguridad Social, en su artículo 214 señala que es la Magistratura de Trabajo (hoy Juzgado de lo Social) la competente para este tipo de juicios, el desahucio de las viviendas o locales que se entregue por causa del trabajo que desempeñe el usuario; y diversas sentencias de Audiencias así lo manifestaban<sup>27</sup>, siendo de subrayar que la redacción legal es exactamente igual en la legislación hasta ahora vigente que en la nueva Ley, por lo que la jurisprudencia recaída anteriormente sigue siendo aplicable.

## 2.º Arrendamientos para militares

La segunda exclusión que contiene la nueva normativa es el uso de las viviendas militares, cualesquiera que fuese su calificación y régimen, que se registrarán por lo dispuesto en la legislación específica.

Existe una legislación específica en materia de viviendas para militares a partir del patronato de casas militares creado por Decreto de 25 de febrero de 1928, como organismo autónomo dependiente del Ministerio del Ejército<sup>28</sup>, habiéndose creado posteriormente patronatos análogos para la Armada<sup>29</sup> y para el Ejército del Aire<sup>30</sup>, los cuales desaparecieron ulteriormente al ser absorbidos por el «Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas»<sup>31</sup>.

La legislación específica referida señala los beneficiarios de tales casas y las rentas que deben pagar.

Tales tipos de arrendamientos son los que se excluyen por la nueva Ley de la legislación arrendaticia, ya que no es el status personal de militar como arrendador ni como arrendatario lo que determina su exclusión del campo arrendaticio común, sino que se trate concretamente de unas viviendas militares las cuales, como indica la nueva Ley, continuarán rigiéndose por su normativa propia y específica.

---

<sup>27</sup> S. A.P. Guadalajara, 25 de enero de 1974, A.P. p. 120.

<sup>28</sup> Reorganizado por Ley 84/63 de 8 de julio y regulado posteriormente por Reglamento de 31 de octubre de 1975.

<sup>29</sup> Leyes de 12 de marzo de 1945 y 12 de mayo de 1960 y Reglamento de 17 de febrero de 1960.

<sup>30</sup> Leyes de 17 de julio de 1946 y 28 de diciembre de 1966, y Reglamento de 29 de octubre de 1970.

<sup>31</sup> R.D. de 20 de diciembre de 1990, n.º 1.751/90 (Ar. 173 del 91) cuyos arts. 5-2, 36, disposiciones adicional 2.ª y transitoria 4.ª han sido declarados parcialmente nulos por el Tribunal Supremo en sentencia de 16 de Noviembre de 1992, Ar. 8.939.

### 3.º Arrendamientos rústicos

La exclusión tercera del artículo 5 de la Ley la constituyen los contratos en que «arrendándose una finca con casa habitación sea el aprovechamiento agrícola, pecuario, o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento». La dicción es, también literalmente, la misma que la de la anterior L.A.U.; aun cuando en la nueva Ley se suprime el inciso final del artículo 4 del anterior texto aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964 que señalaba:

«Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana.»

El hecho de que se suprima el inciso final del texto articulado de la L.A.U. no significa, en mi opinión que no pueda atenderse, entre otros, al criterio de la contribución —hoy del impuesto sobre bienes inmuebles— como indicio: lo que sucederá es que se suprime la presunción legal, presunción que era *iuris tantum* y no *iuris et de iure*, de que el arrendamiento era para vivienda cuando la contribución por tal concepto superaba a la contribución rústica y viceversa. No obstante, la mayoría de las sentencias del Tribunal Supremo atienden fundamentalmente al elemento preponderante en el momento de hacer el contrato<sup>32</sup>; advirtiendo que tal criterio de atención al elemento preponderante en el momento de la celebración del contrato es tenido en cuenta por la jurisprudencia del Tribunal Supremo no sólo para determinar el carácter de rústico o urbano de un arrendamiento, sino para distinguir otros supuestos, como es el determinar si se trata de un arrendamiento atípico excluido de la legislación especial, o si se trata de un arrendamiento incluido en ésta.

Hay que reconocer, que ya anteriormente a la actual reforma legal el Tribunal Supremo había aplicado criterios opuestos al de la contribución, señalando que ésta solamente era una presunción *iuris tantum* que podía excluirse por la prueba en contrario.

La exclusión analizada está en consonancia con el texto del artículo 1 de la Ley, que manifiesta que el objeto de la Ley es establecer el régimen jurídico de los arrendamientos de fincas urbanas y también con el artículo 1 del anterior texto legal .

Observemos que el carácter rústico o urbano no tiene nada que ver, en principio, con el carácter rural o no del municipio donde se encuentra:

---

<sup>32</sup> Así sentencias de 12 de mayo de 1955, Ar. 1.696, 4 de octubre de 1963, Ar. 3.989, 7 de junio de 1979, Ar. 2.345, 22 de diciembre de 1983, Ar. 6.993, 27 de noviembre de 1985, Ar. 5.906 y 10 de octubre de 1988, Ar. 7.403.

en un municipio totalmente rural y en un paraje aislado puede concertarse un arrendamiento urbano —aun cuando tal denominación case mal con la acepción etimológica de urbano— si tiene por objeto una vivienda; mientras que si hubiera en el centro de una ciudad un terreno que siguiera destinándose a usos agrícolas el arrendamiento sería rústico, aun cuando el emplazamiento podría ser un indicio, junto a otros criterios para calificar, en definitiva el contrato.

