

Ley de Arrendamientos Urbanos Comentada

Coordinador de la Colección:

Excmo. Sr. D. Ángel Juanes Peces
Vicepresidente del Tribunal Supremo

Autora:

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero
Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Tercera Edición: Abril de 2019

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45)

ISBN: 978-84-17544-77-5

Depósito legal: M-15787-2019

PVP: 48,88 € (IVA incluido)

Imprime: Printing '94

© LEFEBVRE-EL DERECHO

LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.

C/ Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid

COLECCIÓN TRIBUNAL SUPREMO

Ley de Arrendamientos Urbanos

Comentada, con jurisprudencia sistematizada
y concordancias

3ª Edición

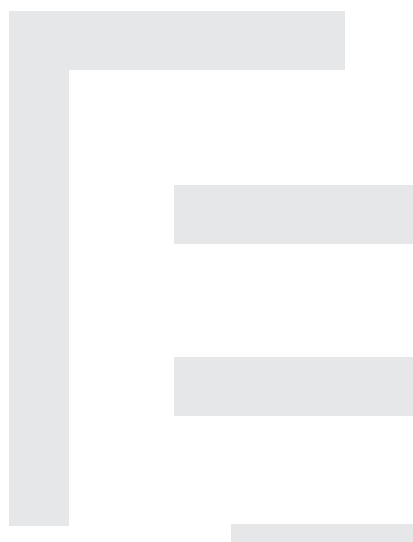
Coordinador de la Colección:

Excmo. Sr. D. Ángel Juanes Peces
Vicepresidente del Tribunal Supremo

Autora:

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero
Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

 **LEFEBVRE**



Plan general

Número
marginal

Relación de Reformas a la presente Ley

Relación de preceptos modificados

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Preámbulo

Título I. Ámbito de la Ley	1
Título II. De los arrendamientos de vivienda	6
Capítulo I. Normas generales	6
Capítulo II. De la duración del contrato	9
Capítulo III. De la renta	17
Capítulo IV. De los derechos y obligaciones de las partes	21
Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	26
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	29
Título IV. Disposiciones comunes	36
Título V. Procesos arrendaticios (Derogado)	38
Disposiciones adicionales	DAD
Disposiciones transitorias	DTR
Disposición derogatoria	DDE
Disposiciones finales	DFI

Tabla Alfabética

Índice por Epígrafes



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

Título I. Ámbito de la Ley	1
Título II. De los arrendamientos de vivienda	6
Capítulo I. Normas generales	6
Capítulo II. De la duración del contrato	9
Capítulo III. De la renta	17
Capítulo IV. De los derechos y obligaciones de las partes	21
Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	26
Título III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	29
Título IV. Disposiciones comunes	36
Título V. Procesos arrendaticios (Derogado)	38
Disposiciones adicionales	DAD
Disposiciones transitorias	DTR
Disposición derogatoria	DDE
Disposiciones finales	DFI

Última reforma de la presente disposición realizada por RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**PREÁMBULO**

1. El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto «inter vivos» como «mortis causa», favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto Ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado los contratos celebrados al amparo del Real Decreto Ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el art. 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la Ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2. La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la Ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre periodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la Ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito «mortis causa» a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «more uxorio».

En relación con las subrogaciones «inter vivos», sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «ex lege» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la Ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la Ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3. La Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la Ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones «mortis causa», aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4. La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5. En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el Texto Refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la Ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por Ley se consagran.

6. Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley, los celebrados al amparo del Real Decreto Ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la Ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación «inter vivos», excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación «mortis causa» que el Texto Refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la Ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la Ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional, en función del número de personas que habitan en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la Ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas, proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios. En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación «mortis causa» en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la Ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

TÍTULO I

Ámbito de la Ley

Artículo 1	Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 2	Arrendamiento de vivienda.....	2
Artículo 3	Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.....	3
Artículo 4	Régimen aplicable.....	4
Artículo 5	Arrendamientos excluidos.....	5

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1
MI
nº 6852

La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda¹.

Notas ¹ Véanse, sobre arrendamientos de viviendas, arts. 2.1, 2 y 4; 6 al 28; y 36 y 37 de la presente Ley, y sobre arrendamiento para uso distinto de vivienda véanse arts. 3, 4.1, 3 y 4; y arts. 29 al 35, 36 y 37 también de la presente Ley

Ver comentarios correspondientes a los arts. 2, 3, 4 y 5 de esta Ley.

El presente artículo -vigente en su redacción originaria- se limita a fijar el ámbito objetivo de aplicación de esta ley. Para delimitar el ámbito de aplicación temporal ha de estarse a lo previsto en las disposiciones transitorias.

La problemática que suscita el presente precepto está en determinar si estamos o no ante un arrendamiento de un inmueble que sea "finca urbana destinada a vivienda" o que sea "finca urbana destinada a uso distinto de vivienda", de ahí que para hacernos una idea cabal del ámbito objetivo de esta ley debamos acudir también a los artículos 2, 3, 4 y 5 de la misma. Este precepto no es de los que mayor litigiosidad genera por lo que permanecen vigentes algunos criterios jurisprudenciales lejanos en el tiempo que no han evolucionado a través de nuevas resoluciones. Por otra parte, cuando surge la controversia sobre si un arrendamiento de un inmueble está o no sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos la cuestión se contrae a un problema de calificación del contrato que siempre será una actividad íntimamente relacionada con la interpretación de lo pactado en el caso concreto. Así pues, se ha considerado de utilidad práctica hacer una referencia a la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo en materia de interpretación y calificación del contrato (aunque, en definitiva, es doctrina de carácter general y por ello de aplicación a los arrendamientos) para, a continuación, reseñar la jurisprudencia que ha venido perfilando los límites objetivos de aplicación de la normativa de arrendamientos urbanos (junto a la que se reseñará en los artículos 2, 3, 4 y 5, anteriormente citados), declarando la exclusión de ciertos arrendamientos del ámbito objetivo de esta ley.

