

«COMUNICACIÓN, A BOTE PRONTO, ANTE EL CAMBIO EN LA LAU»

JESÚS MÁRIA ÁLVAREZ CARVALLO*

SUMARIO: 1. *Observación previa.*—2. *Introducción.*—3. *La forma de legislar.*—4. *La actual forma habitual: compilatoria-complicatoria.*—5. *Los «tipos o casos» de arrendamientos existentes.*—6. *Breve análisis del Proyecto 94.*—A) *Observaciones generales: Su extensión. Lo supérfluo. Lo sustantivo. Lo procesal. Lo transitorio.*—B) *Observaciones particulares: El art. 10 del Proyecto 94. El art. 11 del Proyecto 94. El art. 14 del Proyecto 94. La Disposición Adicional 2ª del Proyecto 94. La Disposición Transitoria 1ª del Proyecto 94. La Disposición Transitoria 2ª del Proyecto 94. La Disposición Transitoria 3ª del Proyecto 94. La Disposición Transitoria 4ª del Proyecto 94.*—7. *La inclusión de esta Ley especial en el Código Civil.*—8. *El texto del Código Civil que se propugna.*

I. OBSERVACIÓN PREVIA

Del contenido del envío hecho por la organización del Congreso el 27 de enero y de su texto, he deducido que estaba hecha la ponencia con una prudente antelación y ello ha ocasionado, cosa muy fácil en materias pendientes del arbitrio del legislador, que haya resultado efectuada sobre uno de los innumerables «proyectos»¹ que en el momento presente ya se encuentran cómodamente alojados en la papelera.

* Profesor Titular de Derecho Civil. UNED. Comunicación al V Congreso de la Asociación de Profesores de Derecho Civil.

¹ Aparte de los «proyectos políticos o de partido», que naturalmente no conozco, yo he visto ya, anteriores al actual Proyectos del 94, otros tres proyectos del Gobierno, fechados, respectivamente, en 22-7-1992, 12-12-1992 y 14-9-1993.

Eso ha provocado el deseo de hacer una comunicación, corriendo el albur de no llegar a tiempo y ser rechazada por no entrar «en agujas» dentro del plazo asignado que finaliza el día 3 de marzo y como creo no se ha fijado norma alguna referente a la extensión de las «posibles comunicaciones», eso si por un lado parece propiciar la más amplia libertad, por otro puede ocasionar un grado de incertidumbre respecto al acierto en el desarrollo de la comunicación.

2. INTRODUCCIÓN

El nuevo Proyecto, que en el momento de redactar esta comunicación aún no ha sido publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales ², pese a la aparente prisa que quiere imprimirle el Gobierno según declaraciones oficiales, nunca demasiado fiables, incide en la ya habitual costumbre –por una equivocada forma de entender la irretroactividad de las leyes– de referirse a los contratos de arrendamiento otorgados a partir de la fecha de su entrada en vigor, aunque por una vez, haga alguna referencia a los contratos anteriores para regularlos también parcialmente, lo cual ya es una forma no muy aceptable de plantear un texto legal.

Este Proyecto 94 va a provocar más tarde, por absoluta imprevisión del legislador, unas complejidades de interpretación absolutamente fuera de lo usual. Ya sea por el engarce entre la nueva normativa y lo «derogado pero vigente» (institución absolutamente nueva en el ordenamiento jurídico español constitutiva de una de las más brillantes aportaciones del legislador socialista a la Ciencia Jurídica que causará notable asombro entre propios y extraños), ya sea por la también novísima institución de la «derogación en cómodos plazos», dependiendo del momento en que cada Comunidad Autónoma con competencia legislativa en materia de vivienda cumpla lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del proyecto de ley del 94, lo cual podrá producir resultados tan originales como que alguna Comunidad Autónoma *no quiera cumplir nunca lo ordenado en la disposición adicional tercera* (y entonces *tampoco será nunca cumplida la disposición derogatoria única del proyecto 94 en esa comunidad autónoma*), junto al riesgo de inconstitucionalidad por cuanto puede ser altamente opinable que el legislador estatal pueda dar órdenes al legislador de la Comunidad Autónoma, por cuanto es para mi evidente son tareas distintas la distribución de competencias legislativas asumidas en la Constitución y el inmiscuirse un poder legislativo en el ámbito peculiar del otro ³.

² El Boletín Oficial de las Cortes Generales en que se publica el Proyecto y se abre el plazo de quince días hábiles para la presentación de enmiendas que termina el día 10-3-1994, es de fecha 21-2-1994.

³ Vid., por todos, Jorge DE ESTEBAN y Luis LÓPEZ GUERRA con la colaboración de Eduardo ESPÍN y Joaquín GARCÍA MORILLO, «El Régimen Constitucional Español», 2 vols., 2.ª reimpresión Madrid 1984, II, págs. 402 a 410, esp. pág. 403.

En idéntico sentido, Carlos LASARTE ÁLVAREZ, «Autonomías y Derecho Privado en la Constitución Española», Madrid 1980, págs. 37 a 48, nota 2 págs. 39-41.

Considero también altamente desafortunada la redacción de la Disposición Derogatoria Única del Proyecto 94 por cuanto en ella se alude a la «derogación del Decreto 4.104/1964 del 24 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos», cuando en puridad no se debía decir así pues parece deja en vigor el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y *solamente se deroga el decreto*, especialmente si se pone en correlación ese párrafo con el resto de la propia Disposición Derogatoria Única en donde se alude correctamente a «la derogación del artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril sobre medidas de Política Económica»⁴ para volver a la defectuosa redacción al aludir a la «derogación del Decreto de 11 de marzo del año 1949» al cual, además habrá que echarle un galgo para poder identificarlo.

3. LA FORMA DE LEGISLAR

Ante todo parece necesario hacer una breve reflexión en torno a lo que se puede llamar una cuestión preliminar: a la luz de las discusiones existentes en la doctrina científica actual, ¿es permisible seguir por mera inercia la hasta ahora pedestre forma de legislar o es más prudente afrontar las tareas legislativas con un aire distinto?

