

DICTAMEN DEL CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Sesión del Pleno de 9 de diciembre

De acuerdo con las competencias atribuidas al Consejo por la Ley 21/1991, de 17 de junio, previa tramitación por la Comisión de Agricultura, Pesca y Políticas Sectoriales, y de conformidad con el procedimiento previsto en su Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno, el Pleno del Consejo Económico y Social acuerda adoptar en su sesión del día 9 de diciembre de 1993 el siguiente

DICTAMEN

I. ANTECEDENTES

El día 19 de Noviembre de 1993 el Excmo. Sr. Ministro de Justicia y el Excmo. Sr. Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente solicitaron en nombre del Gobierno y a los efectos previstos por el artículo 7.1.1. a) de la Ley 21/91 de 17 de Junio de creación del Consejo Económico y Social, que dicho organismo emitiera, en el plazo máximo de quince días Dictamen sobre el Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Anteproyecto fija una modificación de las normativas vigentes en materia de arrendamientos, actualmente regidas substancialmente por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Decreto 4104/1964) y el Real Decreto-Ley 2/1985 sobre medidas de Política Económica.

El texto viene acompañado por una Exposición de motivos donde se recogen las directrices generales que informan el Anteproyecto.

El Anteproyecto de Ley se compone de cuatro títulos que incluyen treinta y siete artículos, cinco disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

- El Título primero (Arts. 1 a 4), establece el ámbito de aplicación de la Ley, distinguiendo entre el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para

uso distinto a la vivienda así como los arrendamientos excluidos del ámbito de la Ley.

- El Título segundo, relativo a los arrendamientos de vivienda (Arts. 5 a 28) establece las normas generales, plazos de duración de los contratos, la determinación de la renta, los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios y las causas de suspensión, resolución y extinción del contrato de arrendamiento.
- El Título tercero (Arts. 29 a 33) establece la normativa para los arrendamientos destinados a uso distinto al de la vivienda.
- El Título cuarto sobre procesos arrendaticios (Arts. 34 a 37) determina el ámbito de competencia y los procedimientos a seguir.
- La Disposición adicional primera establece el régimen de las Viviendas de Protección Oficial en arrendamiento; la segunda modifica la Ley Hipotecaria; la tercera autoriza a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda a que los arrendadores depositen el importe de las fianzas sin devengo de intereses; la cuarta establece el ámbito para percibir ayudas para acceso a vivienda y la quinta modifica varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Las Disposiciones transitorias primera, segunda, tercera y cuarta establecen modificaciones para contratos de arrendamiento de vivienda y locales de negocio que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, estando o no sujetos a régimen de prórroga forzosa. La Disposición transitoria quinta se refiere a los procesos judiciales.
- La Disposición derogatoria única deroga, a excepción de lo previsto en las disposiciones transitorias de esta Ley, el Decreto 4104/1964, Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 sobre medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en la Ley.
- La Disposición final primera establece la naturaleza de la ley y la segunda fija la entrada en vigor de la misma.

II. CONTENIDO

A. Objetivos del Anteproyecto

Los objetivos de la nueva regulación se indican en la Exposición de motivos del Anteproyecto, al señalar que la finalidad última y perseguida es la de potenciar el mercado de alquileres como un eje básico de la política de vivienda para conseguir el derecho otorgado por el artículo 47 de la Constitución española de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Es importante destacar que en la precitada exposición de motivos se manifiesta que el cambio normativo no es condición suficiente pero si condición necesaria para potenciar la oferta.

La nueva normativa trata de armonizar la coexistencia de situaciones muy diferenciadas entre sí que distorsionan el mercado de arrendamientos. Por una parte, se encuentran los contratos de arrendamiento regulados por el Real Decreto Ley 2/85, que se caracterizan, en su mayoría, por una total libertad normativa, y por otra están los contratos celebrados con anterioridad, que se caracterizan por rentas muy bajas y prórrogas forzosas.