No obstante el criterio de la ubicación, junto con otros, ha sido tenido en cuenta por el Tribunal Supremo para calificar como rústico o urbano un contrato, por ejemplo en sentencia de 26 de diciembre de 1977, artículo 4.895 que señala:

«CDO.: Que, con arreglo a estas estipulaciones, el contrato litigioso tiene que calificarse como arrendamiento mixto de finca rústica y finca urbana, con objeto único e inescindible, y preciso también único, que no puede ser sometido sino a una sola jurisdicción, que, como determina el artículo 2.º-4.º de la L.A.U. será la que corresponda a la finalidad primordial del arriendo, presumiéndose que el objeto principal del arrendamiento es la explotación agrícola del predio cuando la contribución territorial de la finca por rústica, sea superior a la urbana.

CDO.: Que la sentencia recurrida, basa su tesis inhibitoria, no sólo en la doctrina jurisprudencial sentada por las Ss. de 8 mayo 1944, 6 noviembre 1947 y 25 marzo 1966, sino también: a) en la conjugación de los criterios que ella tiene en cuenta a saber: primero: Situación o emplazamiento en el campo o en la población; segundo: Destino o aprovechamiento, tercero: Preponderancia de unos de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ambos exista como principal el uno y accesorio el otro; b) en que la prueba obrante en autos, evidencia que se trata «de tierra de poca calidad y encharcable en época de lluvias, que constituyó continuidad física de un polígono destinado fundamentalmente a construcciones escolares; y, c) en que el inmueble en litigio, fundamentalmente por su destino o aprovechamiento, presenta mayor importancia urbana, sin que a ello sea óbice que aparezca como rústica su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo declarado en la S. de 6 noviembre 1947.»

#### b) *Exclusiones no recogidas en la Ley*

La Ley no enumera, como lo hacía la anterior determinadas exclusiones a la misma, y que, según el artículo 2 del anterior texto aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964, eran los arrendamientos de temporada, los arrendamientos para porteros y empleados, los arrendamientos para casinos y círculos de recreo y los arrendamientos rústicos, además de excluirse por el artículo 3 del referido texto articulado de la L.A.U. los arrendamientos de industria o negocio.

¿Seguirán vigentes dichas exclusiones con la nueva Ley?

El sentido legal es distinto puesto que la Ley es mucho más abierta, y la regulación de los arrendamientos no de vivienda no crea la problemática de los antiguos arrendamientos de los locales de negocio, razón por la cual la nueva Ley no tiene por qué ser tan escrupulosa a la hora de señalar los arrendamientos excluidos.

En consecuencia vamos a pasar a la casuística de tales posibles *exclusiones*:

### 1.º Arrendamientos para casinos o círculos de recreo

La Ley de Arrendamientos Urbanos anterior excluía de su ámbito de aplicación los arrendamientos para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados (art. 2.2). Este precepto que fue interpretado por la jurisprudencia restrictivamente al entender que cuando los locales estaban abiertos al público y había en los mismos una actividad comercial, aunque fuera mínima, como la de un café o cafetería, estaban sometidos a la L.A.U.<sup>33</sup>.

Con el texto de la nueva Ley parece clara su inclusión dentro de la categoría para uso distinto del de vivienda y ello por doble motivo:

- a) Porque ha desaparecido del texto legal la finalidad, que antes existía, de excluir tales arrendamientos, al entender que no necesitaban de protección privilegiada. Con la nueva normativa de los arrendamientos no de vivienda, que no contempla tan intensa protección, cabe perfectamente su tratamiento dentro de la misma.
- b) Porque del texto del artículo 3.2 cuando alude a actividades recreativas, asistenciales, culturales o docentes, parece claro que debe entenderse comprendida en las mismas la de los casinos o círculos de recreo ya que efectúan una actividad fundamentalmente recreativa.

### 2.º Arrendamientos de garaje

Una exclusión que la Ley anterior no recogía, y que posteriormente se ha dado con frecuencia, era la de los arrendamientos de garaje cuya exclusión o no de la Ley puede ser problemática.

La Dirección General de los Registros calificó, en función precisamente de su contenido y de la no necesidad de la protección legal, atendiendo al sentido finalista pretendido por la L.A.U. al contrato por el que

---

<sup>33</sup> S. 26 de abril de 1961, Ar. 1.840.

se cede el uso de una plaza de garaje de arrendamiento común regido por el Código Civil<sup>34</sup>.

El Tribunal Supremo ha entendido que el arrendamiento de un garaje entra dentro del arrendamiento común sustentado en el Código Civil<sup>35</sup> y así lo han mantenido también recientemente algunas Audiencias como la sentencia de 27 de enero de 1982 de la Audiencia Provincial de Almería, aun cuando no de manera única, porque, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 20 de enero de 1986 incardina el arrendamiento de garaje dentro del de local de negocio.

No obstante parece que tanto la jurisprudencia como la doctrina se han inclinado, bajo el imperio de la Ley hasta ahora vigente, a entender que, al menos, no se encontraba sometida a ella.

