

1.3. Derechos reales

Contratos de arrendamiento sujetos al Decreto 100/1986, de 22 de octubre, de la Comunidad de Madrid y venta de promociones de viviendas: una revisión doctrinal, jurisprudencial y normativa

Lease agreements subject to decree 100/1986, of 22 October, Madrid Community and sale of promotions property: a review doctrine, jurisprudence e law

por

DANIEL MONTERO FERREIRA
*Doctorando en Derecho Civil (UNED)**
Abogado

RESUMEN: En este trabajo se analiza si ciertos contratos de arrendamiento celebrados sobre viviendas de promociones sin calificación de protección pública y referidos al Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, pueden ser interpretados como de duración indefinida. Todo ello, con independencia de los incumplimientos contractuales de cualquiera de las partes y la preexistencia de una habilitación legal para la enajenación de las meritadas promociones.

ABSTRACT: *In this investigation we analyze if leasing contracts involved, referring to Decree 100/1986 of 22 October, regulating the assignment lease of housing units of Public Promotion (and date before the law 29/1994, of 24 November, of Urban Leases) on housing developments without public protection rating, can be understood as undefined in terms of duration. Regardless of contractual breaches by either of the parts and the preexistence of legal authorization to dispose of the referred promotions.*

* Agradezco al Departamento de Derecho civil todas las facilidades y apoyo que me han prestado y, en especial, a su Director, el Catedrático de Derecho civil de la UNED, Prof. Carlos LASARTE ÁLVAREZ, así como a sus discípulas las Profesoras M.^a Fernanda MORETÓN SANZ y Araceli DONADO VARA, Directoras de mi tesis doctoral, por el apoyo, revisiones y observaciones hechas en esta investigación.

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos. Vivienda protegida. Sociedad mercantil local. Enajenación de viviendas por promociones completas.

KEY WORDS: *Urban leasing. Protected housing. Local corporation. Housing for sale complete promotions.*

SUMARIO: I. NOCIONES PREVIAS: LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL RÉGIMEN DE CESIÓN.—II. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ENAJENACIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS, CON PROTECCIÓN PÚBLICA Y SIN ELLA, EN ARRENDAMIENTO DE MADRID CAPITAL: 1. REFERENCIA A LA VIVIENDA PROTEGIDA 2. MENCIÓN A LA SOCIEDAD MERCANTIL LOCAL 3. ENAJENACIÓN DE PROMOCIONES Y CESIÓN DE CONTRATOS 4. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: TANTEO Y RETRACTO 5. DE LA CONCRETA SOCIEDAD MUNICIPAL ENAJENANTE DE LAS PROMOCIONES.—III. SUPUESTOS DE INAPLICACIÓN DEL DECRETO DE LA CAM 100/1986, DE 22 DE OCTUBRE: 1. DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA 2. EL SUPUESTO DE LA «DESCALIFICACIÓN». —IV. ANÁLISIS DE CIERTAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES: 1. LA TEMPORALIDAD DE LOS CONTRATOS ARRENDATICIOS 2. ANTINOMIA JURÍDICA Y/O CONFLICTO DE LEYES 3. APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 4. TÁCITA RECONDUCCIÓN.—V. REFLEXIONES CONCLUSIVAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN.—VII. ÍNDICE DE SENTENCIAS CITADAS.

I. NOCIONES PREVIAS: LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL RÉGIMEN DE CESIÓN

En general, las viviendas protegidas son aquellas fomentadas desde la Administración para facilitar su acceso a personas de escasos recursos económicos. A su vez, entre las viviendas protegidas, podemos distinguir la *Vivienda de Protección Oficial*, es decir, promovida por el Estado, y la *Vivienda con Protección Pública*, que es la categoría de vivienda protegida creada por la Comunidad Autónoma de Madrid.

En todo caso, adjudicadas las viviendas protegidas por los organismos encargados a sus beneficiarios, dicho disfrute o cesión de la vivienda, fundamentalmente, puede ser en régimen de alquiler o de compra-venta¹.