Es posible este inicio cause algún género de sorpresa y, como es una simple «comunicación» hay que afrontarla con claridad y brevedad.

La discusión existente sobre si ha pasado o no la «época de la codificación»⁵ estando ya en pleno auge «la época de la descodificación»⁶, es el telón de fondo

⁴ Es posible parezca una cargantería personal basada en mi esfuerzo por ser claro y preciso en el lenguaje ajeno (como es sabido, soy gallego de nación que decía el clásico emigrado en París) pero si está mejor la expresión derogatoria referida al famoso «Decreto-Boyer», de ella misma se desprende la simple derogación del art. 9 del Decreto dejando el resto vigente, cosa no tan transparente en el resto de la Disposición Única Derogatoria y mucho menos si se toman en cuenta las Disposiciones Transitorias.

⁵ Es usual denominar como «época codificadora», con una evidente inexactitud por cuanto se prescinde de los primeros momentos de ella, al siglo XIX por ser ese el período clave, dejando así en la sombra tanto los primeros códigos como los últimos. Cfr. F DE CASTRO, «Derecho Civil de España», 2.^a edición, 2 vols., Madrid 1949, págs. 177 y s.

⁶ La expresión la acuñó Natalino IRTI, en una primera versión en el año 1979, que después se hizo libro en 1980 y de la que en 1992 se hizo una versión española. Alude fundamentalmente a la propensión moderna a prescindir del «sistema (Código)» para ir dictando leyes especiales, extracodiciales...

Sobre el tema amplia información en los muchos trabajos publicados especialmente en la «Rivista di Diritto Civile» del año 1980.

sobre el cual se plantea la conveniencia de la decisión, estrictamente política, de la configuración del propio Proyecto 94 de *nueva ley de arrendamientos urbanos*.

Naturalmente, el mismo hecho de plantearla ya está manifestando mi opinión: es evidente debería desecharse el fácil y cómodo esquema de acudir a una ley especial más, y en consecuencia *introducir*, aunque ello plantee evidentes esfuerzos, la parte más claramente *sustantiva* en el articulado del propio Código civil y de esa forma, al propio tiempo se consigue erradicar alguno de los defectos más notables que el planteamiento del Proyecto 94 tal como ha sido publicado manifiesta y que cada día será más difícil corregir.

Actualmente, en casi todos los países, se está acudiendo con profusión al empleo de leyes especiales o extracodiciales que suponen una comodidad para el legislador e implican un atentado a la unidad del ordenamiento jurídico y a la sinergia entre sus diversas porciones, lo cual a la larga, produce un grave efecto reflejo representado por incongruencias y contradicciones que al final acaban arruinando no solamente la validez del sistema sino la transparencia y la seguridad jurídica al ser suplantado lo que ha sido llamado con razón «monosistema» por un «polisistema»⁷, incoherente e inconexo, absolutamente imposible de reconducir a la unidad perdida.

4. LA ACTUAL FORMA DE LEGISLAR: COMPILATORIA O COMPLICATORIA

La forma actual de legislar en donde las leyes «especiales» «extravagantes» o, si se prefiere con expresión menos peyorativa extracodiciales, por el no siempre reflexivo efecto que se otorga al principio de no retroactividad de las leyes, suelen mantener un poco de respeto para los derechos adquiridos al amparo de una normativa que se deroga⁸ y así se van *acumulando* situaciones, cada una sometida a una normativa desaparecida, y que sin embargo sobrevive por un tiempo a veces dilatadísimo, siempre que se pueda acreditar la supervivencia, inesperada y desconocida por el legislador quien no se preocupa de conocerla ni mucho menos de cuantificarla.

Este planteamiento da lugar a la existencia de peculiares regímenes jurídicos afectantes a la misma situación contractual, dependiendo del azar de una fecha, ya sea antes o después de la entrada en vigor de un Real Decreto, antes o después de la consolidación de una orientación jurisprudencial, y esos diferentes

⁷ Vid., N. IRTI, «L'età della decodificazione», 3.^a ed., Roma 1989, esp. págs. 117-134.

⁸ Cfr., lo que al respecto ya manifestaba F. DE CASTRO, op. cit., loc. cit. pág. 673.

residuos o vestigios históricos del derecho contractual nacido al amparo de una legislación ya derogada sobreviven, casi eternamente (no debo mencionar los datos identificativos, pero sí conozco un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1941 y que aún está en vigor).

Es por este efecto acumulativo de situaciones contractuales idénticas sometidas a normativas diferentes, enquistadas y petrificadas por la acción conjunta del olvido del legislador y del transcurso del tiempo, creadoras de una proteica realidad en el seno de una sola institución que pierde así sus rasgos típicos identificadores y a la que es preciso aludir a base de una serie de pleonasmos, siempre fáciles instrumentos para la introducción de la inseguridad jurídica y la incertidumbre, lo cual es el terreno mejor abonado para dar origen a un progresivo descrédito no solamente de la Justicia sino también del propio ordenamiento jurídico, y por todo lo cual a mi, con un poco de licencia verbal, me place configurarlas como una forma de legislar que tiene parentesco lejano con la «compilatoria»⁹, previa a la etapa codificadora pero también es, desde el punto de vista del análisis de sus resultados «*complicatoria*» por cuanto difumina una realidad *única* en una serie cada vez más divergente de realidades parecidas pero no idénticas y que normalmente no obedecen, precisamente a un criterio de supervivencia o de selección de las especies más valiosas.

5. LOS «TIPOS» O «CASOS» DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La legislación arrendaticia hasta ahora en vigor ha creado con su absurda complejidad un número importante de situaciones jurídicas que, si bien se engloban todas bajo el denominador común de arrendamiento, suponen la existencia de regímenes distintos que, en aras de la claridad y de la seguridad deben ser reducidos en su número, aunque el nuevo Proyecto del 94 produzca una ampliación de número, si bien será solamente transitoria, por un período de diez años en el caso de que se cumplan las previsiones normativas tal como se espera en el propio texto legal y de cuyo éxito tengo yo fundadas dudas.