En líneas generales, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos se plantea como una reforma completa de la legislación vigente que afecta tanto a los alquileres de futuro como a los ya existentes. Responde a la necesidad de crear un marco legal que ayude a recuperar la confianza y la estabilidad en un mercado que se caracteriza por un bajo porcentaje de alquileres y por el mantenimiento de una relación desigual entre inquilinos y propietarios según la fecha de los contratos.

En el Anteproyecto se observa una significativa reducción del articulado con respecto a la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos, Decreto 4104/1964, que contenía 152 artículos.

El Anteproyecto establece un régimen único de regulación de futuro para viviendas y para otros de uso distinto al de vivienda a la vez que fija, a través de las disposiciones transitorias, una solución para la dualidad del mercado de alquileres.

B. Regulación de futuro

El Anteproyecto considera separadamente la normativa que regirá los nuevos contratos, incluyendo una serie de modificaciones sustanciales a la situación actual descritas a continuación:

Ámbito de la Ley

- Distinción entre **arrendamientos de vivienda de uso primario y de arrendamientos destinados para usos distintos al de la vivienda** (arrendamientos de segunda residencia, de temporada, locales de negocio, oficinas, etc.) no existente hasta la presente Ley. La distinción tradicional se establecía entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio. En el Anteproyecto, la vivienda se designa como "primaria y permanente del arrendatario".

Arrendamientos de vivienda

- Sobre los arrendamientos de vivienda (Título II), se establece un **plazo mínimo de 4 años en la duración de los contratos**, como medida de estabilidad para el arrendatario y para potenciar el arrendamiento como una alternativa a la propiedad.
- Se recortan los supuestos de **subrogación** por su efecto desequilibrador en la relación arrendaticia, manteniéndose no obstante dicho derecho en el ámbito mortis causa para aquellas personas con vinculación directa al arrendatario.

Se asigna el derecho de **subrogación inter vivos**, siempre previo consentimiento del arrendador, así como en caso de nulidad, separación o divorcio, asignando la vivienda al cónyuge no titular del contrato.

- La **renta inicial** gira en torno al **principio de libertad entre las partes**, asegurando el funcionamiento de libre mercado. Se prevé su actualización anual utilizando las variaciones del Índice de Precios al Consumo.
- El Anteproyecto prevé la libertad de pactos en el establecimiento de garantías de cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias. En el caso de pactarse **fianza**, una parte de la misma deberá ser en metálico, con un máximo de dos mensualidades de renta.

- Se establece una singularidad para arrendatarios afectados por **minusvalías**, en lo que respecta a modificaciones en la vivienda que les permita una mejor utilización de la misma.

Arrendamientos para uso distinto del de vivienda

El Anteproyecto faculta a los contratantes para regular libremente gran parte del contenido del contrato de arrendamiento, con remisión general a la regulación establecida sobre arrendamientos por el Código Civil.

- Con respecto al **derecho de traspaso**, se mantiene sólo en los supuestos en que la actividad que se desarrolle en el local a partir del contrato sea la misma que se venía desarrollando previamente al traspaso, vinculándose el mismo al arrendamiento de la empresa o actividad que se desarrollara en el local.
- El Anteproyecto contempla una **indemnización por clientela** basada en determinadas condiciones y por la concurrencia de circunstancias concretas.

Procesos arrendaticios

- Los procesos se atribuyen a la competencia del **Juez de Primera Instancia**, si bien ya la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 atribuía en su artículo 123 competencia a dichos Juzgados en determinados supuestos. No obstante, se permite la posibilidad de utilizar el procedimiento arbitral. La substanciación de los procesos arrendaticios se defiere al **juicio de cognición**, salvo en los supuestos de aplicación expresa del juicio de desahucio. Como novedad significativa, cabe reseñar la posibilidad de acumulación de acciones de arrendatarios cuando se funden en hechos comunes así como la acumulación de la acción de resolución del contrato y reclamación de cantidad.
- Se establece la **posibilidad de recurso de casación ante el Tribunal Supremo** aunque sólo cuando las sentencias dictadas en los procesos seguidos en el juicio de cognición no sean conformes en primera y segunda instancia.