Recientemente, al redactar estas líneas, han visto la luz algunas notas de prensa donde se afirma que el Ayuntamiento madrileño planeó la enajenación de cinco inmuebles del centro de la ciudad a un fondo de inversión inmobiliaria². Las viviendas que integran tales inmuebles o promociones están, en su mayoría, cedidas en régimen de arrendamiento a inquilinos, y según se afirma, de economías muy precarias. Los contratos de arrendamiento suscritos entre aquellos arrendatarios y su propietario, la sociedad mercantil local encargada de la política municipal en materia de vivienda, están en su clausulado referidos y sometidos —en cierta forma— al Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

En efecto, parece que un sector, integrado básicamente por los propios inquilinos, sus asesores legales y asociaciones vecinales, considera que dicho Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, les convierte en arrendatarios vitalicios, en tanto se mantengan las condiciones económicas por las que accedieron al piso,

lo que —a su juicio— les otorga mayor protección frente a cualquier decisión municipal de enajenar dichas viviendas.

Jurídicamente, el supuesto de hecho se circunscribe a la determinación de si los contratos locativos implicados, referidos al Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre³, sobre viviendas de promociones sin calificación de protección pública, pueden entenderse o no de duración indefinida. Todo ello, al margen de los incumplimientos contractuales de cualquiera de las partes y la preexistencia de una habilitación legal para la enajenación de dichas promociones.

Al tiempo, otra de las cuestiones controvertidas se circunscribe a si resulta de aplicación el referido Decreto o, incluso, lo ha derogado la propia Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Dicho Decreto, según se expone en su Preámbulo, en parte, deroga y sustituye al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, estableciéndose ahora las condiciones básicas bajo las cuales los entes públicos titulares de viviendas de promoción pública ceden dichas viviendas en arrendamiento. Por tanto, se trata de cesión de viviendas de promoción pública orientada, básicamente, hacia el sistema de venta a los adjudicatarios y aplicable, en exclusiva y como no podía ser de otra manera, a la Comunidad de Madrid.

Los contratos de arrendamiento fechados en los años noventa y, en todo caso, suscritos antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994, esto es, 1 de enero de 1995, contienen una cláusula relativa a su duración, que establece que la duración del contrato de arrendamiento de la vivienda se prorrogará por periodos «bianuales» (sic)⁴ sucesivos, en el caso que arrendatario continúe reuniendo el requisito exigido en el artículo 1 del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, y no sea titular o posea otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título, en la Comunidad de Madrid.

El anterior pacto o cláusula contractual citada es, prácticamente, copia literal del artículo 3 del precitado Decreto, que, a su vez, establece en su primer precepto lo siguiente: 1: «Las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública solamente podrán ser cedidas en arrendamiento a personas cuyos ingresos anuales, unidos a los de los familiares que con ellas conviven, sean inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional anual».

II. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA ENAJENACIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS, CON PROTECCIÓN PÚBLICA Y SIN ELLA, EN ARRENDAMIENTO DE MADRID CAPITAL

Respecto a la justificación de las sociedades municipales, en tiempos de crisis económica⁵, de vender parte de su parque inmobiliario⁶ para coadyuvar al saneamiento de sus cuentas, está directamente relacionada con que, en muchos casos, las rentas abonadas por los arrendatarios sean de escasa cuantía⁷.

En este contexto, es discutible que el principio general del Derecho de la buena fe⁸ o principios generales de los contratos, como el de la reciprocidad de las prestaciones contractuales, e intereses⁹, y el carácter conmutativo de los contratos onerosos, permitan sostener que el arrendatario no puede exigir del arrendador acometer reparaciones de carácter auténticamente rehabilitador. En este sentido, no debe aplicarse de forma mecánica, ni automática el artículo 21 de la LAU de 1994, pues en casos como el presente se podrían vulnerar no solamente los preceptos y principios indicados, sino la debida equidad contractual e, incluso,

supondría un abuso del derecho y una actuación «inciviliter»¹⁰ del arrendatario, como ha reiterado la jurisprudencia y la jurisprudencia menor¹¹.

1. REFERENCIA A LA VIVIENDA PROTEGIDA

Téngase en cuenta que la protección oficial, estatal —según se haya denominado en cada momento—, a la vivienda, o más acertadamente, la promoción y acceso a la vivienda, tiene su antecedente legislativo más inmediato en la Ley de 11 de junio de 1911, sobre Habitaciones Baratas, hasta la actualidad de forma ininterrumpida¹².