Calificación jurídica del contrato de arrendamiento.....	1.1
Arrendamientos no sometidos al régimen jurídico de la LAU.....	1.2

Calificación jurídica del contrato de arrendamiento «[...] la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos» (TS 1ª 29-6-12, EDJ 153745).

«[...] la carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada» (TS 1ª 26-10-17, EDJ 221593)

La calificación jurídica de un contrato como arrendamiento -sea de vivienda o de uso distinto- ha de efectuarse atendiendo a su verdadero contenido obligacional, abstracción hecha de la

1.1

1.1
(sigue)

denominación que las partes le den, de acuerdo con la más que reiterada doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo en materia de calificación de los contratos, a la que se refiere el TS 1ª 26-11-14, EDJ 204303 - en los siguientes términos: "Dice la sentencia de 15 de diciembre de 2005 que hay doctrina jurisprudencial constante, como la reflejada en la sentencia de 14 de mayo de 2001, que dice "los contratos son lo que son y la calificación no depende de las denominaciones que le hayan dado los contratantes [sentencias de 26 de enero de 1994; 24 de febrero y 13 de noviembre de 1995; 18 de febrero, 18 de abril y 21 de mayo de 1997 y 7 de julio de 2000, entre otras], pues, para la calificación, que constituye una labor insertada en la interpretación, habrá de estarse al contenido real, es decir, que habrá de realizarse de conformidad con el contenido obligacional convenido y el protagonismo que las partes adquieren [entre otras sentencias, las de 20 de febrero, 4 de julio y 30 de septiembre de 1991; 10 de abril, 20 y 23 de julio de 1992 ; 26 de enero y 25 de febrero de 1994 y 9 de abril de 1997], con prevalencia de la intención de las mismas sobre el sentido gramatical de las palabras [sentencia de 22 de abril de 1995], al tener carácter relevante el verdadero fin jurídico que los contratantes pretendían alcanzar con el contrato [sentencia de 4 de julio de 1998]."

- El momento temporal para la calificación del contrato es el de su celebración. "Se ha de tener en cuenta la configuración y estado de la cosa arrendada al momento de la celebración del contrato, pues en tal momento es cuando se cede el uso y disfrute del objeto y se perfecciona y constituye el arrendamiento, no quedando desvirtuada tal realidad por la circunstancia de que, en tiempo posterior, el arrendatario, con o sin autorización del arrendador, haya realizado obras o incluso levantado pequeñas construcciones para el desarrollo de la actividad industrial o mercantil, original o sobreenvenida, propia de su giro y en aras de su conveniencia" [AP Madrid Sec 10ª 21-6-05, EDJ 115160]. Este criterio coincide con una antigua y pacífica doctrina fijada por el Tribunal Supremo de la que son ejemplos TS 1ª 17-11-88, EDJ 9056; 3-5-90, EDJ 4616).

- La doctrina más reciente de la Sala Primera del Tribunal Supremo en materia de interpretación del contrato [en general, es decir, como parámetros hermenéuticos para la interpretación de cualquier contrato] se resume en los siguientes términos: "Con carácter general, respecto de las directrices y criterios de interpretación de los contratos, esta Sala tiene declarado el carácter instrumental que presenta la interpretación literal del contrato que se infiere del criterio gramatical del mismo [párrafo primero del artículo 1281 del Código Civil], de forma que no puede ser valorada como un fin en sí misma considerada, o como un dogma del proceso interpretativo, pues la atribución del sentido objeto de la interpretación, y de ahí la unidad lógica del artículo citado, conforme a su segundo párrafo, sigue estando en la búsqueda de la voluntad realmente querida por las partes contratantes. Esto supone, conforme a la interpretación sistemática como presupuesto lógico-jurídico del proceso interpretativo [artículo 1285 del Código Civil], que cuando los términos del contrato no son claros y dejan dudas sobre la intención querida por los contratantes, la interpretación no se detenga en el criterio gramatical y tenga que recurrir a los diferentes medios interpretativos a su alcance, entre otros, a los que constituyen la denominada interpretación integradora del contrato, artículos 1282 y 1283 del Código Civil [entre otras, SSTs núms. 27/2015, de 29 de enero y 274/2016, de 25 de abril]" (TS 1ª 16-11-16, EDJ 208753). El mismo criterio se sigue en TS 1ª 24-11-14, EDJ 275294, en la que se añade que "en este marco de interpretación también conviene señalar que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, dentro del plano satisfactivo del cumplimiento en la dinámica contractual, ha destacado la instrumentación técnica de la doctrina de la base del negocio como criterio de interpretación contractual; entre otras, SSTs de 12 de abril de 2013 [núm. 165/2013] y 18 de noviembre de 2013 [núm. 638/2013]".

Arrendamientos no sometidos al régimen jurídico de la LAU

Arrendamiento de solar	1.2
Arrendamiento de industria	1.3
Contratos de aparcamiento	1.4
Arrendamiento de garaje como finca independiente y no como mero anejo a una vivienda	1.5
Contrato de amarre	1.6
Arrendamiento complejo	1.7
Arrendamientos «ad meliorandum» y «ad edificandum»	1.8
Opción de compra con entrega de la posesión a cambio de precio	1.9
Cesión de cuotas entre comuneros	1.10
Local integrado en centro comercial	1.11
Arrendamiento de habitación	1.12
Arrendamiento urbano/arrendamiento rústico	1.13
Arrendamiento turístico o vacacional	1.14
Arrendamiento de terreno para publicidad	1.15

1.2

Arrendamiento de solar - El arrendamiento de solar está excluido de la aplicación de Ley de Arrendamientos Urbanos. "Nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de solar, sometido a las disposiciones del Código Civil, que se caracteriza porque el arrendador, en el momento de concertarse el contrato, cede el uso de un terreno o solar, no de una construcción habitable, con independencia de que posteriormente el arrendatario realice sobre dicho terreno obras para adaptarlo a sus necesidades, e incluso levante edificaciones, supuesto abordado en las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990 y 22 de diciembre de 1983 entre otras" (AP Alicante Sec 5ª 21-9-16, EDJ 215972). Así deriva también -aunque no es el tema específico objeto de controversia- de TS 1ª 11-7-07, EDJ 100744; 9-9-09, EDJ 217416; 20-6-13, EDJ 136053.