- La **enervación por desahucio** se restringe en la disposición adicional que modifica el artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para evitar el abuso de este derecho.

C. Régimen transitorio

La normativa transitoria del Anteproyecto diferencia los contratos que a la entrada en vigor de esta Ley no tienen prórroga forzosa y los sujetos a dicho régimen.

- En cuanto a los **contratos de arrendamiento de vivienda no sujetos a prórroga forzosa** que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley, continúan rigiéndose por su propia normativa (Real Decreto-Ley 2/85 y Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964). No obstante, si al término del contrato el arrendatario permanece con la aquiescencia del arrendador al menos durante quince días, la tácita reconducción se establece por el periodo mínimo establecido.
- Los **contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a prórroga forzosa** se rigen por las normas relativas al contrato del inquilinato de la Ley de Arrendamientos Urbanos con una serie de modificaciones:
 - No le será de aplicación al inquilino la subrogación a favor del cónyuge y otros familiares previstos en el artículo 24.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.
 - A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a favor del cónyuge y otros familiares relacionados en el artículo 58.1 de la Ley de 1964, sólo podrá tener lugar respecto al cónyuge del arrendatario, no separado legalmente o de hecho, y a ciertos familiares, extinguiéndose el contrato al fallecimiento del subrogado, salvo en algunos casos que especifica.
 - Se contempla una ulterior subrogación si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquel.
 - Se fijan una serie de derechos a favor del arrendador para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley (en el impuesto sobre el patrimonio de las personas físicas, en la repercusión del impuesto sobre bienes inmuebles; gastos de conservación y elevación de gastos de comunidad y servicios).
 - Las rentas se revisarán para recuperar la inflación no repercutida desde la fecha de celebración del contrato, en el plazo de 10 años,

no siendo aplicable dicha revisión a aquellos contratos en los que la renta del arrendatario y de quienes convivan con el en la vivienda arrendada no supere cuatro veces el salario mínimo interprofesional.

- En cuanto a los **contratos de arrendamiento de local de negocio y los asimilados no sujetos a prórroga forzosa** (celebrados a partir del 9 de mayo de 1985) que subsistan, continuarán rigiéndose por el Real Decreto-Ley 2/1985 y por la Ley de 1964, y en caso de tácita reconducción, el arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en los artículos 29 a 33 de esta Ley, es decir por la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.
- Respecto a los **arrendamientos de locales de negocio y asimilados sujetos a régimen de prórroga forzosa** continuarán rigiéndose por la Ley de 1964 con una serie de modificaciones relativas a la resolución de los mismos en función de la fecha de su celebración y con un calendario que evite el impacto de la Ley de manera inmediata.

En los contratos que no tengan cláusula válida de revisión de renta, la Ley prevé que la misma podrá actualizarse a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario, de acuerdo con una serie de reglas que la propia Ley concreta (aplicación de un coeficiente de actualización teniendo en cuenta, también, la variación del Índice Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo).

Respecto a los contratos de arrendamiento asimilados al inquilinato celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 continuarán reglamentados por las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo que su duración y la determinación de la renta se regirá por la normativa de los arrendamientos asimilados a los del local de negocio.

- Finalmente se contemplan los **procesos judiciales**. Aquellos que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley se regirán por las normas procesales comunes y por las contenidas en los artículos 34 a 37 de esta Ley, aunque los contratos se hubiesen celebrado con anterioridad, si bien el novedoso recurso de casación ante el Tribunal Supremo que esta Ley introduce no será aplicable a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley, con la salvedad que la propia Disposición Transitoria Quinta recoge.

