

... Entramos en los minutos finales de la revista y se encuentra con nosotros el catedrático de Derecho Civil, don Carlos Lazarte Álvarez, con quien vamos a charlar sobre los arrendamientos urbanos. Muy buenas noches y bienvenido, profesor Lazarte, a la revista de Derecho. Muy buenas noches. Nos va a hablar de los arrendamientos urbanos de la nueva ley, bueno, no tan nueva porque ya es del 24 de diciembre del 94, ¿no? Pues cuando hablamos de arrendamientos urbanos nos estamos refiriendo a arrendamientos de vivienda, solamente a eso.

Fundamentalmente arrendamientos de vivienda, pero vamos, en general la referencia al arrendamiento urbano tradicionalmente es la posición regulada en los códigos civiles. A partir de 1804, durante todo el siglo XIX, cuando se aprueban los códigos, los códigos civiles contienen una serie de reglas genéricas, generales, si lo prefiere, sobre los arrendamientos en general, los arrendamientos de cosas en general, y un par o tres de artículos referidos por una parte a predios urbanos y a predios rústicos. Sobre la base, en general, pues... ..acentuar el papel de la autonomía privada, del pacto celebrado entre las partes, y por tanto, sobre la base de respetar, pues, básicamente la duración fijada por las partes.

contratantes. A comienzo de la segunda década, con ocasión de la Primera Guerra Mundial, en Europa, fundamentalmente, se pone de manifiesto o se evidencia una realidad incontestable, que la destrucción del caserío urbano trae consigo la escasez de vivienda. Y a partir de ahí comienzan una serie de intervenciones legislativas en casi todos los países europeos que traen consigo que los arrendamientos urbanos, los arrendamientos de vivienda, son objeto de una protección específica y, en general, de una medida relativa a la congelación de rentas y, de otra parte, a una prórroga legal con carácter forzoso que trae consigo un estancamiento de lo que podríamos considerar mercado libre de alquiler. En este sentido, por tanto, sí, al hacer referencia a arrendamientos urbanos, se está haciendo un gran trabajo. Sí, se está haciendo un gran trabajo. Y se referencia fundamentalmente al arrendamiento de vivienda.

Lo que ocurre es que después, según cada una de las legislaciones específicas en cada uno de los países, pues hay que ver ya si es solo vivienda o no es vivienda. En España ahora mismo, pues rige en efecto para los arrendamientos celebrados con posterioridad a ella, a la promulgación de ella. Rige la ley 29 barra 1994. Y en esta ley realmente solo se regulan de forma obligatoria los arrendamientos de vivienda, porque cualesquiera otros usos distintos a la vivienda se regulan libremente por lo que las partes dispongan. Entonces nos podríamos centrar en los arrendamientos de viviendas, ¿no? Algunas características especiales de esta ley, ¿no? Como la duración... Lo que pasa es que esta ley, ¿sabe? No tiene la importancia que puede considerarse así abinitio como ley nueva. Ha sido muy importante, pero sobre todo por lo que ha establecido desde el punto de vista de derecho transitorio.

porque ha retocado naturalmente la duración de los contratos tanto de viviendas como de arrendamientos de locales de negocio, que estaban sometidos al imperio del decreto anterior, del decreto de 24 de diciembre de 1964, que constituía el texto refundido de la ley de arrendamientos urbanos. Porque claro, cualquier legislador que se enfrente con una materia que viene arrastrando disposiciones normativas, en el caso nuestro español, desde 1920, pues sin duda alguna se encuentra ya con un conjunto de relaciones arrendaticias muy importantes, hablando en términos cuantitativos y cualitativos, pues muy importantes. Y el problema es saber qué pasa, es decir, hasta dónde se garantiza la prórroga legal

forzosa de los arrendamientos que ya eran existentes en el momento de aprobarse la nueva ley, la ley 2994, hasta cuándo duran los locales de negocio, etc. Por tanto, todas las... Todavía hoy, creo, creo y vamos, y basta de ver la jurisprudencia...