- La existencia en el solar arrendado de edificaciones no habitables es irrelevante para su calificación como arrendamiento de solar (TS 1ª 3-5-90, EDJ 4616).

- No hay arrendamiento de solar y sí un arrendamiento de uso distinto sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando hay edificaciones habitables en el terreno alquilado que también formaron parte del arrendamiento. Es el supuesto que se examina en la sentencia que se cita a continuación.

"Procede desestimarlo respecto a la pretensión de calificación del arrendamiento como arrendamiento de solar cuando de toda la prueba practicada resulta indudable que no sólo se arrendó el terreno en el que se aparcaban los vehículos sino también diversas edificaciones que en el momento del arriendo disponían de suministro de agua y luz -aunque fuere de obra- y que se utilizaban por la parte arrendataria al servicio de su actividad mercantil como oficinas, siendo por tanto adecuada la calificación jurídica de arrendamiento de inmueble urbano para uso distinto a la vivienda (el tradicionalmente denominado "local de negocio") y por tanto sometido a la LAU" (AP Las Palmas de Gran Canaria sec 4ª 15-3-12, EDJ 189609).

- Las construcciones en el solar posteriores a la celebración del contrato (efectuadas durante su vigencia) no modifican el régimen normativo aplicable salvo que conste claramente, de forma contundente, la voluntad novatoria de las partes.

"Las partes no convinieron la concertación de un contrato de arrendamiento sujeto a la LAU de 1964, la que expresamente excluyeron, pues se trataba de un solar, que previsiblemente iba a quedar afectado por el planeamiento urbanístico. Por tanto, para eludir dicho marco normativo, que las partes quisieron, es necesario contar con elementos de juicio contundentes que permitan valorar la posibilidad de una novación contractual (art. 1204 del C. Civil), y no hemos podido advertirlos en los citados en la sentencia recurrida. No puede considerarse que se manifieste la voluntad novatoria en las comunicaciones sobre actualizaciones de renta e IBI, pues no dejan de ser menciones ordinarias sin valor vinculante, pues las mismas no pretenden modificar el marco contractual sino concretar la cuantía de las rentas, ni de su texto puede obtenerse que las partes con anterioridad hubieren acordado modificación alguna de la Ley reguladora del contrato. El dato esencial en que se apoya la sentencia recurrida es la mención a los derechos de tanteo y retracto en la escritura en que los herederos del primitivo arrendador venden a NONASUN y como referimos no es más que una referencia protocolaria de la actuación notarial, sin que de la misma puede deducirse que las partes se ajustaban a la LAU de 1964. Para obtener una conclusión tan radical se precisa una manifestación de voluntad directa o indirecta de mayor calado y con notoria relevancia dados los cambios de efectos sobre el contrato que suponía y ese acto volitivo no se ha podido apreciar en las partes" (TS 1ª 20-6-13, EDJ 136053).

Esta sentencia se sitúa en la misma línea de una ya lejana doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, según la cual "No es aplicable la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los supuestos en los que se procedió al arrendamiento de un solar, sobre el que después el arrendatario construyó un edificio habitable, pues la calificación del contrato ha de retrotraerse a la fecha de la constitución arrendaticia, y las edificaciones construidas por el arrendatario en su propio uso y beneficio, aunque sea autorizado por el arrendador, representan una facilidad para la mejor explotación, incluso aunque durante la vigencia del contrato se admitiese un nuevo arrendatario con aumento de renta y precio, porque quedó subsistente el contrato en lo referente a la cosa objeto arrendaticio, y, por tanto, no implica novación extintiva" (TS 1ª 3-5-90, EDJ 4616).

- La jurisprudencia más reciente no se ha detenido a examinar -en materia de arrendamientos urbanos- el concepto de solar, seguramente porque no se trata tanto de un problema conceptual como de determinar -por vía de interpretación del contrato- lo que fue exactamente el objeto del arrendamiento en el momento de su celebración. Hay alguna sentencia que -por vía negativa- puede dar una idea de lo que debe ser considerado solar (superficies no edificadas que, aunque puedan tener alguna construcción estas no son aptas para vivienda o para una actividad industrial (AP Valencia sec 8ª 17-4-02, 654/2001). La descripción más clara la encontramos en dos lejanas sentencias de la Audiencias Provinciales de Madrid y de Barcelona. Se

entiende por solar toda extensión de terreno comprendida en el caso de las poblaciones y sus zonas de ensanche, destinada a futura edificación, aunque por el momento esté limitada a usos y utilidades económicas compatibles con su estado actual y cerrada sobre sí para el mejor aprovechamiento; con independencia de la calificación que de la cosa efectúen los órganos administrativos será el carácter o la consideración de habitables de las edificaciones existentes el que, de modo preponderante, alterne la consideración como tal o como local de negocio que sirve de sede material y física al ejercicio, con establecimiento abierto, de una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo. (AP Madrid 20-10-92, 527/1991; AP Barcelona sec 13ª 12-11-96, 984/1995). En el mismo sentido se pronuncia la AP Alicante sec 5ª 26-11-97, 629/1996 con cita de muy lejana doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo: "el término solar hace referencia a una superficie enclavada en zona urbana o en vial de urbanización, pero inadecuada para ser habitada, aunque existan en su ámbito algunas edificaciones cubiertas o no, mientras que el concepto de vivienda o local de negocio viene referido a construcciones antes de modo fundamental para ser habitadas; añadiendo la sentencia de 20-1-61 de dicho Tribunal que la nota diferencial y más ostensible entre el solar y el local de negocio, está en que sea éste un lugar habitable en el momento de celebrar el contrato y no después, tesis ratificada por otras sentencias posteriores como las de 10-6-70, 8-7-77 y la de 27-11-85 que recuerda una vez más que es el momento de la celebración del contrato el decisivo para Calificar la naturaleza de la cosa arrendada".