III. VALORACION Y OBSERVACIONES

Antes de las valoraciones generales o concretas el Consejo quiere hacer constar que la brevedad del plazo concedido para la elaboración del presente dictamen se presenta como un obstáculo para la rigurosa evaluación de un Anteproyecto de Ley de tanta envergadura y repercusión socioeconómica, no habiendo sido posible profundizar con el deseado detalle en su tratamiento.

Ante todo, es necesario enmarcar el Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos dentro del contexto de la política de vivienda. El Art. 47 de la Constitución española establece el derecho de "todos los españoles de disfrutar de una vivienda digna y adecuada". A tal efecto, la Constitución impone a los poderes públicos la promoción de las medidas necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

El fomento del arrendamiento de viviendas se presenta como una parte importante para garantizar este derecho constitucional. Por lo tanto, el CES considera que si bien el Anteproyecto puede posibilitar una mejora en la situación actual de los alquileres, es necesario complementarlo con medidas financieras, fiscales y presupuestarias que aseguren la rentabilidad y viabilidad económica y social de las promociones tanto públicas como privadas. En este sentido, el Consejo estima como loable la declaración efectuada en la Exposición de motivos del Anteproyecto de que el cambio normativo debe en todo caso ir acompañado de la adopción de una serie de medidas complementarias que potencien de una manera efectiva el mercado de alquileres.

Al efecto, medidas como la promoción de vivienda pública para uso en alquiler, que incremente el patrimonio público de suelo y vivienda puede ser una vía adecuada a las necesidades sociales. Asimismo, la articulación de medidas que potenciaran los Fondos de Inversión Inmobiliaria en alquiler, permitiendo la inversión de ahorros en este mercado a través de incentivos fiscales, a buen seguro mejoraría, sin duda, la relación oferta-demanda.

Analizando el actual mercado de alquileres, podemos avanzar que la situación creada por la existencia de una segmentación en el mercado en función de las fechas de los contratos de arrendamiento ha distorsionado los precios, ha coadyuvado a perder la confianza por parte de los inversores en este mercado y disminuido considerablemente la oferta.

La existencia de alquileres de rentas bajas y fuertemente proteccionistas hacia el inquilino regulados por la normativa anterior al Real Decreto-Ley 2/85 ha supuesto la existencia de un parque de viviendas en alquiler de poca rentabilidad para sus propietarios. A su vez, el denominado Decreto Boyer liberalizó el mercado de alquileres a partir de su entrada en vigor, con diversos efectos en los contratos de vivienda. La supresión drástica de la prórroga forzosa por este Real Decreto-Ley originó una proliferación de contratos de muy corta duración - normalmente de 1 año - que ha situado al arrendatario de vivienda en una posición de inestabilidad, y sujeto a una renegociación en la renovación del contrato con resultado de una elevación de las rentas con frecuencia muy superior al aumento anual del Índice de Precios al Consumo.

Las regulaciones de las rentas de viviendas alquiladas no han facilitado una oferta de viviendas suficiente. La nueva regulación arrendaticia representa un acercamiento hacia una filosofía más liberalizadora, interviniendo sólo donde se considera necesario para llegar al justo equilibrio entre las partes y para evitar traumatismos inmediatos contemplados a través de disposiciones transitorias.

El CES es consciente del esfuerzo que se ha hecho para buscar este justo equilibrio entre los legítimos derechos de los propietarios y de los arrendatarios tanto en viviendas como en locales de negocio y asimilados. El Anteproyecto puede posibilitar la compatibilización de rentas no abusivas para los inquilinos y la obtención de una rentabilidad adecuada para los propietarios.

El CES considera como acertada la diferenciación entre arrendamientos de vivienda, entendiendo como tal las destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda primaria y permanente del arrendatario, y el arrendamiento para uso distinto al de vivienda, tales como segunda residencia, vivienda de temporada y locales de negocio o asimilados. Esta diferenciación justifica un distinto nivel de protección al arrendatario en uno u otro supuesto, con la consiguiente diferenciación en la libertad otorgada a las partes para establecer el contenido del correspondiente contrato.