La fórmula estatal¹³ para incentivar, establecer ayudas o facilidades de acceso mediante compra, cesión o arrendamiento a sus inquilinos, emplea mecanismos más o menos similares. Sin embargo, los fundamentos en que se sustenta esta normativa, desde un punto de vista histórico-jurídico, son sensiblemente distintos. Dichas normas¹⁴ estaban encaminadas a atender necesidades de carácter social, pese a que en aquellos momentos aún no se habían reconocido derechos de carácter social. De modo que obedecía a la tutela singular de los ciudadanos más que al reconocimiento de derechos subjetivos.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 47.1 sobre el «derecho a la vivienda» digna y adecuada, establece el deber programático de los poderes públicos para hacer efectivo tal derecho, dirigiendo el uso del suelo al interés general. Así declara: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación»¹⁵.

Baste recordar que los principios rectores de la política social y económica informan la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos; no pudiéndose exigir su cumplimiento. En este último sentido, las sociedades mercantiles anónimas de ámbito municipal deben procurar, en la medida de lo posible, promover las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho.

La materialización de dicho principio rector ha sido asumida como competencia propia por muchas Comunidades Autónomas, contando con el refrendo legitimador de la sentencia del Tribunal Constitucional número 170/1989, de 19 de octubre¹⁶. En su virtud, buena parte de las normas reguladoras de la vivienda son de competencia autonómica y, como clarifica la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo¹⁷, dictada en sendos recursos de inconstitucionalidad, queda básicamente restringida la potestad normativa del Estado a los principios esenciales del estatuto de la propiedad (inmobiliaria).

Consecuentemente, distintas Comunidades Autónomas han aprobado diversas normas sin que entre ellas concurren un mínimo consenso sobre el concepto y calificación de Vivienda Protegida¹⁸.

Los planes estatales y autonómicos relativos a vivienda y suelo establecen unos requisitos determinados para que las edificaciones sean acreedoras de la calificación de Vivienda Protegida¹⁹.

2. MENCIÓN A LA SOCIEDAD MERCANTIL LOCAL

Una vez la vivienda goza de calificación definitiva de «protegida» en el régimen de que se trate²⁰, se le aplicaría la precitada reglamentación²¹, pero las vi-

viendas afectadas y que centran el objeto de este trabajo, no gozan de calificación alguna, simplemente son bienes inmuebles propiedad de una sociedad anónima con capital íntegro municipal²². Esta sociedad desarrolla la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid desde hace más de treinta años.

La Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local, al modificar el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, contempló varios modos de gestión directa puestos a disposición de las corporaciones locales; aunque gestión directa en sentido estricto, evidentemente, es solo «la gestión directa por la propia entidad local». Las otras tres restantes (el organismo autónomo local, la mercantil local, cuyo capital es íntegramente municipal y la entidad pública empresarial local) más bien son formas de gestión instrumental, las cuales, por tanto, se desarrollan no ya por la Corporación local, sino por otro ente con personalidad creado, justamente, para atender la gestión en un ámbito o sector con responsabilidad del Ayuntamiento. O también, en palabras del artículo 85 de la propia Ley, en el ámbito de un servicio público local²³.

Por su parte atendido el contenido del artículo 85 ter²⁴, los Estatutos de dicha Sociedad recogen, que el régimen legal se acomodará íntegramente al «ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a lo establecido en los presentes Estatutos»²⁵.

Por otro lado, «la Sociedad tendrá por objeto social la competencia municipal de promoción²⁶ y gestión de viviendas dentro de la competencia general establecida en el artículo 25-2.d de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración»²⁷.

De modo que, como expresamente estará recogido en los Estatutos de la sociedad mercantil local, forma parte de su objeto social la adquisición o transmisión de dominio sobre bienes inmuebles, dentro de su tráfico mercantil habitual.

Finalmente, respecto a la legislación aplicable al control financiero, se establece que «la Sociedad, en cuanto tal y sus órganos, quedan sujetos a la Normativa Reguladora de las Haciendas Locales, específicamente en lo que se refiere a la inspección de la contabilidad, controles financieros y de eficacia, previsión de ingresos y gastos, y programas anuales de actuación inversiones y financiación. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones concordantes». Además, que «la Intervención General del Ayuntamiento de Madrid ejercerá las funciones de inspección, control interno y financiero en la Sociedad de acuerdo con la legislación vigente».