La primera manifestación de esa pluralidad viene constituida por la existencia de unos contratos de arrendamiento incluidos en el ámbito de la ley especial y otros regidos por las viejas normas del Código civil vigentes desde el mismo momento de su promulgación, con lo cual ya está expresada su inadecuación radical y absoluta a la situación actual.

⁹ Así J.L. LACRUZ BERDEJO, «Elementos de Derecho Civil», tomo I, vol. 1.º, Barcelona 1988, pág. 65.

Esta dualidad, si se aceptara la incorporación de la normativa a promulgar en el seno del Código civil, tal como más adelante se explicará, quedaría absolutamente suprimida y, al propio tiempo, se «modernizaría» sustancialmente nuestro Código civil.

La segunda manifestación de esa pluralidad viene constituida por la existencia, dentro de los contratos incluidos en el ámbito de la actual y vigente LAU, de unos contratos de arrendamiento en donde se ha pactado una cláusula de revisión de renta y aquéllos en los que tal pacto no se ha incluido y que, precisamente afecta a los contratos de arrendamiento en vigor más antiguos, existiendo también junto a ellos otros contratos en donde la no muy afortunada redacción de la cláusula o pacto de revisión de renta ha originado, a través de una reiterada doctrina jurisprudencial ahora ya abandonada pero que efectivamente ha originado sentencias firmes con validez de cosa juzgada, la ruptura de la unidad contractual, tal como en su momento había sido contraída.

La tercera manifestación del pluralismo censurado viene determinada por la existencia de contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril sobre medidas de Política Económica que a su vez ha originado la existencia de tres grupos de contratos:

- a) Los concertados con cláusula de revisión de renta.
- b) Los carentes de revisión de renta.
- c) Aquéllos en que se estipuló voluntariamente una «prórroga pactada» al arbitrio del arrendatario y expresamente aceptada por el arrendador.

Finalmente el nuevo Proyecto del 94 introduce a su vez otro casuismo más, por cuanto al lado de los anteriores establece una nueva clasificación relacionada con su duración temporal:

A) Anteriores al Proyecto del 94

- a) Contratos anteriores, en vivienda, con revisión durante 10 años.
- b) Contratos anteriores, en local de negocio con prórroga forzosa:
 - a') Los otorgados antes del 12-5-1956 se extinguirán en 8 años.
 - b') Los otorgados entre el 12-5-1956 y el 1-1-1970 en 9 años.
 - c') Los otorgados a partir del 1-1-1970 en 10 años.
- c) Arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona que

haya tenido trabajando el 1-10-1993 en dicho local menos de 5 trabajadores con contrato de trabajo por tiempo indefinido y a jornada completa, se extinguirán:

- a") Los otorgados antes del 12-5-1956 en 16 años.
- b") Los otorgados entre el 12-5-1956 y el 1-1-1970 en 17 años.
- c") Los otorgados a partir del 1-1-1970 en 18 años.

d) Si el traspaso efectuado es inferior en antigüedad a 5 años a la fecha de entrada en vigor de la ley, se incrementarán los anteriores plazos en 5 años.

B) Posteriores al Proyecto del 94:

- a) Contratos con validez temporal mínima de 4 años.
- b) Contratos prorrogables por plazos de cuatro años.
- c) Contratos concertados por plazo superior a cuatro años.
- d) Contratos concertados con pacto de extinción por venta.

La suma total de las disparidades contractuales de la progenie asumida y la procreada por el nuevo Proyecto 94 constituye una ejemplar familia numerosa integrada por *veintiún miembros*.

6. BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DEL 94

A) Observaciones generales

La primera observación debe centrarse en el reducido número de artículos que comprende el verdadero texto: solamente son *treinta y ocho*, artículos.

Esta brevedad numérica de su articulado hace pensar con fundamento en la conveniencia de incorporar esa nueva normativa al texto del Código civil, por vía de una nueva redacción de los preceptos que en torno a la institución siguen insertos en el mismo con una vigencia absolutamente vergonzante y una eficacia práctica que casi se puede considerar nula.

La segunda cuestión, grandemente relacionada con la anterior, se encuentra construida por los artículos del texto que se limitan a reiterar disposiciones que ya forman parte de nuestro ordenamiento jurídico en sus lugares adecuados.

La eliminación de esos elementos supérfluos del Proyecto 94 podría ocasionar una reducción en el número de artículos del Proyecto 94 como se puede demostrar con absoluta claridad ya que resulta incluso ridícula la repetición de preceptos de nuestro Código civil en una ley especial como si la misma tuviera absoluta necesidad de resultar «autosuficiente» y no pudiera aplicarse el resto del ordenamiento jurídico de no estar inserto en la propia ley especial.

Para que no parezca esta una apreciación sin fundamento alguno quiero aludir al texto del artículo 6 del Proyecto 94 en donde se cree obligado a hablar de «la buena fe, el abuso de derecho y el fraude a la ley».

La tercera observación general consiste en deslindar los diversos campos que el Proyecto 94 quiere abarcar en un sólo texto legal, con tan diversas finalidades que origina una verdadera catástrofe con una norma única y especial que abarca lo sustantivo, lo procesal y lo transitorio.

La cuarta observación general estriba en la incongruencia y en la enorme carga de inseguridad jurídica cuando se habla de contratos de arrendamiento que se extinguen por la simple venta y al propio tiempo se consagra la accesibilidad del contrato de arrendamiento al Registro de la Propiedad, con lo cual no sólo está haciendo polvo la distinción dogmática entre derechos reales y derechos personales sino que asimismo se está erosionando gravemente uno de los textos legales más acreditados de nuestro ordenamiento jurídico sin necesidad y, para colmo, sin ocasionar beneficio alguno.

B) Observaciones particulares

Sobre el art. 10 del Proyecto 94. Prórroga del contrato

Este artículo, que precisamente es uno de los pocos del Proyecto 94 no dividido en números, párrafos o apartados, es acaso uno de aquéllos en que eso parece más perentorio para introducir en el mismo tres declaraciones importantes.