Ateniéndonos a la nueva normativa si se entiende que se trata de un contrato de arrendamiento en virtud del artículo n.º 1 de la Ley deberán estar sujetos a la misma como arrendamiento no de vivienda; ahora bien, si se mantiene que se trata de un contrato atípico y específico no serían objeto de la misma: cabe resaltar sin embargo que el contrato de garaje ha sido aplicado teóricamente y por algunas sentencias<sup>36</sup> al contrato celebrado, no para la cesión únicamente de un espacio donde guardar un coche sino, para el establecido entre un garajista profesional y el dueño del vehículo: contrato en el que se configuran pretensiones propias del arrendamiento de cosas con otras de depósito, como es la obligación de vigilancia y guarda del coche encerrado.

Dada la libertad de pactos que fundamentalmente previenen los artículos concordantes de la Ley, la transcendencia o no de la sujeción al mismo de los contratos de arrendamientos de garaje no es excesiva, máxime cuando dos de los artículos que contiene (cesión del contrato cuando se ejerza una actividad empresarial e indemnización por despido) no serían aplicables al contrato de garaje y sí solamente la continuación del contrato en el supuesto de enajenación de la finca arrendada; supuesto que probablemente no casa bien con las finalidades de venta de un local —o parcela— de garaje que en la mayoría de los casos tiene por objetivo el uso directo por el comprador.

De todas formas se trata de una duda que no se podrá despejar hasta que la jurisprudencia la aclare, aun cuando en principio dada la redacción legal, parece debe incluirse dentro del texto de la Ley.

---

<sup>34</sup> Resolución D.G. de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 1981, Ar. 4.131.

<sup>35</sup> S. 3 de febrero de 1954, Ar. 695. En igual sentido S. A.P. Madrid 2 de octubre de 1983, Ar. Civ. 2.105.

<sup>36</sup> Audiencia de Lérida de 14 de octubre de 1980, R.J.C. n.º 1, p. 7 y S. de la Audiencia de Barcelona, sección 11, de 4 de mayo de 1992, R.G.D. pg. 12.116.

Finalmente hay que subrayar que, por primera vez en nuestra legislación se reconoce el arrendamiento de garaje como anexo al arrendamiento de vivienda en cuyo caso y por imperativo del artículo 2.2 de la Ley se trataría de un único arrendamiento con un destino primordial, por lo que no tendría el arrendamiento de garaje carácter de arrendamiento no de vivienda sino de vivienda aunque, lógicamente tal situación sería aplicable a los arrendamientos posteriores a la Ley.

### 3.º Arrendamientos de solares

Otra exclusión no recogida en la Ley y sí anteriormente por la jurisprudencia era la de los arrendamientos de solares; exclusión que parecía evidente a la vista del texto de la anterior L.A.U. que aludía (art. 1) a los «arrendamientos de fincas urbanas y comprende el de vivienda o inquilinato y el de locales de negocio».

En cambio el texto de esta Ley señala que tiene por objeto los arrendamientos de fincas urbanas, ya se destinen a vivienda ya a uso distinto del de vivienda, por lo cual la precisión legal es menor y, a priori, parece que podría comprenderse dentro del concepto «uso distinto del de vivienda», supuesto menos específico y concreto que el de «locales de negocio».

El concepto de solar administrativamente viene determinado por el artículo 82 de la Ley del Suelo que señala:

«A los efectos de esta Ley tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 u 81.2, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de ordenación.»

Hay que advertir que los dos requisitos que señala el artículo 82 son ineludibles, siendo necesario que ambos se cumplan para que se pueda calificar de solar a un terreno<sup>37</sup> habiendo precisado la jurisprudencia contenciosa administrativa del Tribunal Supremo que para calificar a un terreno como solar es necesario que concurren en el mismo las circunstancias previstas en el plan<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Ss. 9 de febrero de 1965, Ar. 714 y 9 de octubre de 1975, Ar. 4.033.

<sup>38</sup> Ss. 9 de noviembre de 1971, Ar. 4.585, 21 de enero de 1972, Ar. 59, y 20 de junio de 1973, Ar. 3.027.

Notemos que a este respecto es fundamental en la mentalidad de la Ley la existencia de urbanización para que un terreno sea calificado como solar; ya que sin aplicar tal condición sería impensable su inclusión en la mentada categoría.

Sin embargo el concepto de solar a efectos arrendaticios no es el mismo que el que señala la Ley del Suelo.

La jurisprudencia ha señalado que el solar es en esencia, al menos a efectos arrendaticios, una superficie que aun cuando esté enclavada en suelo urbano no es apta para ser habitada sin que el hecho de existir algunas pequeñas construcciones inhabitables o provisionales dentro del mismo cambie su calificación<sup>39</sup>.

Es pues clara y reiterativa la jurisprudencia que distinguiendo local de negocio y solar excluye al solar de la aplicación de la L.A.U.