En este punto es también obligada una mención al vetusto Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, en su última redacción dada por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, por el que se modifica dicho Reglamento de 1955.

Una vez planteado el marco jurídico de dicha sociedad municipal encargada de la política de vivienda, corresponde, en su caso, la aplicación hermenéutica amplia y analógica. En su virtud, cabría colegir que, pese a que algunas promociones como las que nos ocupan carezcan de calificación de viviendas protegidas²⁸, la titularidad de dicha sociedad municipal autoriza a imputarle una «cuasi-calificación» o «pseudo-calificación» y, por ende, una finalidad social de destino.

Esta interpretación quebradiza y tomada —si se quiere— con hilvanes, no parece conciliar, ni tener acomodo legal, en el reparto competencial que de la Constitución se deriva para las Comunidades autónomas y otras entidades en materia de vivienda.

3. ENAJENACIÓN DE PROMOCIONES Y CESIÓN DE CONTRATOS

En cuanto a la enajenación de promociones de viviendas con protección pública, cedidas en arrendamiento y sitas en Madrid, ha de tenerse en cuenta tanto el artículo 20 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, como el artículo 18 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid²⁹. Su texto establece que las Viviendas con Protección Pública para arrendamientos calificados definitivamente, podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas y a precio libre, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso a nuevos titulares. Con todo, se requería la previa autorización³⁰ de la Consejería competente en materia de vivienda. Pero, por sentencia de 8 julio de 2013, el Tribunal Constitucional desestima el conflicto positivo de competencia planteado por la Comunidad de Madrid contra el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, con el que el Gobierno modificó las condiciones fijadas por el Ejecutivo madrileño para la venta de estas viviendas, avalando así la tesis que se defiende en el presente trabajo en favor de la venta de las viviendas protegidas. La norma origen del conflicto modificó el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, con el fin de favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Para ello, sustituyó el requisito de «autorización previa» para la venta de los inmuebles protegidos para el alquiler por el de mera «notificación» al órgano autonómico competente, en consonancia con la normativa europea y la nacional de transposición, «que tienden a privilegiar las declaraciones responsables o comunicaciones previas frente al sistema clásico de autorización».

Dicha enajenación lleva aparejada la cesión de los contratos de arrendamiento subyacentes, toda vez que los nuevos titulares se subrogan en los derechos y obligaciones del originario arrendador.

En este sentido, siguiendo al Profesor Lasarte (LASARTE ÁLVAREZ, 2011, 133) la cesión de contrato consiste en la transmisión de la íntegra posición contractual que una persona ocupa en un determinado contrato. Por su parte, para O'Callaghan (O'CALLAGHAN MUÑOZ, 2012, pássim), tras admitirse la transmisión del lado pasivo de la obligación, que es la asunción de deudas, y la del lado activo, que es la cesión de créditos, un paso más lo constituye la cesión del contrato, que es figura moderna, aceptada por la práctica negocial, reconocida por la jurisprudencia y admitida por la doctrina. De modo que se transmite una relación contractual en su totalidad, con el conjunto de derechos y obligaciones que contiene, sin necesidad de transmisiones separadas del lado pasivo (asunciones de deuda) y del lado activo (cesiones de crédito). Más que un contrato cedido, se trata de una cesión de los efectos contractuales de una de las partes.

En suma, la esencia de la cesión del contrato es la sustitución de uno de los sujetos obligados y la permanencia objetiva de la relación contractual. Es hacer entrar a un extraño en el rango de parte contratante, en lugar de uno de los contratantes originarios.

Sabido es que la Jurisprudencia ha admitido esta figura y, para ello, baste citar la STS de 6 de noviembre de 2006³¹, que recoge la doctrina de la Sala de lo Civil del TS sobre la cesión de contrato. También ha establecido los requisitos o presupuestos necesarios para que la cesión de contrato sea válida y, por tanto, tenga eficacia jurídica³².

La doctrina civil se ha pronunciado en el mismo sentido que la jurisprudencia, así el Profesor LASARTE³³ indica que existirá la cesión de contrato si se dan los siguientes presupuestos:

- a) Debe darse el acuerdo unánime del cedente, cesionario y parte cedida, entendiendo este acuerdo como un consentimiento de las partes que intervienen en dicha cesión. Cabe precisar que, en nuestro caso, la parte cedida constituida por los inquilinos o arrendatarios, deben recibir una comunicación formal, fehaciente e informativa de la enajenación de la promoción de viviendas arrendadas; y el no prestar aquellos su consentimiento a la cesión de contrato o mencionada enajenación se materializa, por ejemplo, en la solicitud por su parte de la resolución del contrato de arrendamiento, ya que se debe conferir al tercero los derechos de todo contratante³⁴.