1.3 Arrendamiento de industria - Calificación del contrato como arrendamiento de industria y su diferencia con el arrendamiento de local de negocio (o arrendamiento para uso distinto de vivienda). "Según destacada doctrina científica no cabe confundir el arrendamiento de un local de negocio para que el arrendatario establezca su propio negocio, con el arrendamiento de industria en funcionamiento, pues aquí se alquilan una serie de elementos -la empresa, las instalaciones, la clientela, etc.-, entre los que se encuentra el local, que ha de quedar fuera de la Ley arrendaticia, toda vez que, como dice el Texto Refundido de la Ley de 1964, donde la exclusión es tajante, lo que se alquila es "una unidad patrimonial con vida propia y susceptible inmediatamente de ser explotada o pendiente de meras formalidades administrativas". Aunque algunos autores han manifestado la integración de los arrendamientos de industria en el régimen de la presente Ley, pues si el legislador lo hubiera querido, debió determinar la exclusión de forma expresa, como en el Texto Refundido de 1964; pero no obstante esta observación, de la interpretación del artículo 3 de la Ley de 1994 se desprende que no cabe equiparar el arrendamiento para una actividad industrial, que crea el arrendatario en el local objeto de la locación, con el hecho de arrendar una industria en pleno funcionamiento y con los elementos precisos para ello. La doctrina jurisprudencial ha proclamado que los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que, respecto a los primeros, lo que se cede es el elemento inmobiliario, en cambio, en los segundos, el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora; por un lado, el local, como soporte material; y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman un todo patrimonial autónomo, sin que sea preciso que el arrendador facilite necesariamente todos los medios para la comercialización de la actividad negocial a desarrollar, que pueden ser ampliados o mejorados con los que aporte el arrendatario, incluso sustituidos, sin que ello afecte a la calificación y naturaleza del contrato como de locación industrial; además, dicho contrato queda extinguido cuando expira el término convencional, como dispone el artículo 1569.1 del Código Civil (por todas, STS de 8 de junio de 1998, EDJ 7126 y 7 de julio de 2006, EDJ 98668)" (TS 1ª 18-3-09, EDJ 25505). En igual sentido (TS 1ª 25-3-11, EDJ 34608). En igual sentido (TS 1ª 27-2-15, EDJ 45641).

- El arrendamiento de industria está sometido a la normativa del Código Civil. "(...) la sentencia dictada por la Sala Primera de este Tribunal, de fecha 18 de marzo de 2009, EDJ 25505, fija como doctrina jurisprudencial que la legislación aplicable a los arrendamientos de industria ha de ser la contenida en el Código Civil. Dicha doctrina jurisprudencial es aplicable al supuesto enjuiciado en el presente procedimiento, ya que el arrendamiento suscrito entre las partes, y cuya calificación jurídica no ha resultado controvertida por las partes litigantes, fue el de arrendamiento de industria para la explotación de ganado, por lo que, el mismo habrá de regirse por las disposiciones contenidas en el Código Civil, por consiguiente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 1565 CC, expirado el plazo inicialmente pactado por las partes en la estipulación segunda del contrato de arrendamiento así como expiradas igualmente las prórrogas determinadas en aquél, procede acordar el desahucio del demandado por expiración del plazo del contrato de arrendamiento litigioso". (TS 1ª 25-3-11, EDJ 34608).

- En el arrendamiento de industria el arrendatario no tiene la facultad de enervación de la acción de desahucio contenida en el artículo 22 LEC.

“El contrato de arrendamiento de industria, en cuanto que el arrendamiento no lo es de una finca urbana o rústica, queda excluido de este régimen especial de la enervación de la acción. El arrendamiento de industria no es, como parece que pretende el recurrente, un arrendamiento de finca urbana destinado a un uso distinto del de vivienda, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala (contenida en la Sentencia 137/2000, de 21 de febrero) sobre la distinción entre los arriendos de local de negocio y los de industria: mientras que en los arrendamientos de local de negocio, y en general en aquellos que ahora el art. 1 LAU califica de uso distinto al de vivienda, se cede un inmueble, un espacio construido y apto para que pueda realizarse una actividad profesional o empresarial; en el arrendamiento de industria el objeto de arrendamiento alcanza no sólo al local o establecimiento, susceptible de una explotación empresarial, sino también el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en él, con los elementos necesarios para dicha explotación, de tal forma que constituyen un todo patrimonial. (...) La enervación de la acción de desahucio es una excepción al régimen general de la resolución de los contratos por incumplimiento regulado en el art. 1124 CC, que permite al arrendatario continuar en el contrato a pesar de concurrir causa de resolución. Esta excepción, que responde al interés del legislador de conceder en los arrendamientos sobre fincas urbanas y rústicas una segunda oportunidad al arrendatario, para facilitar la continuación de los contratos, como toda excepción, debe ser interpretada de forma restrictiva por lo que se refiere a su extensión a otros contratos de arrendamiento distintos” (TS 1ª 27-2-15, EDJ 45641).