Así la sentencia de la Audiencia de Las Palmas de 28 de enero de 1976<sup>40</sup> recoge una amplia muestra de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo interesante por la clasificación jurisprudencial que contiene, por lo que a continuación se transcribe:

«La doctrina jurisprudencial elaborada en interpretación del artículo primero de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto a la distinción de solar propiamente dicho de local de negocio puede concretarse en los siguientes puntos: Primero. Que los criterios de calificación del contrato atendiendo a la denominación otorgada y la voluntad de las partes, únicamente tendrán valor en tanto en cuanto se acomoden a su verdadera intención y no se opongan con carácter absoluto a precepto legal alguno o estructura física, que imponga calificación distinta en función al destino o distribución del local, de conformidad con la tesis reiteradamente proclamada de que los contratos son lo que realmente son, con independencia de la denominación atribuida a los mismos por los contratantes (sentencias del Tribunal Supremo de 3 febrero de 1954, 30 de enero de 1959, 23 de junio de 1962 y 4 de noviembre de 1963); Segundo. Que la calificación debe responder a la situación existente en el momento de celebrarse el contrato, que es cuando las partes conciertan sus voluntades sobre un objeto determinado, y no en el de presentación de la demanda (sentencias de 28 de diciembre de 1963, 10 y 17 de diciembre de 1966, 6 de marzo de 1968 y 16 de junio de 1969); Tercero. Que la significación de edificaciones habitables dedicadas a la industria o comercio revisten mayor amplitud que la de viviendas, por comprender también las edificaciones cercadas y con techumbre en las debidas condiciones de salubridad, higiene y seguridad para servir las condiciones de su destino, cuando al propio tiempo sirven para resguardar a las personas que en ellas se de-

---

<sup>39</sup> Ss. 15 de octubre de 1973, Ar. 3.564 y 12 de abril de 1983, Ar. 2.109.

<sup>40</sup> R.G.D. 667 de 1977.

dican a la actividad industrial, comercial o de enseñanza, de los accidentes atmosféricos y condicionados adecuadamente para el desenvolvimiento de las faenas durante su permanencia en los locales (sentencia de 17 de mayo de 1954, 5 de junio y 20 de diciembre de 1957, 6 de marzo de 1961 y 13 de febrero de 1964), siendo la habitabilidad en su calificación a los efectos del pleito un problema estrictamente jurídico (sentencia de 12 de marzo de 1959); Cuarto. Que el concepto de solar hace referencia a una superficie enclavada en zona urbana o en vías de urbanización, pero inadecuada para ser habitada, aunque existan en su ámbito algunas edificaciones, cubiertas o no, y con mayor o menor solidez fabricadas (sentencias de 31 de enero de 1950, 22 de diciembre de 1956 y 5 de marzo de 1968), no desvirtuando tal concepto la existencia en el solar de un cobertizo que no se sabe si se construyó antes o después de la vigencia del contrato y cuyo carácter de provisionalidad es perfectamente compatible con su cualidad de solar (sentencia de 11 de diciembre de 1950), mereciendo el contrato tal calificación cuando sólo se alcen en su superficie unos barracones o edificaciones provisionales (sentencia de 14 de octubre de 1960), cuando la edificación reúne las notas de accesoria y falta de condiciones o requisitos de habitabilidad (sentencia de 3 de junio de 1963), o cuando está constituido por un terreno sin pavimentar limitado por una cerca, que en un tercio de su superficie carece de cubierta o techo y en los otros dos tercios está cubierto con techo de uralita, sin cerramiento de paredes laterales, ni compartimentos, y con los servicios higiénicos deficientemente instalados, de lo que resulta evidente que ese tipo de edificación no es más que una especie de cobertizo (sentencia de 8 de octubre de 1966); Quinto. Que si el objeto arrendado se compone de parte edificada y solar sin edificar se calificará al complejo arrendado teniendo en cuenta el elemento predominante (sentencias de 24 y 29 de febrero de 1960 y 17 de enero de 1962); y Sexto. Que en caso de duda es de tener presente que la legislación general o común es la atrayente (sentencia de 26 de febrero de 1955).»

La diferencia entre solar y local de negocio ha sido señalada por el Tribunal Supremo: para que exista local de negocio debe haber dentro del mismo una edificación habitable con destino a industria, comercio, o enseñanza con fin lucrativo, mientras que el solar no la tiene<sup>41</sup>, teniendo en cuenta que el momento en que debe atenderse para fijar la calificación de solar o no es aquél en el que se concertó el arrendamiento<sup>42</sup>, no teniendo transcendencia a los efectos de determinación de la clase de arrendamiento de que se trata ni las declaraciones fiscales<sup>43</sup>, ni las autorizaciones administrativas<sup>44</sup>, ni el hecho de que se hayan efectuado subidas

---

<sup>41</sup> S. 22 de marzo de 1971, Ar. 1.303.

<sup>42</sup> Ss. 6 de marzo de 1968, Ar. 1.458 y 8 de julio de 1977, Ar. 3.263.

<sup>43</sup> S. 10 de marzo de 1956, Ar. 3.861.

<sup>44</sup> S. 30 de marzo de 1962, Ar. 1.844.

como si de un arrendamiento urbano se tratara<sup>45</sup> insistiendo el Tribunal Supremo en que las pequeñas edificaciones de tipo rudimentario no alteran la calificación del solar<sup>46</sup>.

También ha precisado la jurisprudencia que el hecho de que se autorizara a efectuar determinadas obras de mejora no hace que el contrato esté sometido a la L.A.U.<sup>47</sup>.