Por la primera debería hacerse constar, acaso bastaría retocar la redacción del propio Proyecto, aportando una previsión legislativa que evitaría innumerables litigios, que el plazo de duración del «contrato prorrogado» será exactamente idéntico al inicialmente pactado.

Por la segunda debería hacerse constar que el preaviso, *con la antelación antes prevista, solamente podría efectuarse antes del término de cada uno de los períodos.*

Por la tercera debería declararse la inexistencia de un número determinado de períodos de prórroga, respetando siempre el riguroso cumplimiento del plazo de preaviso al término de cada uno de los períodos, ya sean estos contractuales o legales.

Sobre el art. 11 del Proyecto 94. Duración del arrendamiento en casos especiales

El apartado número 2 de éste artículo debería mantener una congruencia mayor con el art. 10 y con el propio número anterior de este mismo art. 10 estableciendo la absoluta necesidad de permanencia del contrato de arrendamiento hasta la expiración del plazo mínimo legal de los cuatro años, ya fuese éste el plazo inicial o cualquiera de sus posibles plazos de prórroga.

Sobre el art. 14 del Proyecto 94. Enajenación de la vivienda arrendada

No parece especialmente afortunada la redacción ni la congruencia entre los dos primeros números del artículo, pese a la carga política que la decisión adoptada implica, pues si en el número 1 se establece la subrogación del adquirente de la vivienda arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador durante el plazo que reste para el cumplimiento del plazo legal mínimo de los cuatro años, aunque reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, la expresión utilizada en el segundo número –en donde se contempla el supuesto de un pacto contractual de arrendamiento por un plazo superior a los cuatro años– no resulta excesivamente transparente, aun cuando su verdadero sentido se alcanza al terminar de leer el mismo apartado del precepto que, muy acertadamente esta vez, solamente se encuentra interrumpido por un punto y seguido, con lo cual esa lectura íntegra del apartado número 2 del artículo reconduce a la correcta interpretación de lo que la norma inserta en el Proyecto ha querido señalar.

Es, en cambio, altamente criticable la opción que se ofrece a las partes contratantes, en el último párrafo de este número dos, pese a su congruencia con lo antes dispuesto en el mismo artículo, de estipular expresamente que la venta de la vivienda arrendada extinguirá el arrendamiento y el adquirente solamente deberá soportarlo, mediante subrogación, por el plazo que reste para alcanzar los cuatro años de duración mínima. Esto puede plantear la cuestión –dada la situación del párrafo en el precepto– si este apartado del número 2 exige la concurrencia de la existencia de un plazo contractual pactado superior o no. Ambas posiciones son defendibles ya que, por una parte, se puede estimar si se

exige la existencia del plazo contractual pactado superior a los cuatro años un evidente grado de contradicción con lo antes dispuesto y un agravio comparativo ya que en este supuesto no está prevista la indemnización, por parte del adquirente, a favor del arrendatario; si, por el contrario, se opta por creer que la norma está dictada para aquellos casos en que pactada la extinción del contrato de arrendamiento no se haya fijado una duración superior a la mínima legal, en ese supuesto habría que considerar absolutamente sobrante el párrafo por cuanto para eso ya existe la norma señalada en el mismo exacto sentido en el número 1 de este mismo artículo, todo lo cual puede dar lugar a grandes controversias doctrinales e interpretativas que no siempre serán resueltas de forma unánime por los Tribunales y, mientras a ese resultado no se llegue se habrá creado un amplio margen de incertidumbre o inseguridad.

Creo sería mucho más clara, y también mucho más breve, la norma si dijera:

1. Cuando la duración del arrendamiento sea la prevista en el art. 9, el adquirente de la vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste para que finalice el plazo de cuatro años, aún cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

2. Cuando las partes hayan pactado una duración superior a la mínima legal, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que falte para el transcurso de los cuatro años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo mínimo, falte por cumplir.

Se suprimiría el resto del texto del número 2 de este precepto y se reiteraría el texto íntegro del número 3 de este mismo precepto 14.

Sobre la Disposición Adicional Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria

Esta es una de las porciones más discutibles y endeblés del Proyecto 94, por cuanto implica una absoluta y total subversión de una parte característica de nuestro ordenamiento jurídico sin aportar, en cambio, ventaja alguna.

El Proyecto 94 no se quiere dar cuenta de la realidad según la cual casi nunca se conciertan los contratos de arrendamiento mediante escritura pública, sino que, precisamente, es muy grande el número de arrendamientos concertados no solamente en despachos de Abogados (en ejercicio o no), en despachos de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y casi todavía con mayor frecuencia y

mayor número en simples Gestorías, que se disimulan bajo el nombre de «agencias» para no precisar excesivamente, ellas mismas, su propia naturaleza, y tampoco parece saber el autor del Proyecto 94 que los «documentos privados» no tienen acceso al Registro de la Propiedad más que a meros efectos fiscales.

Transformar radicalmente nuestro sistema hipotecario para dar entrada en el Registro de la Propiedad nada menos que a contratos en documento privado que además *otorgan exclusivamente una titularidad obligatoria y no real y para colmo solamente para una vida temporal de cuatro años*, parece una barbaridad absolutamente insólita y será de ver qué dicen los Registradores de la Propiedad y los Notarios cuando vean ese dislate jurídico publicado en el Boletín Oficial del Estado.

Por todo lo dicho es evidente que lo mejor sería hacer desaparecer del texto del Proyecto esa desafortunada Disposición Adicional Segunda.

Sobre la Disposición Transitoria Primera. Contratos no sujetos a régimen de prórroga forzosa

Esta Disposición Transitoria Primera tampoco se hace cargo del problema que pretende afrontar.

Por lo que hace referencia a los dos primeros números de esta Disposición Adicional Primera, si los contratos de arrendamiento otorgados a partir del 9 de mayo de 1985 no están sujetos al régimen de prórroga legal forzosa, lo único necesario es dejar que se extingan por el simple transcurso del plazo pactado y manifestar que, en caso de existir tácita reconducción de los mismos, entrará de lleno en aplicación el Proyecto.