Como contrapunto con lo anterior, el tenor literal del artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos³⁵, que al regular la enajenación de la vivienda arrendada, establece que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones, en los términos allí establecidos.

- b) Que se trate de un contrato bilateral³⁶.
- c) Que las prestaciones y obligaciones contenidas en ese contrato sinalagmático no hayan sido totalmente ejecutadas. Este supuesto tiene su fundamento en que si el contrato se ha cumplido no tendrá sentido cederlo, puesto que no quedarían prestaciones pendientes de cumplir.

En consecuencia, la sociedad mercantil local no tendría obstáculo alguno para enajenar las promociones, sin necesidad de esperar a la finalización del plazo de protección de la calificación, fijando libremente el precio de la transmisión.

4. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: TANTEO Y RETRACTO

En relación con el derecho de adquisición preferente, esto es, los derechos de tanteo y/o retracto de los arrendatarios, resultaría de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos³⁷, cuyo artículo 25, párrafo número 7³⁸, declara que «no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que forman parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos»³⁹.

Llegado este punto, conviene detenernos en el derecho de adquisición preferente, en sus dos vertientes mencionadas⁴⁰. Sabido es que, tanteo y retracto no son dos derechos distintos, sino dos expresiones en fases distintas de un mismo y único derecho de adquisición preferente; dos oportunidades para su ejercicio que en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil ha quedado limitado a los supuestos de venta.

El tanteo operará cuando el arrendador ha decidido vender pero la venta no se ha consumado; es decir, debe existir una oferta, precontrato u opción de compra de la finca entre el arrendador y un tercero, o simplemente el propósito de vender aunque aún no exista posible comprador. Mientras que el retracto surge, precisamente, como consecuencia de la consumación de la venta. Cuando se ejercita el derecho de retracto, la venta consumada es válida, solo que ello

faculta al arrendatario para subrogarse en el lugar del comprador produciéndose una novación subjetiva (nunca la resolución de la venta). La novación subjetiva se configura como una excepción a la regla general del artículo 1257 del Código Civil, que establece: «Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a estos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley. Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, este podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada».

Respecto a las condiciones y plazos del ejercicio del derecho de adquisición preferente por el arrendatario⁴¹ podemos distinguir:

- a) Derecho de tanteo. Parte de la notificación que el arrendador deberá hacer en forma fehaciente al arrendatario de la decisión de vender la finca arrendada, haciendo constar el precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. No se exige ahora que conste el nombre del posible comprador como se hacía en el artículo 47 del la Ley derogada⁴². Los efectos de esta notificación caducarán a los ciento ochenta días naturales. A partir de la notificación, el arrendatario dispondrá de treinta días naturales para ejercitar el derecho de tanteo y adquirir la finca por el mismo precio y condiciones.
- b) Derecho de retracto. En él la venta ya se ha consumado, pero o bien no se ha hecho en tiempo y forma la notificación anteriormente referida, o bien la venta se ha realizado por precio más bajo o condiciones más ventajosas que las que se hicieron llegar al arrendatario. El adquirente de la finca deberá notificar en forma fehaciente al arrendatario las condiciones esenciales de la adquisición, con entrega de copia de la escritura o contrato de compraventa; a partir de esta notificación, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto sobre la finca arrendada en el plazo de treinta días naturales⁴³.

El derecho de tanteo y retracto goza de preferencia frente a cualquier otro similar, salvo el retracto reconocido al condueño de la finca y el convencional que hubiera sido inscrito en el Registro de la Propiedad antes de celebrarse el contrato de arrendamiento. Será requisito para inscribir la escritura de venta en el Registro de la Propiedad la justificación de haberse cumplido las notificaciones anteriores. Asimismo y a efectos de inscripción, cuando la finca vendida no esté arrendada deberá declararlo expresamente el vendedor en la escritura, so pena de incurrir en falsedad en documento público, con el fin de que exista la máxima concordancia entre la realidad jurídica y la registral. Si la vivienda se alquiló con elementos accesorios⁴⁴, el derecho de tanteo y retracto deberá ejercitarse sobre el conjunto.