El que se ejerza en el solar una actividad de tipo mercantil (tal como la instalación de depósitos, almacenes, cines o camping) no significa que el contrato estuviera sometido a la L.A.U.<sup>48</sup>. Como conclusión de este apartado:

- a) Los solares han estado excluidos hasta la actual reforma legal del régimen de la L.A.U.
- b) Solar era un terreno urbano, el cual se encontraba sin edificar o con edificaciones provisionales o inhabitables.
- c) Tales edificaciones, no obstante, podían cumplir determinados fines como depósito, almacenes, instalaciones auxiliares, etc.
- d) El destino que se le diera al solar era indiferente para determinar su cualificación contractual así como las mejoras que se introdujeron por el arrendatario.
- e) También eran indiferentes las calificaciones administrativas.

¿Qué sucederá con el nuevo régimen establecido por la Ley 29/94?

El nuevo régimen es más problemático, como ya se ha expuesto, en cuanto a su posible aplicación por su carácter menos proteccionista: sin embargo, pienso que el arrendamiento de solar sigue excluido del régimen de la Ley comentada y se seguirá rigiendo por el Código Civil.

La razón está en el carácter de no habitable que tienen tales solares y en el que siendo «no habitables» no pueden considerarse arrendamiento para uso distinto del de la vivienda a tenor del artículo 3.1 de la Ley, puesto que el artículo 2 de la Ley exige clara y terminantemente que los arrendamientos que fueran regidos por la misma sean de edificaciones habitables, excluyendo los otros: con lo cual, el régimen a aplicar seguirá siendo el del Código Civil; aun cuando como antes he anticipado pudiera incluso interpretarse que en función de la finalidad del arrendamiento algunos arrendamientos de solares pudieran conceptuarse como «habita-

---

<sup>45</sup> S. 21 de febrero de 1958, Ar. 1.034.

<sup>46</sup> Ss. 12 de abril de 1983, Ar. 2.109 y 27 de noviembre de 1985, Ar. 5.906.

<sup>47</sup> Ss. de 12 de abril de 1983, Ar. 2.109 y Audiencia de Barcelona de 19 de octubre de 1980, R.J.C. 1981, n.º 1, p. 59.

<sup>48</sup> Ss. 15 de junio de 1961, Ar. 2.724, 20 de marzo de 1958, Ar. 1.672, 9 de abril de 1985, Ar. 1.685 y 30 de diciembre de 1988, Ar. 10.072.

bles», pero creo más correcto propugnar la exclusión del campo de la nueva Ley de los arrendamientos de solares.

#### 4.º Arrendamientos de industria

La Ley 29/94 no alude para nada a los arrendamientos de industria.

La anterior Ley de Arrendamientos Urbanos señalaba en su artículo 3:

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

2. Cuando, conforme a lo dispuesto en el número anterior, el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, quedará comprendido en la Ley y conceptuado como arrendamiento de local de negocio, por muy importantes esenciales o diversas que fueren las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubieren arrendado, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario.

3. No obstante lo dispuesto en el número 1, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en 1 de enero de 1947 excediera de dos años de duración o que antes de la entrada en vigor de la presente Ley se haya celebrado por plazo igual o superior, quedará sujeto a las normas que esta Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especiales contenidas en el artículo 77, y a los particulares sobre la renta establecida en el artículo 104.

La diferencia entre ambos textos salta a la vista ya que en el nuevo se omite totalmente la referencia al arrendamiento de industria.

El Tribunal Supremo había entendido que:

«... el arrendamiento de empresa, contrato mediante el cual su titular cede la explotación de la industria o negocio por tiempo determinado y precio cierto, viene contemplando en el artículo tercero de la Ley de Arrendamientos Urbanos para excluirlo del ámbito de su normativa, en cuanto referido a un objeto constituido por un complejo o universalidad de elementos materiales concertados y adecuados entre sí y apto para funcionar inmediatamente, es decir, un todo articulado para la realización de una finalidad productiva que constituye una unidad patrimonial integrada por

los enseres, maquinaria, local y la organización específica —Sentencias de 30 de enero de 1956, 13 de noviembre de 1963, 12 de junio de 1967, 10 de marzo de 1969, 10 y 17 de marzo de 1970, 20 de octubre y 29 de diciembre de 1971, 25 de mayo de 1973, 24 de noviembre de 1975, 3 de noviembre de 1977, etc.—; y en consecuencia caracterizada la figura por referirse a dicha unidad patrimonial con vida propia, ya que junto al complejo de elementos materiales e inmateriales es transmitida una organización con finalidad productiva, no cabe confundir el supuesto con el regulado en el párrafo segundo del propio artículo, alusivo al arrendamiento de local con instalaciones o accesorios, que son elementos desarticulados e inertes o inconexos, carentes de coordinación y de aptitud para integrar por sí solos el conjunto organizado característico del «negocio» —Ss. de 15 diciembre 1953, 2 y 9 julio 1954, 29 de setiembre y 22 diciembre 1955, 6 febrero 1960, 8 abril 1965, 12 junio 1967 y 26 marzo 1976 entre otras.» (S. 23 dic. 1978, Ar.1.979)

Como puede verse, el Tribunal Supremo, en la sentencia transcrita, diferencia el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio, diciendo que es obvio que no se pueden confundir porque en uno se trata de unos elementos inconexos (el local de negocio) y en otros de un negocio o industria en marcha que no necesita para su puesta en funcionamiento nada más que, en todo caso, unos permisos administrativos.