El CES considera que el Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos flexibiliza y equilibra la regulación arrendaticia con unas disposiciones transitorias necesarias para evitar los efectos de una nueva normativa a las situaciones creadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, aunque estima que se pueden aportar algunas modificaciones al texto propuesto, que en su momento se señalarán. Analizamos por separado la regulación de futuro y las disposiciones transitorias.

A. Arrendamientos de vivienda. Regulación de futuro

Plazos

Merece comentario favorable el establecimiento de un periodo mínimo de vigencia del contrato de arrendamiento de vivienda fundamentado en la necesidad de ofrecer al arrendatario una cierta estabilidad en el arrendamiento de un bien que supone su residencia permanente y satisface una necesidad primaria. El establecimiento de un periodo de vigencia adecuado puede posibilitar en mayor medida la consideración del alquiler como una alternativa a la propiedad.

El plazo de duración mínima del contrato previsto en el Anteproyecto (4 años) en principio parece insuficiente, y por tanto el CES recomienda su ampliación a 6 años, teniendo en cuenta que la renta inicial se establece en un marco de libertad de partes en el que se debe entender que se ha alcanzado un grado de satisfacción de los intereses de las mismas y cuando además dispone el arrendador de la posibilidad anual de actualización en términos del mantenimiento de su valor real y de la posibilidad de repercutir los gastos de conservación. Asimismo, este plazo concedería una estabilidad necesaria al inquilino para su consideración de la vivienda arrendada como permanente.

En cuanto al desistimiento del contrato por parte del arrendatario, el Consejo estima que debería contemplarse algún mecanismo que excepcione la obligatoriedad del preaviso por causas debidamente justificadas no imputables al arrendatario.

Rentas

Con respecto a la libertad de las partes de pactar la renta inicial, el CES estima que es una medida necesaria para mantener el equilibrio y libertad del mercado. La actualización de la renta en función del aumento del Índice de Precios al Consumo se considera un criterio adecuado para la evolución de las rentas. No obstante, el mecanismo concreto de actualización previsto en el Anteproyecto no parece el más acertado, teniendo en cuenta el comportamiento fuertemente inflacionario del mercado de alquileres en los últimos años. En consecuencia, el CES estima que debería establecerse un mecanismo de actualización anual de la renta tomando como base el IPC previsto.

Asimismo, a fin de facilitar la aplicación práctica del sistema propuesto, la Administración debería estudiar y articular los instrumentos técnicos necesarios.

Parece lógico el establecimiento de un mecanismo de oposición del arrendatario a la elevación de rentas o conceptos asimilados tal y como existe en estos momentos, a tenor de lo dispuesto en el Art. 101 del vigente Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de obras por mejoras (Art. 19 y Art. 23), en ningún caso el arrendador podrá abusar del derecho concedido para fines distintos a lo estipulado. Por tanto, sería necesaria una definición de lo que en ambos supuestos el arrendatario está obligado a soportar.

Derecho de tanteo y retracto

Una carencia notable del presente Anteproyecto es la falta del derecho de tanteo y retracto, derecho concedido en los anteriores Anteproyectos. En dichos textos, se regulaba la opción preferente de compra de la vivienda por el arrendatario al precio libremente fijado por el propietario. Atendiendo a las repercusiones y financiación parcial de las obras emprendidas en la vivienda por parte del arrendatario, tributos, etc., se debe respetar al menos su opción preferente de compra. Por tanto, el CES estima la necesidad de mantener el derecho de tanteo y retracto frente a un tercero en el caso de venta de la vivienda.

Subrogación

El Anteproyecto establece la posibilidad en el caso de muerte del arrendatario de extender el derecho de subrogación, hasta la finalización del contrato, al cónyuge, descendientes, ascendientes o hermanos que convivieran con el arrendatario al momento de su fallecimiento.