Junto a estas reseñas jurisprudenciales relativas al arrendamiento de industria se ha considerado adecuado dejar constancia de la que se cita a continuación, ya que se refiere a lo que denomina un contrato de explotación turística calificado como arrendamiento de industria (un arrendamiento de apartamentos para su posterior cesión a terceros con fines de hospedaje ejercido como industria. La transcripción que sigue es, a su vez, la transcripción de una sentencia anterior por lo que la referencia que, como se verá, se hace en ella al art. 2.1 de la LAU, debe entenderse referida a la LAU Texto Refundido de 1964 [Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos]. En cualquier caso, lo que aquí interesa de esta sentencia es que este arrendamiento se trata como un arrendamiento de industria no sometido a la legislación arrendaticia especial sino al Código Civil. También conviene tener presente que ha de tomarse con la necesaria prevención la declaración que se hace en esta sentencia sobre el sometimiento al Código Civil de la relación existente entre el arrendatario y los cesionarios de los apartamentos (lo que la sentencia denomina relaciones del hostelero con sus huéspedes) pues pudiera verse afectada por alguna regulación sectorial, incluso de carácter autonómico, relativa a arrendamientos de uso turístico o vacacional (ver epígrafe 1.14. Arrendamiento turístico o vacacional); la sentencia se pronuncia en los siguientes términos: «Un arriendo de apartamentos para que el arrendatario los dedique a cederlos por precio a terceros con fines de hospedaje ejercido como industria, conforme al artículo 2.1 de la LAU, queda excluido de esta legislación especial, rigiéndose también por el Derecho común las relaciones del hostelero con sus huéspedes; pudiendo aceptarse que se denominan contratos atípicos de interés turístico, que usualmente se califican de rentabilidad, en todo caso excluidos del ámbito de la LAU y regulados por el Código Civil, pues si el contrato no es de arrendamiento simple y ordinario, no queda comprendido en la legislación especial, y si alguna duda surgiera en cuanto a la aplicación de la Ley civil común o la especial de Arrendamientos Urbanos, habrá de ser resuelta otorgando preferencia a aquélla por su carácter general y atrayente.» (TS 1ª 18-3-09, EDJ 25505).

Contrato de aparcamiento - La AP Vizcaya sec 5ª 14-10-16, EDJ 225709), con referencia a una sentencia anterior de la misma Audiencia Provincial que, a su vez se remite a una sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña, Sección 5ª, de 6 de marzo de 2007, se refiere al régimen legal del contrato de aparcamiento en los siguientes términos:

“El llamado contrato de aparcamiento, que tiene como finalidad permitir el estacionamiento de un vehículo en un lugar privado y cerrado mediante el pago de un precio por el tiempo de uso, había sido inicialmente calificado por la jurisprudencia como un contrato de arrendamiento de cosa o local, comprendido en el ámbito del art. 1543 del Código Civil, en el que las obligaciones características del titular del aparcamiento serían las de proporcionar al usuario del vehículo una parcela donde aparcarlo y permitir la retirada del mismo a la persona que presente el billete de estacionamiento, pero que incluye implícitamente elementos más propios del contrato de depósito, como sería la obligación del arrendador de vigilar y custodiar el automóvil en términos generales (art. 1766 CC), que no desnaturaliza el arrendamiento ni lo convierte en un verdadero contrato de depósito (así, la STS 10 junio 1929, en la que, precisamente, se examinan las responsabilidades por el incendio de un coche estacionado en un garaje). Siguiendo la evolución doctrinal, resoluciones posteriores han considerado el aparcamiento de vehículos como un contrato atípico y de naturaleza mixta, que participa de los elementos del arrendamiento, como es la cesión mediante precio de una parcela donde estacionar, y de los

1.4

del depósito, como es la obligación de restituir el vehículo (SSTS 8 marzo 1952, 4 diciembre 1961, 6 abril 1965 y 2 julio 1973, que incluye la prestación del servicio de guarda mediante retribución entre las obligaciones que del mismo dimanar). En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1996, considera el contrato de aparcamiento como un contrato, atípico y mixto en el sentido expuesto, celebrado entre el titular del aparcamiento y el usuario del vehículo, que consiste en la ocupación, previo acceso permitido, de una plaza de estacionamiento por aquél, según tarifas conocidas, que se abonan al retirarlo en función de las horas o días de permanencia, siendo obligación principal del usuario la de pagar el canon, y obligaciones del titular las de tener libre una plaza disponible para la ocupación y restituir el vehículo, cuando el cliente que ha pagado se disponga a retirarlo, con los consiguientes deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo que se mantenga la ocupación. Esta concepción del aparcamiento retribuido como contrato que implica la custodia y guarda del vehículo forma parte de las convicciones generalizadas y usuales acerca de su contenido, y, por otra parte, la legítima expectativa del usuario de recuperar su coche, cuando decide recogerlo, no es algo intrascendente o ajeno al negocio jurídico, ya que, como contraprestación al precio que paga el usuario, se permite, además del estacionamiento temporal, la retirada del vehículo, siendo así que, para cumplir este deber de restitución, han de ejercerse previamente tareas de vigilancia y guarda del vehículo, apareciendo la seguridad como un elemento inherente al contrato de aparcamiento, conforme exigen la buena fe y los usos (art. 1258 CC).

Este criterio doctrinal ha sido sustancialmente acogido en la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos, que limita su ámbito de aplicación a los aparcamientos en los que una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular, para el estacionamiento de vehículos de motor, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de ocupación, a cambio de un precio determinado en función del tiempo de estacionamiento (art. 1), siendo indiferente que esa titularidad provenga del dominio, privativo o común, de la zona de estacionamiento dedicada a este fin, o de cualquier otro título que confiera facultades de disposición sobre el uso del local. Quedan excluidos del ámbito de la Ley, además de los estacionamientos expresamente mencionados en su art. 2, cualesquiera otros que no reúnan los requisitos señalados en el citado art. 1 (art. 2 c LCAV), uno de los cuales es el contrato llamado de plaza de garaje, en el que un particular no empresario se limita a ceder en exclusiva un lugar reservado y delimitado para el estacionamiento, sin ningún otro compromiso. Entre los estacionamientos expresamente excluidos del ámbito aplicativo de la LCAV, se encuentran los realizados en locales o recintos dependientes o accesorios de otras instalaciones (art. 2 b). Esta relación de dependencia o accesoriedad ha de entenderse en un sentido funcional y no material o físico, de manera que, cuando el uso del estacionamiento se haga de forma dependiente o accesorio y en función de la actividad que se desarrolle en otra instalación, su régimen jurídico será el de la relación comercial determinada por esa actividad principal. No obstante, en aquellos supuestos en los que el servicio de estacionamiento es ofertado al usuario con otro principal, pero de forma independiente y opcional para éste, cabe interpretar que ya no se da esa relación de dependencia, quedando entonces comprendido en el ámbito de aplicación de la LCAV.