El número 3 de esta Disposición Adicional Segunda debería quedar redactado manifestando que los arrendamientos concertados al amparo de regímenes especiales de protección, siempre que estos subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por su legislación específica, sin perjuicio de la aplicación de la Ley con carácter supletorio.

Es evidente la conveniencia y la necesidad de *eliminar residuos legislativos* y por eso se propugna una progresiva y racional aplicación de la nueva normativa que, sin afectar radicalmente a los derechos consolidados, evite dejar subsistentes regímenes normativos plurales ¹⁰.

¹⁰ En la línea de lo ya apuntado en la anterior nota 8 es digno de señalar que el posible respeto a los derechos adquiridos con arreglo a una legislación anterior, no estorba a la aplicación

Sobre la Disposición Transitoria Segunda. Contratos de vivienda sujetos a prórroga forzosa

Esta larguísima Disposición Transitoria Segunda se ocupa, fundamentalmente de tres temas:

- 1º. La legislación aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda con prórroga forzosa.
- 2º. La cuestión de la subrogación.
- 3º. El régimen de rentas y la duración de esos contratos.

Cada uno de esos tres temas se aborda con una radical carencia de técnica legislativa y un pedestre sentido práctico para «ir recordando casos concretos», a cada uno de los cuales –incapaz de sistematizar– se le otorga una solución ocasional, en un texto largo que podría ser muy breve en pocos principios:

- 1º. En el futuro la ley aplicable será el Proyecto y no el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 2º. Sólo cabe la subrogación mortis causa y por una única vez, aunque si se efectúa ésta a favor del cónyuge o conviviente tendrán los hijos comunes derecho a una nueva subrogación excepcional. Todas las subrogaciones durarán el plazo mínimo legal.
- 3º. La actualización de las rentas se hará a lo largo de los 4 años de duración del contrato a razón de un 25% de su importe en cada uno.
- 4º. La actualización de la renta es totalmente compatible con la revisión anual de la renta según la variación del Índice de Precios de Consumo anual.

La forma de fijar el importe tanto de la actualización como de la revisión será la misma aunque difieran los parámetros originarios ya que para la actualización será la renta inicialmente pactada y para la revisión la renta ya actualizada.

Repitiendo el sentido de lo dicho respecto a la Disposición Transitoria Primera, es necesario subvertir radicalmente el texto del Proyecto en el sentido siguiente, aunque sea para alcanzar aparentemente el mismo resultado.

inmediata de la nueva legislación y a la aplicación inmediata de la nueva legislación y a la derogación de la ley anterior que pierde totalmente su vigencia, pese al respeto de las situaciones creadas con anterioridad mientras estas perduren.

No es lo mismo dejar subsistente una legislación a derogarla clara y terminantemente: con el primer método se crean dos sistemas normativos para la misma institución el de la ley vieja y el de la ley nueva, separados únicamente por la fecha de entrada en vigor de cada una de ellas.

Si el sistema normativo de la ley vieja se considera ahora inadecuado debe resolverse con unas normas transitorias que no perpetúen la situación sino que la remedien en el plazo más breve posible y atendiendo a todos los intereses en juego que no debe ser pedirle paciencia, todavía, por otro conjunto de años al ciudadano perjudicado por una normativa que ahora se demuestra inadecuada.

Que se le diga a un propietario que tiene su piso arrendado desde al año 1941 que aún puede durar su arrendamiento de renta ruinoso otros 29 años (que es la esperanza de vida del concreto inquilino subrogado) parece un verdadero sarcasmo.

El intento de sistematizar la explosiva combinación que se hace de normas del Proyecto 94 (el art. 15, referente a los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario) con normas del Texto Refundido que *con una originalidad no desdeñable* se califican, no de vigentes o derogadas, sino «*que dejará de ser aplicable el apartado 1 del art. 24 de la ley de Arrendamientos Urbanos*» con lo cual resultarán «aplicables» los restantes cuatro números del mismo art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según el número 3 de esta Disposición Transitoria segunda que a partir de este momento empieza a ocuparse de las modificaciones que introduce en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que, sistematizándolas con brevedad, pueden mencionarse así:

- El número 4 de esta Disposición Transitoria Segunda comienza diciéndonos en su primer apartado que el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos queda modificado y solamente procederá, en términos generales, una subrogación mortis causa si bien señalando un orden de preferencia para elegir a uno entre los posibles beneficiarios de tal subrogación a partir de la entrada en vigor del Proyecto 94.

El párrafo siguiente de este mismo apartado, comienza con una declaración perogrullesca por cuanto manifiesta que el contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado «salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla 25 años, si ésta fuese posterior». Esto parece quiere decir que en el caso de ser el subrogado un hijo del arrendatario no afectado de minusvalía el contrato se extinguirá a los dos años o cuando el subrogado cumpla los 25 años si esta fecha fuese posterior, ¿pero y los demás casos? *el proyecto se ha olvidado señalar que en todas las subrogaciones rige también el plazo mínimo legal.*

El párrafo siguiente, dentro de este mismo número ordinal, fija una excepción a lo inmediatamente anterior consistente en que si el subrogado es

el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento existiesen hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación.

- El número 5 se ocupa, para remachar la idea casi en los mismos términos, del supuesto en que se hubiera producido una subrogación antes de la entrada en vigor del Proyecto.

- El número 6 puede plantear serios problemas de interpretación ya que, en contra de lo que parece la línea habitual del Proyecto y sin distinguir cuando se ha producido, aunque la referencia que hace al artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos pueda ser clarificador, manifiesta que «al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del Texto Refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos ocupase la vivienda *por segunda subrogación*, no se autorizan ulteriores subrogaciones. Pero el problema se centra en que ese supuesto no es un *subrogado en segunda subrogación*, sino de *un subrogado en primera subrogación*, con lo cual hay clara contradicción con el último párrafo del número 4.

Es muy original y altamente llamativo que en el Proyecto se repita un mismo texto literalmente en dos apartados distintos de la misma Disposición Transitoria Segunda lo cual revela bien a las claras el grado de técnica legislativa utilizada.