En cuanto a las posibilidades de subrogación reconocidas al cónyuge en el artículo 13 del Anteproyecto, entendemos que debe extenderse el mismo régimen a aquellos familiares que convivan con el arrendatario y cuya situación personal sea equiparable a la del cónyuge, equiparándose a la regulación prevista en el artículo 16 del Anteproyecto para el caso de fallecimiento del arrendatario.

Convivencia de hecho

Se detecta un trato discriminatorio hacia las parejas en situación de convivencia de hecho frente a los casados, al exigirse a aquellos acreditar convivencia de dos años. Por ello consideramos que debería suprimirse tal distinción o, al menos atenuarse. Esta postura está avalada por recientes sentencias de nuestro Tribunal Constitucional, declarando la inconstitucionalidad del Artículo 58 1º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (sentencia 222/1992 de 12 de diciembre y sentencia 6/1993 de 18 de enero), estableciendo que debería admitirse la acreditación de la convivencia por los medios generalmente establecidos en derecho.

B. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Enajenación de finca arrendada

El Consejo estima que debería manifestarse expresamente en el Anteproyecto que en el supuesto de enajenación de la finca arrendada, el nuevo adquirente, si se trata de un local de negocio, necesariamente ha de subrogarse en el contrato de arrendamiento.

Se debería reconocer también el derecho de tanteo y retracto a favor del inquilino cuando el arrendador transfiera el local de negocio a un tercero.

Derecho de traspaso

A juicio de este Consejo, la supresión en el Anteproyecto de la institución del traspaso no parece conveniente, por cuanto esta figura desborda la materia propiamente arrendaticia para incidir en aspectos de orden económico general, formando parte este derecho de los elementos estructurales de la empresa. Por ello convendría mantener el derecho de traspaso en los mismos términos de regulación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por otra parte, se entiende que es fundamental que el Anteproyecto contenga una norma análoga al artículo 31.2 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto establece que no se reputará traspaso la cesión del uso efectuada a favor de una entidad cooperativa o similar, cuando ésta se constituya con la mayor parte de los trabajadores que en su día ocupó el arrendatario. Refuerza este argumento el hecho de que una norma posterior a la citada, la Ley reguladora de las Sociedades Anónimas Laborales de 1986, contemplara en su artículo 4º este mismo supuesto para las entidades que

específicamente regula. Se entiende que de no hacerlo así, se producirá un importante retroceso en los logros sociales, avalados por la numerosa Jurisprudencia existente, con importantes repercusiones en el orden económico y en el empleo, atentando gravemente al propio mercado de trabajo.

Subrogación mortis causa

Al objeto de mantener la estabilidad y permanencia de la actividad empresarial o profesional sería conveniente reconocer el derecho de que los herederos de fallecido se subroguen en el contrato de arrendamiento siempre que exista una continuidad en la actividad.

C. Reforma Procesal

La regulación de los procesos arrendaticios en una valoración general, merece un juicio positivo. No obstante, este Consejo interesa hacer las apreciaciones siguientes:

Se recomienda el establecimiento de Juzgados especializados destinados exclusivamente a resolver los pleitos arrendaticios a través de un sistema sencillo y rápido, sin mediación ni intervención del Procurador.

Este Consejo entendería oportuno que la Ley promoviera mecanismos arbitrales que permitan la sumisión de los conflictos sobre arrendamientos a juntas arbitrales o entidades similares, en las que estén integrados representantes de todos los intereses implicados, estableciendo medidas que incentiven el sometimiento de las partes a este sistema de solución de litigios.