- La Ley 40/2001 "establece el régimen jurídico aplicable a los aparcamientos en los que una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular, para el establecimiento de vehículos de motor, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de ocupación, a cambio de un precio determinado en función del tiempo de estacionamiento", según reza su artículo 1. Es decir, resulta aplicable al caso de autos, si atendemos al contenido del contrato suscrito entre el demandado y Don Demetrio, (fol. 132), de "Arrendamiento de plaza de estacionamiento", sin perjuicio de los concretos pactos que pudieran establecerse en el mismo, a los que después nos referiremos. La circunstancia de que el vehículo estacionado fuese un vehículo industrial en nada afecta a su aplicación, pues tales vehículos no están excluidos en la Ley mencionada. Según se deduce del art. 7 de la Ley 40/2002, la misma tiene contenido imperativo para los supuestos en ella incluidos, a tenor del cual el contrato de aparcamiento se registrará por la misma, los pactos de los contratantes, en cuanto no contradigan o se opongan a lo en ella establecido, y las normas generales relativas a las obligaciones y contratos (AP Barcelona sec 1ª 2-5-16, EDJ 123983)

- 1.5 Arrendamiento de garaje como finca independiente y no como mero anejo a una vivienda** - "La cuestión jurídica debatida «radica en determinar si el arrendamiento de una plaza de garaje, constituida como finca independiente y no mero anejo a una vivienda, está sometido a las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos o del Código Civil, cuestión ésta de trascendental importancia pues al amparo de la primera normativa el actor apelado tendría derecho al retracto arrendaticio, mientras que la legislación común no prevé tal derecho para los arrendamientos. Ciertamente no es una cuestión pacífica dada la modificación operada por la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 frente al concepto tradicional

de arrendamiento enmarcado en la derogada ley de 1964. Con relación a esta última norma resulta claro que legal y jurisprudencialmente quedaba excluido del ámbito de la legislación especial arrendaticia el arrendamiento individual de plazas de garaje tal como se derivaba del juego conjunto de los artículos 1 y 2 LAU 1964 al diferenciarse únicamente entre arrendamientos de viviendas y de locales de negocio. Sin embargo, esta claridad desaparece en principio en la actual redacción de los artículos 2 y 3 de la vigente LAU 1994, dado que en la misma se distingue entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para uso distinto de vivienda, lo que parece ampliar el ámbito objetivo de la aplicación de la normativa especial arrendaticia y permitir la extensión a supuestos, como el presente, de arrendamientos de plazas de garaje individualmente consideradas. La propia jurisprudencia menor, ante la falta de un pronunciamiento unificador por parte del Tribunal Supremo, es expresiva de esta dificultad interpretativa, pues existen algunas sentencias que expresamente aceptan la aplicación de las reglas de la Ley de Arrendamientos Urbanos al alquiler de plazas de garaje independientes, tal como ocurre en la resolución citada en la sentencia apelada de SAP Barcelona (13ª) de 26 de junio de 1998, EDJ 28501 o, de forma indirecta, en la SAP Málaga (6ª) de 2 de diciembre de 2003, EDJ 209101; frente a ello existen otras sentencias que defienden la interpretación contraria, de tal manera que consideran que a este arrendamiento de plazas de garaje independientes le es de aplicación la normativa general del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, pudiéndose citar en tal sentido las SSAP de Madrid (8ª) de 1 de febrero de 2010, EDJ 34454; Barcelona (4ª) de 16 de diciembre de 2004, EDJ 243905; Madrid (18ª) de 3 de junio de 2002, EDJ 69528; Barcelona (4ª) de 11 de febrero de 2000, EDJ 22500; y Segovia de 5 de noviembre de 1997, EDJ 17508. Ante esta discrepancia, y dada la necesidad de resolver sobre la cuestión planteada, sobre la que anteriormente no se ha pronunciado esta sección, esta Sala considera que es más acertada la interpretación que entiende que el arrendamiento de plazas de garaje está sometido al Código Civil y no a la Ley de Arrendamientos Urbanos" [AP Murcia sec 5ª 8-6-10, EDJ 147401].

- "(...) un garaje -como en el caso presente, en que se trata de un sótano cuya superficie de distribuyen en diferentes espacios denominados plazas de garaje- no es una edificación. Y en este mismo sentido se han venido pronunciando otras Audiencias Provinciales (SAP Segovia de 5.noviembre.1997 -EDJ 17508-, SAP Barcelona Secc.4ª de 11.febrero.2000 -EDJ 7825-) y esta misma Audiencia Provincial de Madrid (SAP Madrid Secc.18ª de 3.junio.2002 -EDJ 69528- en la que se indicaba que "El objeto de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda lo constituye, según el art. 3 LAU, una edificación no siendo precisa su habitabilidad como se exige para el de vivienda, de lo que se sigue que la determinación de si una plaza de garaje está incluida en el ámbito de la Ley habrá de fundamentarse en si nos encontramos efectivamente ante una edificación. Y a la vista de tal concepto es evidente que por ejemplo un solar, aunque esté destinado para alguna de las actividades comprendidas en el apartado 2 del art. 2 LAU está excluido del ámbito de la legislación especial, como también lo estaría la parte de una edificación de modo que no abarque un todo arquitectónicamente independiente, como evidentemente lo es una plaza de garaje limitada al espacio concreto para estacionar un vehículo sin estar cerrada, es decir, si en sí misma no es un espacio material y arquitectónicamente edificado como distinto y menor a la mayor edificación en la que se integra. Un espacio físico delimitado por líneas perimetrales o por columnas o hitos no es una edificación como nadie discutiría que no lo es una plaza delimitada en igual forma al aire libre, y sería ciertamente absurdo considerar que una plaza perfectamente delimitada a la intemperie en un solar no está sometida a la Ley especial porque no es una edificación y dar distinto régimen jurídico a esa misma plaza pero situada dentro de un espacio mayor cubierto y comprensivo de un determinado número de espacios iguales sin delimitación física. Es decir, que tales plazas de garaje no son una edificación sino un espacio incluido sin delimitar físicamente dentro de una edificación, que es algo ciertamente distinto. Edificar no es marcar unos límites en el suelo por más que esos límites se marquen en la más amplia superficie del solado de una edificación. Fácil es entender que no es arriendo de un local de negocio, como locación para uso distinto del de vivienda, la cesión de un espacio en el vestíbulo de un centro comercial para instalar un puesto de venta de mercancías, si ese espacio aún dentro de ese vestíbulo no está debidamente cerrado e independizado físicamente de la mayor superficie en la que se instala. Cabe concluir, de todo ello, que el juzgador de instancia estuvo acertado al considerar que el caso de autos no estaba sometido al régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que no cabía el ejercicio del derecho de retracto." [AP Madrid sec 8ª 1-2-10, EDJ 34454].