- En el apartado 7 aparece una peculiaridad sorprendente por cuanto sin justificación alguna se otorga un plazo de diez años para las subrogaciones efectuadas con arreglo a lo dispuesto en los números 4 y 5 de la Disposición Transitoria Segunda para dar margen a las subrogaciones que se produjeran con posterioridad a la entrada en vigor de la ley, cosa que no tiene pies ni cabeza, aunque pretenda remediarlo, confundiendo cuestiones, al establecer que si esas subrogaciones se hubieran producido a favor de hijos mayores de 65 años, el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

El prolijo y extenso apartado 9 de esta Disposición Transitoria Segunda se refiere al otorgamiento al arrendador de unos derechos, fundamentalmente de carácter patrimonial, por los cuales se pretende paliar los efectos económicos que sobre el arrendador gravitan desde que se inicie la entrada en vigor de la ley hasta que se extinga el contrato por la propia virtualidad de las Disposiciones Transitorias que abarcan un período que puede llegar, combinando las distintas disposiciones Transitorias, hasta un máximo de 18 años ya que si bien resuelve el problema de los arrendatarios débiles económicamente, es a costa de entrar en absoluta contradicción con el plazo legal de duración de los contratos.

El apartado número 10 de esta Disposición Transitoria Segunda se ocupa de la revisión de la renta para lo cual establece un complejísimo proceso al cual dedica 8 reglas particulares comprendiendo un período temporal de 10 años de duración en cada uno de los cuales se aumentará un porcentaje determinado.

Para la actualización de las rentas y por un período de 10 años se otorga la iniciativa para la actualización de la renta exclusivamente al arrendador, estableciendo como principio general que la renta inicialmente pactada y que dio origen al contrato de arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

Concluido ese período de diez años invertido en la actualización de la renta ya se otorga a ambos la facultad de solicitar la actualización anual de la renta.

En la regla 6ª se establece un sistema peculiar por el cual se faculta al inquilino a optar por la no actualización de la renta, si bien el ejercicio de esa opción no excluirá la actualización de la renta con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Considero absolutamente injusto concederle esta facultad al arrendatario sin imponerle al propio tiempo la vigencia de la nueva ley lo que implicaría la extinción de su contrato al cumplirse los cuatro años desde el ejercicio de su opción para evitar la continuación del perjuicio del arrendador sin clase alguna de compensación.

Parecería más lógico que, para evitar problemas interpretativos se hubiera usado otra palabra en vez de la misma palabra *actualización*, pues podría perfectamente haberse distinguido entre las dos actuaciones con el simple empleo de la palabra *actualización* para una y la palabra *revisión* para la otra, que además reflejan más exactamente el contenido pretendido.

El efecto que este complejo sistema de actualización de rentas pretende alcanzar consiste en una progresiva alza de los precios de las rentas antiguas absolutamente congeladas por la inactividad de los sucesivos Gobiernos para lo cual se estima suficiente el plazo de diez años y esto en conjunción con la desaparición de muchos contratos viejos por la doble medida de la desaparición de la subrogación intervivos y de la limitación de la subrogación mortis causa se espera produzca el resultado del abaratamiento de las futuras rentas abriendo así el camino a la posibilidad de que pase a tomar la iniciativa el arrendatario en las peticiones de actualización de renta que pasarían a ser actualizaciones «a la baja». Este optimismo gubernamental es parecido al que se suscitó con el famoso «Decreto-Boyer» que no sirvió para hacer aflorar al mercado de arrendamiento el cuantioso volumen de viviendas no ocupadas y produjo en cambio varios efectos perversos entre los cuales el más unánimemente reconocido ha consistido en la abusiva reducción de los plazos contractuales en los arrendamientos concertados con posterioridad y la espiral especulativa de signo absolutamente contraria a la que el Gobierno había esperado confiadamente y que había dado fundamento a que la medida se hubiera enmarcado entre las «medidas de política económica» a las que no sirvió sino que por el contrario obstaculizó.

La complejidad de las operaciones y la necesidad de «documentación previa» para afrontarlas ya está propiciando un notable interés en determinados sectores, más o menos profesionalizados, y ya he recibido propaganda –alguna bastante presentable de apariencia y otra muy ramplona– de diversos «publicistas» anunciando sus trabajos en oferta de republicación mediante el abusivo uso del marketing publicitario montado sobre la base de la Guía Telefónica, aunque en el caso concreto mío eso se deba sólo a la pereza en solicitar la rectificación de una inclusión equivocada.

Disposición Transitoria Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio sujetos a régimen de prórroga forzosa.

Esta Disposición Transitoria Tercera es una simple repetición de la Disposición Transitoria Segunda con la sola diferencia de reducir a la mitad el plazo de tiempo de duración del procedimiento de actualización de rentas, es decir solamente cinco años, y consiguientemente se aumenta el porcentaje de actualización anual con el fin de alcanzarla en el plazo reducido de cinco años.

Con lo que constituye una constante desafortunada de este Proyecto, que trasciende a todas las Disposiciones Transitorias, sigue otorgando a la antigua legislación un plazo de vigencia para los viejos contratos que en este caso puede llegar a alcanzar los 23 años.

Disposición Transitoria Cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados al inquilinato celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

En esta Disposición Transitoria el redactor, reincidiendo en lo que se pueden llamar líneas maestras del Proyecto, se reduce a remitirse a la Disposición Transitoria Tercera.

7. LA INCLUSIÓN DE ESTA LEY ESPECIAL EN EL CÓDIGO CIVIL

Consciente de la dificultad, dada la preclusión de los plazos y la carencia de todo entorno personal de tipo político, la solución que se propone consiste en la *nueva redacción del título sexto del libro cuarto del código civil*, manteniendo su sistemática y el número de sus artículos suprimiendo la existencia de una dualidad de regímenes, arrendaticios: los sometidos al Código civil y los sujetos a la ley especial.