Lo que el Tribunal Supremo señala como obvio no lo es tanto, ni mucho menos, ya que la diferenciación entre una industria en marcha y los elementos que la componen aunque pueden ser importantes, resulta difícil y casuística:

Un local en el que se han puesto casi todos los elementos que componen un bar, pero que no goza de permisos administrativos y nunca ha funcionado como unidad patrimonial, aunque puede serlo de manera casi inmediata, una vez obtenidas las licencias si se destina a arrendamiento ¿qué constituye?

La diferenciación entre arrendamiento de industria y arrendamiento de local de negocio, nítida en teoría, es compleja en la práctica y dependerá de que, en la casuística de cada caso, el Tribunal de instancia interprete que lo que se ha arrendado constituye un elemento patrimonial único, o que se trata de un local en el que, además, se han arrendado determinados elementos patrimoniales de manera auxiliar.

La jurisprudencia ha glosado la terminología legal, en que es necesaria que se trate de un negocio formado por un complejo de elementos que lo integran<sup>49</sup> habiendo precisado el Tribunal Supremo que es el Tribunal de

---

<sup>49</sup> Ss. 15 de febrero de 1984, artículo 660 y 17 de setiembre de 1987, artículo 6.051.

Instancia el que debe determinar si se trata de un arrendamiento de local o de un arrendamiento de industria<sup>50</sup> y habiendo también puntualizado los Tribunales cómo es indiferente el que los elementos referidos sean modificados y mejorados por el arrendatario en el curso del arrendamiento<sup>51</sup>.

Entrando en la casuística de la determinación de la existencia o no del arrendamiento de industria, el Tribunal Supremo ha precisado que es necesario que la industria funcione en el momento del arrendamiento<sup>52</sup>; mientras que algún otro fallo ha señalado que si se entrega un local sin mercancía y sin empleados no existe arrendamiento de industria<sup>53</sup>, tesis que tampoco parece acorde con la normativa anteriormente vigente.

También había señalado la jurisprudencia la posibilidad de que hubiera arrendamientos de carácter mixto de industria y de local de negocio<sup>54</sup>.

Resumiendo lo anterior, Albarcar López<sup>55</sup> señala como requisitos para que se pueda entender que existe un arrendamiento de industria:

«A) Que el arrendatario reciba, además del local, el negocio o industria en él establecido.

B) Que el objeto del contrato sea, no solamente los bienes que en el mismo se enumeran, sino una unidad patrimonial.

C) Que esa unidad patrimonial tenga vida propia, y

D) Que sea susceptible de ser inmediatamente explotada o se halle pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.»

Insiste dicho autor en que tales requisitos no son necesarios que se den conjuntamente, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo que, recalca, suple la falta de concepto legal de empresa a los efectos arrendaticios, diferenciándolo del de empresa para el derecho mercantil y del de empresa desde el punto de vista del derecho fiscal<sup>56</sup>.

La ratio de la numerosísima jurisprudencia existente por parte del Tribunal Supremo y de las distintas Audiencias en aplicación del artículo 3 de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos hay que establecerla en que el arrendamiento de industria era una de las pocas vías de escape a la

<sup>50</sup> Ss. 15 de febrero de 1984, Ar. 660 y 31 de enero de 1986, Ar. 643.

<sup>51</sup> Ss. 23 de diciembre de 1978, Ar. 1.979, 17 de setiembre de 1987, Ar. 6.051, A.P. Valencia, sección 6.<sup>a</sup>, de 31 de julio de 1992, R.G.D. 12.219 y A.P. Burgos, sección 2.<sup>a</sup>, de 11 de marzo de 1991, R.G.D. 12.783 de 1992.

<sup>52</sup> Ss. 15 de noviembre de 1984, Ar. 5.558 y 10 de enero de 1986, Ar. 170.

<sup>53</sup> S. 4 de febrero de 1965, Ar. 526.

<sup>54</sup> Ss. 25 de abril de 1951, Ar. 1.025 y Audiencia de Oviedo de 4 de setiembre de 1987, R.G.D. 2.245 de 1988.

<sup>55</sup> «Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia)», tomo I, p. 115.

<sup>56</sup> Obra citada, p. 114.

normativa imperante, ciertamente rígida, establecida por el anterior texto aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964, y que por tal motivo era empleada en bastantes supuestos como medio de burlar la ley, haciendo ver que al arrendatario se le entregaba una industria en marcha —aun cuando la misma no existiera nada más que sobre el papel— y escapar así de la prórroga forzosa contemplada en la L.A.U.

En el análisis de tal realidad y en la suposición de que en alguno de los casos se estaba cometiendo, o se intentaba cometer, un fraude legis es donde, en mi opinión, hay que situar las posibles contradicciones jurisprudenciales y la casuística de la misma que responden al examen de unos hechos que, para el Tribunal sentenciador, puedan o no encubrir un negocio jurídico simulado: de ahí la falta de generalidad de las soluciones adoptadas —partiendo de premisas generales— y el que en algunos casos fuera difícil el distinguir, si hacemos abstracción de las premisas fácticas, la diferente motivación entre distintas soluciones jurisprudenciales.

Con arreglo a la Ley entiendo que es claro que el arrendamiento de industria por su concepto —no es local habitable y no es vivienda— queda fuera del ámbito del mismo y habrá que recurrir a las normas generales del Código Civil y a lo pactado para regular su contenido.