Sigue siendo mucho más importante el texto refundido del 64, porque claro, la masa y el número de arrendamientos celebrados bajo su vigor o su vigencia, sigue siendo notoriamente mucho más numeroso que el de los arrendamientos que se han celebrado del 95 en adelante. Entre otras razones, porque como usted sabe igual de bien que yo, en cuanto ciudadana, pues probablemente el 95 en adelante ha sido mucho más fácil conseguir un préstamo hipotecario para adquisición de vivienda que en otras épocas del pasado. Y por tanto, realmente no se puede decir que los arrendamientos de hoy sean muy numerosos, por lo menos los de vivienda regulados imperativamente por la ley del 94. De todas formas, como... Como me sugiere usted que diga algo respecto de las características fundamentales, creo que la característica fundamental que se puede resaltar en la nueva ley del 64 es el plazo de duración del...

trato por el que ha optado, que es uno de los temas estrella siempre en esta materia. El legislador quien se enfrente con la regulación de esta materia puede optar por hipótesis muy diversas. La primera puede ser dejar que las partes establezcan libremente y por tanto que haya una autonomía privada plena o exclusiva, autonomía privada en relación con este punto. Otro puede ser obligar a que el contrato dure de por vida, como hicieron los legisladores anteriormente en España y en muchos otros países europeos, estableciendo una prórroga legal potestativa en favor del arrendatario. Esto es mientras el arrendatario quiere. Una vez que se haya celebrado el contrato, puede continuar siendo inquilino arrendatario. El propietario, por el contrario, para él la prórroga legal es obligatoria. Quiero decir, la tiene que aceptar obligatoriamente, no puede haber cláusulas que vayan en contra de ella, etcétera, etcétera. Gracias.

Otra es optar por una línea que podríamos llamar ecléctica o por la vía central o por la vía de en medio, como usted prefiera denominarlo, que es fijar un plazo que se entienda razonable y que parezca admisible por la generalidad, tanto por los propietarios, que puedan entender que con ello no pierden absolutamente la disponibilidad del bien del que son dueños, del bien inmueble del que son dueños por una parte, sino que se entiende cuánto de los propios arrendatarios, porque claro, depende de cuál sea el plazo. Es decir, si al arrendatario se le dice que se ha de vincular obligatoriamente por 25 años, a lo mejor no le satisface la idea, porque dice, antes de 25 años espero haber mejorado de condición y poder comprarme algo yo para vivienda habitual, ¿no? O bien, antes de 25 años espero haber cambiado de población y no vivir más ya en el pueblo X o Y, sino en una gran ciudad, o viceversa. O haber desplazado. O haber dejado ya la gran ciudad y sus cortinas de humo y...

haberme ido tranquilamente a vivir en un pueblo de la Alcarria, por ejemplo. Bueno, pues la ley vigente, la ley 2994, que usted ha denominado, y se le sigue denominando, por la nueva ley de arrendamientos urbanos, opta en principio por un plazo tendencialmente de cinco años. Este es el plazo por el que fija. Es cierto que el encabezamiento del artículo 9 se abre de capa con una expresión que dice que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Es decir, da la impresión de que en principio ha de jugar la regla de autonomía privada plena, pero no es cierto, es decir, esto es un brindis al sol por parte del legislador. Porque enseguida, tras un punto y seguido, se dice que

si la duración fuera inferior a cinco años, pues llegado el día de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima.

mínima de cinco años, es decir, cinco años más tres años más de prórroga. En principio es la duración que el legislador de 1994, el Congreso y el Senado, han considerado en principio como una duración aceptable para arrendador y para arrendatario. Por lo demás, en relación con el otro punto estrella tradicionalmente, la regulación de los arrendamientos urbanos, como era la renta, pues hay que decir que desde luego la ley vigente para los arrendamientos celebrados con posterioridad, su entrada en vigor, se pronuncia claramente por una renta de mercado, es decir, por permitir que la renta se actualice, por permitir que la renta sea la que libremente estipule las partes. Y esta prórroga obligatoria, en principio, que hay del arrendamiento urbano, ¿se puede denegar de alguna manera? ¿O en qué caso se puede? ¿Qué se puede hacer?

Bueno, la prórroga del contrato ahora tiene una importancia muy relativa en relación con lo que era la prórroga legal forzosa. Es decir, en relación con el texto refundido del 64, donde recuperar la unidad inmueble o el inmueble para el arrendador, si lograba que una de las excepciones a la prórroga entrara en juego, significaba recuperar plenamente la disponibilidad económica y jurídica del bien. Frente a esa losa o espada de Damocles que tenía, no pendiente de que se le clavara, sino clavada en el pecho. Porque hay arrendamientos todavía que a lo mejor tendencialmente van a durar un siglo, un siglo con una renta congelada. Es decir, la cuestión es para pensarla seriamente. La prórroga de ahora es una prórroga muy captidimita.