En el supuesto de desahucio por falta de pago o cantidades asimiladas al arrendamiento de viviendas o de fincas urbanas habitables donde se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales, (Artículo 1563. uno, 1º, modificado de la Ley de Enjuiciamiento Civil) no parece acertada la expresión "cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda", ya que dicha cantidad puede ser, en muchos casos, manifiestamente improcedente o al menos discutible. Por ello consideramos que la citada expresión debe sustituirse por otra que haga referencia a las cantidades que en derecho proceda establecer.

Por lo que se refiere a la Disposición Adicional 5ª, sobre la ejecución de la sentencia de desahucio, si bien parece correcto limitar la facultad de

enervación por desahucio, se considera necesario mantener la posibilidad de rehabilitar el contrato una vez dictada la sentencia de desahucio siempre y cuando se puedan presentar circunstancias acreditadas de necesidad y que se mantenga el principio de buena fe.

Debe advertirse, por otra parte, que el Anteproyecto omite toda referencia a la ejecución de la sentencia de desahucio, quedando suprimidos los plazos de lanzamiento que contemplaban los Artículos 142 y 143 del Texto Refundido de 1964 y remitiéndose la diligencia de lanzamiento a los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Artículo 1596 y concordantes).

En este sentido, estimamos que, dada la naturaleza de los intereses en juego, sería conveniente establecer una solución intermedia en el régimen previsto en la Ley de 1964 y el excesivamente apremiante para el arrendatario que se recoge en la nueva regulación propuesta.

D. Disposiciones transitorias

La dualidad existente en el mercado de arrendamientos urbanos, exige un tratamiento adecuado que adapte situaciones históricas no conformes con el necesario equilibrio que debe presidir la relación entre las prestaciones de las partes.

La diferenciación en el tratamiento de arrendamientos de vivienda y los destinados a usos distintos al de la vivienda en la regulación del régimen transitorio parece razonable, acorde con los planteamientos generales que informan la nueva regulación sobre la materia que propone el Anteproyecto.

No obstante lo expuesto, cabe realizar las siguientes consideraciones:

Arrendamientos de vivienda

El Consejo está de acuerdo en cuanto a la aplicación de la Disposición Transitoria Primera y estima razonable que los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, y expresamente acogidos al Real Decreto Ley 2/1985, tengan una vez en juego la tácita reconducción, la duración mínima, establecida con carácter general que el Anteproyecto disponga para la regulación de futuro.

Con respecto a la Disposición Transitoria segunda, se reitera el comentario efectuado en relación con la convivencia de hecho de la necesidad de

adecuarla también en el régimen transitorio a la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional.

En lo que respecta a la repercusión del capital invertido por obras, debería concretarse expresamente que no se podrán acumular los importes de diferentes obras, de tal modo que nunca se sobrepasen los límites establecidos al efecto por el Anteproyecto de Ley.

Asimismo, el Anteproyecto debería matizar que los gastos repercutibles al arrendatario, consten en concepto diferente al de renta, a los efectos de sucesivas actualizaciones.

En lo referente al número ocho de esta disposición, no se contiene el texto articulado y, en consecuencia, no cabe hacer un pronunciamiento final en tanto no sea conocida la regulación concreta, debiéndose aclarar no obstante dos puntos:

- El mecanismo de aplicación del límite de rentas que no supere en cuatro veces el salario mínimo interprofesional.
- La acreditación del arrendatario de los datos referentes a su renta efectiva.

Dentro de este mismo apartado, se considera que la recuperación de la inflación no repercutida se debería ponderar utilizando un coeficiente de actualización en virtud de la antigüedad de los contratos, sin que dicha actualización suponga la asunción total de la inflación perdida.

Por otra parte, parece aconsejable que así como se contempla la actualización de rentas antiguas en un plazo determinado, exista como contrapartida, a medida que la renta se actualiza, una obligación de mejora de las condiciones de las viviendas por parte del arrendador en aquellos casos en que esta mejora sea necesaria para una adecuada habitabilidad.