Al no existir una precisión, como la contenida en el antiguo artículo 3.3 de la anterior L.A.U., no existirá una clara diferenciación legal de un contrato y otro, habiendo que estar a lo pactado por las partes, pudiendo servir la normativa anterior de punto de referencia, pero sin olvidar que no hay que sospechar que se trate de acudir a un arrendamiento de industria como base para burlar la L.A.U., y excluida tal presunción, calificar a la vista de lo que indica el contrato y de los actos coetáneos y simultáneos de las partes, al contrato como de arrendamiento de industria o arrendamiento urbano.

El anterior texto aprobado por Decreto del 64 contenía una excepción en cuanto a la normativa de los arrendamientos de industria cuando fueran de espectáculos, el cual lo sometía a la prórroga forzosa.

Tal normativa es evidente que no tiene ninguna razón de aplicación en el futuro y el arrendamiento, si es de industria, fuera la que fuese, se regirá por lo que pacten las partes y por el Código Civil, todo ello sin perjuicio de los derechos adquiridos y de los regímenes transitorios.

## 5.º Arrendamientos complejos

Ni la Ley 29/94 ni el texto legal anterior comprendían para nada entre las exclusiones del mismo a los arrendamientos complejos.

Por arrendamientos complejos pueden entenderse no los arrendamientos atípicos, sino aquellos que tienen una complejidad en sus

pactos<sup>57</sup>, aunque en un solo contrato, con contraprestaciones que rebasan los puramente arrendaticios o figuras entremezcladas que la superan<sup>58</sup>.

José Luis Albácar López señala como características especiales de los arrendamientos complejos, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo las siguientes:

«A) Tratarse de un contrato unitario, a diferencia de los múltiples, bien sean formalmente unidos o conexos, pudiendo recaer sobre un objeto simple o sobre una multiplicidad de objetos.

B) Contener en su convenio las prestaciones típicas del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, es decir, la obligación por parte del arrendador de entregar al arrendatario el uso de una finca urbana por un tiempo determinado y una renta cierta, y

C) Hallarse, además, pactadas por los contratantes, otras prestaciones extrañas al arrendamiento y propias de otras fincas jurídicas diferentes, prestaciones que, además, deben tener, como las arrendaticias, carácter principal. La doctrina jurisprudencial ha resaltado la precisión de que la complejidad provenga de cláusulas principales y no accesorias, al decir que las prestaciones pactadas con carácter principal y a las que hay que acudir preferentemente para determinar la naturaleza jurídica del contrato son la cesión del uso o disfrute de unos inmuebles por tiempo determinado y pago de un precio cierto.»<sup>59</sup>

En definitiva se trata de que se conciertan unas obligaciones que por una parte son propiedad de un contrato de arrendamiento, y por otra parte, extrañas y ajenas al mismo, siendo un complejo entrelazado de relaciones lo que se crea: situación que nada tiene que ver con la de un contrato de arrendamiento ordinario en el que se incluyan unas cláusulas más o menos complejas.

Tal complejidad, según el Tribunal Supremo, hacía que debiera acudir-se al procedimiento civil ordinario para dirimir las diferencias surgidas<sup>60</sup>.

Los contratos complejos estaban, según la jurisprudencia, excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos y regidos por el Código Civil<sup>61</sup>.

¿Qué sucederá con el nuevo texto legal?

Si la complejidad viene dada por la interconexión de diversos contratos, tal como señala la jurisprudencia, parece obvio que no se pueda recurrir a la figura del arrendamiento por mucha libertad de pactos que

<sup>57</sup> S. 26 de marzo de 1979, Ar. 1.189.

<sup>58</sup> S. 25 de noviembre de 1972, Ar. 4.664.

<sup>59</sup> «Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y jurisprudencia)», tomo I, p. 35.

<sup>60</sup> Ss. 10 de octubre de 1970, Ar. 4.639, 28 de setiembre de 1972, Ar. 3.808 y 13 de marzo de 1973, Ar. 910.

<sup>61</sup> Ss. 16 de abril de 1975, Ar. 1.719 y 2 de febrero de 1978, Ar. 549.

exista dentro del mismo, porque nos encontraríamos ante una figura específica, mezcla de distintos contratos, que debe regularse primordialmente por sus propios pactos sin que ninguna de las modalidades del arrendamiento sea la adecuada para regirlo.

Por supuesto que las afirmaciones anteriores no son válidas si refiriéramos la complejidad al número de cláusulas de un contrato que sea puramente arrendaticio, el cual entraría dentro de las prescripciones de la nueva Ley por muchas estipulaciones que contengan.

## 6.º Arrendamientos *ad meliorandum*

La última figura jurídica a examinar como posible causa de excepción de la regulación de la Ley arrendaticia es la de los arrendamientos «ad meliorandum» o «ad edificandum».

Ni la nueva Ley, ni la antigua regulación contenida en el texto refundido de diciembre de 1964 se refieren para nada a tal tipo de arrendamientos.

Porcioles<sup>62</sup> define al arrendamiento *ad meliorandum* como «aquellos en que la arrendataria asume como obligación principal la de mejorar la finca (poniéndola en mejores condiciones de cultivo, construyendo en ella) y en que el precio se sustituye total o parcialmente por esta obligación».