si me permite usted esta expresión, una prórroga de una trascendencia socioeconómica muy relativa, ya que en principio solo dura tres años. Es lo que establece el artículo 10 de la ley 2994, ¿verdad? Y solo dura tres años, siempre y cuando, aquí no hay que alegar ninguna causa, es decir, no se trata de demostrar que la hija del arrendador o el hijo se va a casar, necesita una vivienda, no se trata de demostrar que al arrendador se le ha demolido la casa en la que vivía y necesita la otra que tenía alquilada para vivir, no, no se trata de nada de esto. La prórroga entra en juego siempre y cuando quieran las partes. Si las partes no quieren, con haberlo anunciado así, con un mes de antelación a la fecha de expiración, del plazo de cinco años, pues tampoco hay prórroga.

Otro aspecto también a lo mejor importante o interesante es el tema de la subrogación. ¿Quién puede subrogarse y cuáles son los requisitos? Pues yo le diría exactamente igual. Es decir, la subrogación es muy importante cuando uno tiene, cuando lo que se puede transmitir a otra persona, pues es un regalo, por decirlo de alguna manera. Entonces, claro, bajo el imperio de las regulaciones de los arrendamientos urbanos que han precedido a la ley 2994, subrogarse en un arrendamiento con una renta congelada y con una duración además indefinida, pues hablando en términos populares, era una bicoca, ¿no? Era una absoluta bicoca porque era, bueno, pues conseguir, digamos, una continuación de un... una relación contractual montada sobre un absoluto desequilibrio patrimonial.

pero que estaba santificada así por el legislador, y por tanto el arrendatario obtenía todos los beneficios, el arrendador todos los perjuicios. Hoy día la subrogación o la posible cesión de la posición del contrato, o la continuidad en la posición de arrendatario, tiene una importancia muy escasa y muy llamativa.

Es cierto que hay algunas normas en la ley actual que pretenden, no que pretenden, que pueden dar la impresión de constituir un espejo de las normas de regulaciones pretéritas o de regulaciones anteriores, pero la verdad es que la importancia real de tales normas no tiene nada que ver con sus modelos anteriores, porque se limitan sencillamente a poner de manifiesto que sí, que en caso de separación o de divorcio entre los cónyuges, en caso de que haya venta de la vivienda arrendada. En caso de que en otro supuesto se resuelva.

se resuelva el derecho del arrendador, pues podrá haber continuidad, pero siempre con el límite temporal de los cinco años o de los ocho años a los que nos estábamos refiriendo, si en el caso de que el arrendador haya admitido la prórroga. Con lo cual, verdaderamente, la trascendencia económica que pueda tener el mecanismo subrogatorio ha decaído notoriamente en importancia. Pues hemos llegado a los minutos finales ya de la revista y quiero agradecerle al profesor Lasarte estos minutos que nos ha dedicado a la revista con este tema que supongo que es importante para los alumnos, ¿o no tanto? Pues yo diría que es muy importante porque es un semillero de pleitos. Desde el punto de vista formativo para el alumnado y tal, no creo que sea tan importante. Es importante en el ejercicio cotidiano del derecho y tal. No pretendo con ello decir que en la preparación haya de ser una preparación teórica, la del alumnado. Pero la verdad es que...

También hay que tener un poquito de mala sangre para preguntar cuestiones de detalle de arrendamientos urbanos en programas universitarios, ¿no? Con lo cual, si hay preguntas de esto, que en definitiva lo que me está usted preguntando, y me parece muy bien que lo haga, pues serán preguntas de índole muy general, no preguntas de detalle. En todo caso, en el programa siguiente haremos algunas indicaciones, supongo, sobre los exámenes. Sí, porque ya estará muy próximo a las fechas de los exámenes. Y de todas maneras, pocos minutos son para tantos problemas como dan los arrendamientos urbanos. Una ley que siempre se ha definido, o se le ha llamado, en vez de ley de arrendamientos, ley de enredamientos urbanos. Bueno, realmente lo de los minutos, pues no podemos hacer nada, profesor Lasarte. Muy bien. Como le decía, muchísimas gracias por haber compartido con nosotros estos minutos. Gracias, buenas noches. Y esto ha sido todo por esta noche.

la semana que viene con un nuevo programa dedicado a las materias de cuarto curso de la carrera. Ahora, si lo desean, pueden continuar en nuestra sintonía para escuchar el informativo universitario. Muchas gracias por la atención que nos han prestado. Beatriz Santamaría estuvo en el control de sonido y ante el micrófono Charlo Pedearo. Muy buenas noches.