Podría ello dejar abierta la puerta para una parecida incorporación de la Ley especial de Arrendamientos Rústicos con un planteamiento parecido, por lo cual

también se propone dejar, de momento, sin contenido los artículos 1575 a 1603, ambos inclusive, del Código civil en espera de otra reforma que incorpore al Código civil la ley especial de arrendamientos rústicos, desplazando al ámbito laboral el «arrendamiento de servicios» y dejando el arrendamiento de obra que, como obligación de resultado, no requiere una normativa especial sino la de general aplicación en la contratación y el contrato de transporte, lo cual dejaría *treinta* números del actual Código civil que podrían asumir la totalidad de la Ley especial de arrendamientos rústicos, aceptando una división en párrafos y acaso una mayor extensión de lo habitual en el articulado del Código.

8. EL TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL QUE SE PROPUGNA

Proyecto de ley por el que se reforma la redacción del Título Sexto del Libro Cuarto del Código civil y se dictan normas de Derecho Transitorio y Procedimentales.

Art. 1º. 1. El texto del Título Sexto del Libro Cuarto del Código civil, queda redactado así:

TITULO VI DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.542. 1. El arrendamiento puede ser de cosas, de fincas urbanas para uso de vivienda permanente, de fincas urbanas para uso distinto al de vivienda, de fincas rústicas, o de obras o servicios.

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

3. El arrendamiento de fincas urbanas para uso de vivienda permanente es aquél cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario.

Las normas reguladores 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 a la finca por el mismo arrendador.

4. Es arrendamiento de fincas urbanas para uso distinto al de vivienda aquél cuyo destino primordial sea distinto del establecido en el número anterior.

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.

5. El arrendamiento de fincas rústicas se regirá por las disposiciones de la Ley 83/1980 de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos.

6. Por el arrendamiento de obra una de las partes se obliga a ejecutar una obra por precio cierto.

7. El arrendamiento de servicios pertenece al ámbito de Derecho Laboral o del Trabajo.

Artículo 1.543. Quedan excluidos del régimen establecido en este Título:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñan o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuera 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, precuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

Artículo 1.544. Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Artículo 1.545. Será nula y se tendrá por no realizada la renuncia anticipada de cualquier derecho.

Artículo 1.546. Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de lo arrendado con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por un espacio de tiempo idéntico al inicialmente contratado, a menos que haya precedido un requerimiento fehaciente.

CAPÍTULO SEGUNDO

De los arrendamientos urbanos para uso de vivienda

Artículo 1.547. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda primaria y permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Artículo 1.548. 1. El contrato no se puede ceder por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial previo el consentimiento del arrendador. Este consentimiento se entenderá otorgado si, en el plazo de un mes desde la solicitud escrita del arrendatario, el arrendador no respondiera negativamente y en igual forma.

El derecho del subarrendatario se extingue, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

Artículo 1.549. 1. La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a cuatro años. Dicho plazo se contará desde la fecha de celebración del contrato o desde la puesta a disposición del arrendatario si la misma fuere posterior, correspondiendo a éste la prueba de dicha circunstancia.

2. Se entenderán hechos por cuatro años los arrendamientos para los que se haya estipulado un plazo de duración inferior o no se haya fijado éste.

Artículo 1.550. El contrato de arrendamiento quedará renovado por un plazo de cuatro años cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a la terminación del período en vigor, su voluntad de no prorrogarlo.

Artículo 1.551. 1. Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las restantes causas previstas legalmente.

2. Los arrendamientos otorgados por compradores con pacto de retro, fiduciarios o propietarios de finca hipotecada o que haya sido objeto de una anotación registral de demanda o embargo, durarán cuatro años cuando, antes del transcurso de dicho plazo, el derecho del arrendador quede resuelto por el ejercicio del retracto convencional, la apertura de la sustitución fideicomisaria o la enajenación forzosa. Si el derecho del arrendador se resuelve transcurridos ya más de cuatro años de vigencia del arrendamiento, éste quedará resuelto con aquél. Las mismas reglas se aplicarán cuando se ejercite un derecho de opción inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento.

3. Durarán cuatro años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario.

4. No perjudicarán al arrendamiento los derechos a que se refieren los apartados anteriores que hubiesen accedido al Registro con posterioridad a aquél.

Artículo 1.552. 1. En arrendamiento cuya duración sea establecida en el artículo 1.549, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado, al menos, un año y de el correspondiente preaviso por escrito al arrendador con una antelación mínima de cuatro meses.

2. Todo desistimiento que se realice dentro de los tres primeros meses de vigencia del contrato, referido a un momento posterior al primer año, será revocable dentro del mes siguiente.

3. Las partes podrán pactar en el contrato, en arrendamientos de duración superior al plazo mínimo a que se refiere el artículo 1.549, que el arrendatario, previo al preaviso establecido en el apartado 1 de ese artículo, podrá desistir del contrato transcurrido el plazo mínimo de duración, indemnizando al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Artículo 1.553. 1. Si el arrendatario desiste del contrato sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con él, el arrendamiento podrá continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. Cuando el cónyuge no conteste en el plazo de un mes, manifestando su voluntad de ser arrendatario, el requerimiento de fecha cierta que el arrendador deberá dirigirle al efecto desde que el arrendatario le haya comunicado su voluntad de desistir del contrato, el arrendamiento quedará extinguido y el cónyuge obligado al pago de dicho mes.

3. En supuestos de abandono de la vivienda sin desistimiento del titular, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes desde dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por ausencia de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia si dichos descendientes convivieran en la finca arrendada al tiempo del desistimiento o abandono.

Artículo 1.554. 1. Cuando la duración del arrendamiento sea la prevista en el art. 1.549, el adquirente de la vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste para que finalice el plazo de los cuatro años, aún cuando concurren en él los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

2. Cuando las partes hayan pactado una duración superior a la mínima legal, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo mínimo, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años.

3. El enajenante de una vivienda arrendada está obligado a comunicar por escrito dicha circunstancia al arrendatario en los treinta días siguientes a la perfección del contrato.

Artículo 1.555. 1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario adquirirá también y de forma solidaria dicha condición por ministerio de la ley, cuando le corresponda el uso de la vivienda arrendada, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 90 y 96 del Código Civil.