Contrato de amarre "Para abordar la cuestión litigiosa, previamente ha de partirse de la dominante doctrina de las diferentes Audiencias Provinciales (así SAP Barcelona, Sec 13 de 9-7-2015 y Sec 19 de 3 -10-2012; Valencia Sec.6ª de 17-12-2014, Cádiz Sec.6 de 13-02-2013) que configura el contrato de amarre como atípico, por carecer de regulación legal específica, rigiéndose por los pactos establecidos al amparo del principio de autonomía de la voluntad - arts 1255 y 1258 del Código Civil (CC)-, si bien presenta analogías evidentes con el contrato de

1.6

aparcamiento de vehículos, (...). Del mismo modo, el contrato de amarre viene a suponer un arrendamiento de cosa (zona de amarre) y a la vez de servicios tales como suministro de agua, electricidad, carburante etc., y participa también de los elementos del depósito, pues concurre una obligación de custodia a cargo de la entidad explotadora del puerto para cumplir con la obligación de restituir la embarcación atracada a demanda de su titular, a cambio del pago de un canon, siendo este deber de custodia -al igual que en el aparcamiento de vehículos- un elemento normal e inherente al contrato, que -a semejanza de aquél- implica un deber de vigilancia y por consiguiente, la asunción por el explotador o concesionario del puerto de la responsabilidad correspondiente cuando se incumple o existe un cumplimiento defectuoso, toda vez que quien atraca su barco en un puerto deportivo y paga un precio por ello, lo hace no sólo para que quede al cobijo de los embates del mar, sino por la seguridad que le proporciona su vigilancia, en orden la restitución de la embarcación" (AP Madrid sec 10ª 30-3-16, EDJ 66247).

1.7 Arrendamiento complejo En la jurisprudencia de la Sala Primera de Tribunal Supremo encontramos escasas referencias al arrendamiento complejo; en muchas ocasiones sin ánimo -por no ser necesario para la decisión del recurso- de precisar si estamos ante un arrendamiento complejo o ante un mero contrato atípico. Es el caso de TS 4-4-12, EDJ 66883, en la se examina un contrato sobre uso de un inmueble en el precio es el pago de un canon sobre los ingresos, se contienen acuerdos sobre publicidad, informática, política comercial conjunta, uso común de salas y captación de clientes, respeto al que declara que "el contrato excede en mucho de lo que podríamos denominar arrendamiento, incluso del arrendamiento complejo, siendo procedente la postura de la sentencia recurrida, cuando establece la existencia de un contrato atípico, en cuanto contiene la cesión de instalaciones, pero también un entramado de derechos y obligaciones que supera el estrecho marco del arrendamiento". El arrendamiento complejo es aquel en el que el arrendatario se obliga a realizar prestaciones que no son propias y específicas de la relación arrendaticia (TS 24-1-00, EDJ 167); en la ya lejana STS 18-4-89, EDJ 4130, encontramos un concepto de arrendamiento complejo "como aquel que está constituido por un conjunto de negocios jurídicos bilaterales combinados, pactos lícitamente contraídos según el artículo 1.125 del Código Civil, y que por su naturaleza principal y características, no constituyen un arrendamiento simple o corriente, sino que aparecen investidos de una complejidad; que determina que no puedan ser incluidos todos sus aspectos en el cauce del régimen jurídico simple y sencillo del contrato de arrendamiento de establecimiento industrial". Estos contratos están excluidos de la presente ley (TS 10-5-06, EDJ 59543; AP Castellón sec 3ª 28-4-16, 614/2015).

En la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales encontramos referencias al arrendamiento complejo en relación con el planteamiento de inadecuación del juicio de desahucio; es el caso de la AP Guipúzcoa sec 2ª 29-9-16, EDJ 201788, o de la AP Baleares sec 5ª 2-9-16, EDJ 172493, en la que se declara: "Para que exista complejidad tal que aborte el juicio de desahucio es preciso, ante todo, que la complejidad sea objetiva, en cuanto nacida del mismo título que invoque la demandante, y, además, que tal complejidad determine, o bien que no puede calificarse de arrendamiento la relación jurídica existente entre las partes, o bien que, estando anudadas a la relación arrendaticia contraprestaciones que excedan de las que ordinariamente se incluyen en ese tipo de contratos, lo conviertan en un arrendamiento complejo. Es decir, aunque esta concreción del juicio de desahucio se trate de un juicio sumario y a consecuencia de ello en tanto nos encontremos con cuestiones complejas afectantes al título se debe entender que las mismas salen del ámbito de este procedimiento y se deberá acudir al juicio declarativo correspondiente. Así, "las complejidades capaces de producir la incompatibilidad con los estrictos trámites del juicio de desahucio, son las que surjan de la naturaleza del contrato, no la que crea el propio demandado con argumentos defensivos (Sentencias del Tribunal Supremo 23 de junio de 1970); debe precisarse como es frecuente por las resoluciones de las diversas Audiencias Provinciales, que: "la complejidad de las actuaciones incompatibles con los trámites del juicio verbal de desahucio no es la que crea o pueda crear artificialmente el propio interesado, como argumento defensivo, sino la que surge de la naturaleza del contrato - natural y lógicamente del propio contrato en relación a la cuestión debatida- del que dimana el litigio. También es cierto que dicha complejidad se debe interpretar de forma restrictiva para evitar que de dicho modo las partes puedan dilatar un proceso y la complejidad alegada debe tener una base fáctica suficiente para poder estimar la excepción de inadecuación de procedimiento".