Se trata, en esencia de unos arrendamientos en que las obras o mejoras que hace el arrendatario constituye la contraprestación, o al menos parte de la misma, por la cesión del bien arrendado.

Una modalidad análoga la constituye el arrendamiento «ad edificandum» en el cual la obligación paralela del arrendatario es construir a sus expensas una nueva edificación<sup>63</sup>.

En ambos supuestos las obras realizadas o el edificio construido, quedan en propiedad del arrendador una vez terminado el arrendamiento.

El Tribunal Supremo ha estimado que el arrendamiento en el cual se contenga el pacto de que el arrendatario efectúe unas obras que al final de las mismas queden en propiedad del arrendatario, obras de importancia, cuya realización iguale o supere en valor económico a la renta pactada, son arrendamientos atípicos y específicos que están excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>64</sup>.

---

<sup>62</sup> Citado por Miguel Angel del Arco en *Diccionario de Derecho Civil*, p. 133.

<sup>63</sup> S 13 de febrero de 1979.

<sup>64</sup> Ss. 10 de octubre de 1970, Ar. 4.369, 25 de noviembre de 1971, Ar. 5.013, 15 de febrero de 1979, Ar. 444 y 25 de marzo de 1979, Ar. 1.189 y la S. de la Audiencia de Barcelona, de 30 de julio de 1988, R.G.D. p. 6.179.

Si ello era así con arreglo a la anterior L.A.U. estimo que con la nueva Ley la situación legal es la misma, ya que no puede comprenderse dentro de la escueta regulación arrendaticia, un contrato en el que la obligación primordial del arrendatario sea o mejorar de manera importante el local arrendado o realizar una nueva construcción.

En el orden práctico la distinción para saber si se trata o no de contrato de arrendamiento le vendrá dada por la importancia de la reparación o de la edificación en relación con la renta.

### 7.º Arrendamientos atípicos

Como última posible causa de exclusión de la L.A.U. vamos a ocuparnos a continuación de los llamados arrendamientos atípicos es decir, de aquellos cuyos supuestos especiales no vengán encardinados dentro de la normativa arrendaticia.

A la vista de la redacción de la nueva Ley estimo que la posibilidad de contratos arrendaticios atípicos (siempre que se trate de edificios habitables) no encuadrados dentro de las dos nuevas categorías creadas no existe, porque si se trata de un contrato de arrendamiento, por muy atípico que sean sus pactos, deberán ser encuadrados en una de las dos categorías legales o, alternativamente, habrá que remitirse a un contrato complejo o a alguna otra de las figuras excluidas de la L.A.U., a las cuales se acaba de hacer referencia en los párrafos anteriores.

Pero el contrato atípico como tal, dentro de la categoría del arrendamiento pienso que no tiene cabida con la nueva normativa.

Como conclusión a este artículo hay que decir que fuera de las exclusiones previstas, todos y cada uno de los contratos de arrendamiento vendrán regidos por la nueva Ley en cualquiera de sus alternativas.

## Bibliografía sumaria

### 1. Obras anteriores a la Ley 29/94

ALBARCAR LÓPEZ: *Ley de Arrendamientos Urbanos (comentarios y jurisprudencia)*. Granada, 1989.

FERRER MARTÍN: *El objeto contractual como función atractiva de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pretor, octubre de 1956, pp. 725.

FUENTES LOJO: *Nueva Suma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, 1994.

LACASA COARASA: «¿El actual arrendamiento urbano es contrato? Algunas observaciones para su calificación jurídica». *Revista General de Derecho*, 1949, p. 672.

LOS CERTALES FUENTES: *Arrendamientos Urbanos. Diez años de jurisprudencia*, Madrid, 1989.

PASCUAL NIETO: *Arrendamiento de locales destinados a espectáculos*. Pretor, junio de 1956, p. 448 y julio-agosto de 1956, p. 555, y octubre de 1956, p. 755.

SOTO NIETO: *Supuestos de inclusión y exclusión en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Alcoy, 1956.

## 2. Obras posteriores a la Ley 29/94

ALBARCAR LÓPEZ: *Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva Ley y legislación vigente*. Madrid, 1995.

ALVAREZ RODRÍGUEZ Y OTROS. *Anotaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/94 de 24 de noviembre*. Oviedo, 1994.

CABALLERO GEA: *Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94 de 24 de noviembre*. Madrid, 1995.

JOSÉ LEÓN CASTRO Y MANUEL DE COSSIO: *Arrendamientos Urbanos (La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994)*. Granada, 1995.

FERNÁNDEZ HIERRO: *La resolución arrendaticia urbana, con arreglo a la Ley 29/94*. Granada, 1995.

FERNÁNDEZ HIERRO: *Los procedimientos arrendaticios Urbanos, con arreglo a la Ley 29/94*. Granada, 1995.

VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ Y OTROS: *L.A.U. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid, 1994.

LOZANO ROMERAL Y DE FUENTES BARDAJIL: *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona, 1994.

JAVIER O'CALLAGHAM Y OTROS: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/94 de 24 de noviembre)*. Madrid, 1994.

MARÍA ROSARIO VALPUESTA FERNÁNDEZ Y OTROS: *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia, 1994.