2. La adquisición de la condición de arrendatario deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes desde que tuvo lugar.

Artículo 1.556. 1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

- a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común en cuyo caso bastará la mera convivencia si dichos descendientes convivieran en la finca arrendada al tiempo del fallecimiento del arrendatario.
- c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quien de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiario de la subrogación, podrá considerar a cada uno de ellos deudor de las obligaciones de arrendatario, mientras mantenga su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cuatro años, las partes

podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cuatro primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cuatro años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

Artículo 1.557. 1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

Artículo 1.558. 1. Durante el plazo previsto en el artículo 1.549, el arrendador o el arrendatario podrán actualizar al final de cada año de contrato la renta de dicho año conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses siguientes al de referencia por el Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato.

2. Lo mismo regirá durante los cuatro primeros años de los arrendamientos para los que se haya convenido un plazo superior al mínimo legal. Durante el resto del plazo, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado por las partes y, en defecto de pacto, por lo establecido en este artículo.

3. La actualización se producirá a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración y acompañando la oportuna certificación de los Servicios del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia a los Boletines Oficiales donde se publiquen los índices.

Artículo 1.559. 1. Durante el tiempo en que el plazo convenido para el arrendamiento exceda del mínimo legal, la realización de obras de mejora por el arrendador le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta veinte en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de ellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defectos de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie útil de cada finca.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Artículo 1.560. 1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico con un máximo de una mensualidad de renta.

2. Durante el plazo previsto en el art. 1.548, la fianza no está sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades, según corresponda, de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda del mínimo legal, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituído al final del arriendo devengará interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

Artículo 1.561. 1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios de régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de la superficie útil, el emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante el plazo de duración legal mínima del arrendamiento, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior a aquél en que pueda elevarse la renta, conforme a lo dispuesto en el número 1 del art. 1.558.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el número 4 del art. 1.557.

Artículo 1.562. 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las

condiciones de habitabilidad para servir al fin convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario o a las personas de su casa.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo que se dispone en el art. 1.569.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Artículo 1.563. 1. El arrendatario está obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de vivienda de que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Artículo 1.564. 1. El arrendatario no puede realizar, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda o de sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 1.565. 1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o familiares que con él convivan.

2. El arrendatario quedará obligado al término del contrato y respecto a las obras que no constituyen mejora del inmueble, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exigiere el arrendador.

Artículo 1.566. 1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los 180 días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso de que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1.518 de este Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior al precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuera formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o del convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviere arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el art. 1.542, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales que forman parte de un mismo inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

Artículo 1.567. El arrendatario podrá suspender el contrato de arrendamiento en el supuesto previsto en el art. 1.561. 2 ó cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras, siempre que, en ambos supuestos, dichas obras hagan inhabitable la vivienda, entendiéndose, en estos casos, suspendida la obligación de pago de la renta y paralizado el transcurso del plazo del arrendamiento hasta la culminación de aquéllas.

Artículo 1.568. 1. La resolución por incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes, se registrará por lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

2. Además el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendamiento.
- b) La falta, en su caso, de prestación de la fianza.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños dolosos en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades notoriamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- f) Cuando la vivienda permanezca desocupada durante más de seis meses en el transcurso de un año, si no mediare justa causa, así como cuando deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario, o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.547.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 1.562.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Artículo 1.569. Será causa de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de aquella exija la realización de obras cuyo costo exceda del cincuenta por ciento de su valor real al ocurrir el siniestro, sin que para esta valoración se tenga en cuenta el valor del suelo.

CAPÍTULO TERCERO

Del arrendamiento urbano para uso distinto al de vivienda

Artículo 1.570. El arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda se registrará por las disposiciones especiales contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 1.571. El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo pacto en contrario en el contrato de arrendamiento o que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 1.572. Salvo pacto en contrario, lo dispuesto en los arts. 1.562, 1.563, 1.564 y 1.567 será también aplicable a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda. También lo será lo dispuesto en el art. 1.559, desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 1.573. 1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá, salvo pacto en contrario, subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, siempre que, a la vez, venda, ceda en usufructo o arriende la empresa instalada en la finca arrendada.

2. En caso de cesión, salvo que el arrendador haya consentido el liberar al cedente, éste responderá solidariamente con el cesionario por el incumplimiento de la obligación de pago de la renta y del daño causado a la finca con el límite, en este caso, de dos anualidades de renta.

Artículo 1.574. Cuando se extinga el arrendamiento de una finca en la que durante los seis últimos años el arrendatario haya venido ejerciendo una actividad empresarial o profesional, por haber expirado el término convencional o por otra causa no imputable al arrendatario, éste tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a una indemnización a cargo del arrendador de una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento por cada año de duración del contrato, con un límite máximo de dieciocho mensualidades, si concurren las circunstancias siguientes:

- 1º) Que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación en los supuestos de expiración del término convencional o en los quince días siguientes a haber tenido conocimiento de la causa de extinción tratándose de un hecho diferente, su voluntad de celebrar un nuevo contrato con un incremento mínimo del veinte por ciento de la renta en vigor en dicho momento.
- 2.º) Que el arrendador o un tercero desarrollen en la finca antes del transcurso de un año desde la extinción del arrendamiento la misma actividad o una actividad afín a la que el arrendatario ejercía. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendamiento.

Artículo 1.º 2. Quedan sin contenido, de momento, los artículos del Código Civil numerados del 1.575 al 1.603, ambos inclusive.

Artículo 2.º Queda suprimida la división en Secciones del Capítulo Tercero del Título Sexto del Libro IV del Código Civil.

Artículo 3.º Disposiciones Procedimentales.

Primera: Equivaldría al art. 35 del proyecto 94.

Segunda: Equivaldría al art. 36 del proyecto 94.

Tercera: Equivaldría al art. 37 del proyecto 94.

Cuarta: Equivaldría al art. 38 del proyecto 94.

Artículo 4.º Disposiciones Adicionales.

Segunda: Debería desaparecer totalmente.