Arrendamiento de locales

Compartiendo la filosofía de la protección de la pequeña empresa, el Consejo estima, de una parte, que la fijación de una dualidad de plazos importante en la resolución de contratos de arrendamiento, con independencia de los parámetros que se utilicen para la calificación de la pequeña empresa, no responde a criterios lógicos y equitativos, por lo que se deberían ajustar de alguna manera estos plazos al objeto de no causar excesivos perjuicios a aquellas empresas que se encuentren en los umbrales de los límites fijados.

De otra, y en lo que respecta a los criterios de consideración de pequeña empresa, no deberían fijarse exclusivamente atendiendo al número de trabajadores, siendo conveniente el manejo de otros parámetros más ajustados para evitar agravios comparativos que resultarían injustos.

Al objeto de otorgar una mayor estabilidad a la actividad empresarial o profesional y en relación con los locales de negocio en situación de prórroga legal, con independencia de las opciones que prevé el Anteproyecto en cuanto a la resolución de contratos dependiendo de la actualización o no de rentas, este Consejo propone que debería reconocerse una opción al arrendatario del negocio de actualizar la renta a precio de mercado con mantenimiento del status jurídico de prórroga sucesiva de su contrato de arrendamiento.

En este sentido, esta opción debería establecerse en el plazo máximo de 4 meses a contar desde la entrada en vigor de la Ley, no cabiendo oposición del arrendador. En todo caso, el arrendador mantendría el derecho de recuperar su local conforme a lo preceptuado en el Artículo 70 y concordantes de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cuanto a la fijación de renta a precio real de mercado de alquileres de locales de negocio, en defecto de pacto entre partes, el precio será fijado por un tribunal arbitral pericial, en la forma que reglamentariamente se determine, debiéndose mantener dicho precio aunque con posterioridad haya una bajada de precios en el mercado.

IV. Conclusiones

1. Como con propiedad reconoce el Anteproyecto en su Exposición de motivos, la reforma de la normativa jurídica arrendaticia no es suficiente para aumentar la oferta. Es necesario, en cumplimiento del mandato recogido en el Artículo 47 de la Constitución española, promover una verdadera política de vivienda para aumentar la oferta, por lo que la reforma deberá ser complementada con una serie de medidas presupuestarias, fiscales, financieras, de creación de suelo público óptimamente urbanizado a precio asequible, así como también la promoción de viviendas públicas y privadas y creación de Fondos de Inversión Inmobiliaria.

2. Se estima positivo el intento del Anteproyecto de restaurar el equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas en arrendamiento, eliminando en el tiempo la actual situación de segmentación del mercado.
3. Considerando en términos generales aceptable la propuesta normativa, entendemos que la reforma debería contemplar los puntos explicitados en el cuerpo del dictamen entre los que cabría resaltar los siguientes:
 - ♦ la ampliación de la duración mínima del contrato de arrendamiento de vivienda a 6 años.
 - ♦ El mantenimiento de los derechos de tanteo y retracto, tanto en arrendamientos de viviendas como en locales de negocio.
 - ♦ El tratamiento de la figura de traspaso en los términos establecidos en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.
 - ♦ La previsión de juzgados especializados en materia arrendaticia, y regulación de arbitrajes.
 - ♦ Mantenimiento de la facultad de rehabilitación del contrato de arrendamiento ante causas debidamente justificadas y regulación del procedimiento de ejecución de sentencia de desahucio.
 - ♦ Equiparación de convivencia de hecho a la de derecho en los supuestos establecidos en el Anteproyecto.
 - ♦ Necesidad de desarrollo de cláusula octava de actualización de rentas de vivienda.
 - ♦ Posibilidad de mantenimiento del status jurídico de contratos de arrendamiento de locales sujetos a prórroga forzosa, previa actualización de la renta a precio de mercado.

Madrid, 9 de diciembre de 1993

EL SECRETARIO GENERAL

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo. Angel Rodríguez Castedo

Fdo. Federico Durán López