1.8 Arrendamientos «ad meliorandum» y «ad edificandum». La Sala Primera del Tribunal Supremo, en las muy escasas sentencias en las que se refiere a estos arrendamientos, los incluye en la categoría de arrendamientos complejos o contratos atípicos, excluidos de la normativa de arrendamientos urbanos, declarando su sometimiento a la normativa del Código Civil (TS 1ª 27-1-00, 1229/1993; 10-5-06, EDJ 59543). Sobre el arrendamiento "ad meliorandum", se ha declarado que "No se está ante un arrendamiento puro o simple que permita sujetarlo a la legislación especial, en cuanto no consiste en

la nuda cesión de uso por una parte y pago del precio convenido por la otra, compatible con la cláusula accesoria frecuentemente incorporada de facultarse al arrendatario para efectuar en el local arrendado las obras necesarias para su adecuada aplicación a las actividades a que le destinará, lo que no desnaturalizaría la locación pues el arrendador nada podría exigir al arrendatario, sino que se eleva la realización de las obras de acondicionamiento a la categoría de obligación principal (arrendamiento «ad meliorandum»), incompatible con la sujeción a la ley especial (TS 1ª 3-4-84, EDJ 7148; 13-12-93, EDJ 11317).

Al arrendamiento "ad edificandum" se refiere de forma escueta en la (TS 1ª 10-5-06, EDJ 59543), al examinar un contrato sobre el que se discutió si constituía un arrendamiento de local o un arrendamiento de solar, en el que se incluyó una cláusula sobre la posibilidad de una eventual edificación.

Opción de compra con entrega de la posesión a cambio de precio La Sala Primera del Tribunal Supremo también ha incluido en la categoría de contrato complejo la opción de compra en la que se contiene un pacto de cesión de uso con ciertas características de arrendamiento. Es el caso examinado en la STS 1ª 26-1-94, EDJ 481, que se pronuncia en los siguientes términos: "Del tenor literal de lo pactado resulta que es un convenio complejo en el que a la figura de la opción de compra como fin principal se añadieron una cesión del uso del inmueble con evidentes caracteres de relación arrendaticia, unas cláusulas de estabilización para el precio de la opción y para la prima y la obligación de mantener en el inmueble la identidad del primitivo negocio, mientras no se ejercitara el derecho de opción, además de otros pactos accesorios; para esta clase de contratos complejos es de aplicación la normativa general contenida en el Código Civil, y en ningún caso las reglas especiales de la LAU". Cuestión distinta es que el contrato de opción de compra sea simulado y encubra un verdadero contrato de arrendamiento, como es el caso examinado en la lejana STS 1ª 28-2-81, en la que se constata que los elementos fácticos concurrentes ponen de manifiesto que la voluntad de las partes no fue convenir una opción de compra sino disimular un contrato de arrendamiento para evitar su sometimiento a la legislación especial.

Cesión de cuotas entre comuneros - La cesión de un comunero a otro comunero de una porción de la cosa común no tiene un objeto definido, no es más que la cesión de una cuota y no de un espacio delimitado, que es el concepto básico del arrendamiento de inmuebles, por ello queda fuera de la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, sometido, por analogía, al arrendamiento común de cosas, ya que, en realidad, es arrendamiento de un derecho (TS 1ª 23-12-92, EDJ 12809).

Local integrado en centro comercial - «El local arrendado carece de naturaleza autónoma, pues el negocio que en el mismo se desarrolla es un simple elemento integrante de otro más amplio, el del "Centro Comercial". La jurisprudencia vino entendiendo que estaban excluidos de la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos Texto Refundido de 1964 y sometidos a la del Código Civil los arrendamientos de local cuando la actividad que en el local se desarrolla no tiene fundamento propio, autónomo e independiente, sino que son meras secuelas complemento o parte integrante de otro negocio superior al que se encuentran supeditados en cuanto al horario de atención al público, clientes a los que se atiende y sometimiento a un control por parte de la dirección del negocio matriz. El Tribunal Supremo ha aplicado esta doctrina en las siguientes sentencias: 22 de junio de 1966 (bar y bombonería instalado en el interior de un edificio destinado a teatro); 22 de noviembre de 1968, EDJ 787 (dependencia situada en el ángulo de la sala de proyecciones de un cine, estando destinado a la venta de refrescos, cafés, licores, y caramelos); 10 de marzo de 1971, EDJ 104 (peluquería de señoras y caballeros instalada en el interior de un hotel); 3 de noviembre de 1977 (puesto de venta de frutas instalado en el interior de un supermercado); 25 de mayo de 1992, EDJ 5246 (local arrendado para restaurante que forma parte integrante de un complejo turístico).» [AP Madrid sec 21ª 9-10-02, EDJ 68383].

- Es arrendamiento de industria el arrendamiento "en el que el objeto del contrato es una determinada superficie ubicada en el interior del local comercial Supermercado XXXX, que carece de acceso independiente desde la vía pública, con imposibilidad de ejercer en él actividad comercial alguna sin que el Supermercado esté abierto y en funcionamiento, no pudiendo el subarrendatario instalar el negocio o industria que tenga por conveniente, ya que ha de dedicarlo a la actividad de panadería pastelería, la actividad a desarrollar en el local forma parte del negocio de supermercado, quedando supeditada a éste en cuanto al horario de atención al público, clientes y sometimiento a control por parte de la dirección del negocio matriz, desde todo lo cual pierde autonomía de explotación y uso el local que integra el arrendamiento, y si bien corre de cuenta del arrendatario el equipamiento, éste debe hacerse tanto en cuanto al diseño como a la instalación, conforme a las indicaciones del departamento técnico de XXXX, S.Coop. y previa aprobación expresa de éste". [AP Logroño sec 2ª 2-5-11, EDJ 90846].