Si la vivienda arrendada forma parte de un edificio que se vende en su conjunto a un mismo comprador, no cabe como sabemos derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario. En los casos de arrendamiento de vivienda de duración pactada superior a cinco años, el arrendatario podrá disponer de este derecho renunciando al mismo.

Pero hay que señalar que procede la estimación del derecho de retracto arrendaticio en algunos casos de venta en globo y por precio único, en evitación de una posible burla a los derechos del arrendatario. Por tanto, es especialmente

relevante el carácter y determinación del inmueble objeto de venta efectuada por el arrendador; esto es, si el objeto de la venta es un edificio en su totalidad, o, por el contrario, un conjunto de fincas agrupadas. Dada la finalidad de la Ley arrendaticia urbana, el derecho de retracto ha de considerarse aplicable no solamente en los casos en que se venda un solo piso o planta destinados a vivienda o local de negocio, sino también a aquellos otros en que el propietario proceda a la agrupación de dos o más y realice la venta conjunta por un solo precio, en cuya coyuntura se impone la necesidad de reconocer a los inquilinos o arrendatarios la facultad de ejercitar el derecho de retracto, pues, de lo contrario, quedaría a merced de confabulaciones entre propietarios y terceros adquirentes de los bienes arrendados, de manera que los propósitos perseguidos por el Legislador se verían frustrados⁴⁵.

En cuanto a las cuestiones de legitimación de los derechos de adquisición preferente:

- a) Legitimación activa. Se exige ser arrendatario y a la vez ocupante de la finca al tiempo de llevarse a cabo la venta, y no necesariamente al ejercitarse la acción de retracto.
- b) Legitimación pasiva. La demanda debe dirigirse contra el adquirente de la finca arrendada. Según ha establecido la jurisprudencia, no es necesario demandar al vendedor para que la relación procesal quede bien constituida, ya que si prospera el retracto el retrayente se subrogará en el lugar del comprador sin necesidad de otorgar nuevo contrato; es decir, la compraventa no se resuelve sino que se produce una novación subjetiva en la persona del comprador.

Si se hubieren producido sucesivas enajenaciones, la jurisprudencia exige que se ejercite la acción de retracto contra todos los adquirentes conocidos de la finca, y si no se hace en un primer momento cabe la posibilidad de verificarlo mediante ampliación de la demanda. Habrá que ir contra el primer comprador; toda vez que las condiciones de su adquisición son las que ha de asumir el retrayente; contra el último adquirente, como poseedor de la finca, y si tiene éxito la acción de retracto habrá de entregarla; y contra los demás adquirentes intermedios para poder dejar sin efecto sus transmisiones. Frente a esta jurisprudencia, un sector doctrinal⁴⁶ entiende que dicho litisconsorcio pasivo necesario carece de fundamento sólido, pues el retracto no resuelve ninguna transmisión. Por tanto únicamente el último adquirente debe soportar el retracto, sin perjuicio de la evicción que le corresponda contra su transmitente. Si el adquirente estuviere casado en régimen de gananciales y la adquisición tuviere carácter ganancial, habrá que demandar también al cónyuge.

En relación al procedimiento judicial para el ejercicio del derecho de retracto, conforme al artículo 249.1.7.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, las demandas en que se ejercite una acción de retracto de cualquier tipo, se decidirán en juicio ordinario. Con ello queda resuelta la cuestión suscitada sobre el procedimiento aplicable con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la que se omitía toda referencia a un juicio de retracto arrendaticio, ni siquiera por remisión general al juicio de retracto común regulado en la antigua LEC de 1881⁴⁷, a pesar de reconocer este derecho de adquisición preferente en los artículos 25 y 31. Si a ello añadimos que el artículo 39 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establecía los cauces procesales para resolver los litigios en materias reguladas por dicha Ley,

contemplando como procedimiento tipo y general el juicio de cognición, si bien con la controversia de si la acción de retracto debía sustanciarse por los trámites de este procedimiento, o por los del juicio de retracto común.

Los presupuestos que exige el artículo 1.518 del Código Civil para el ejercicio del derecho de retracto deberán cumplirse en todo caso, habida cuenta de la remisión expresa del artículo 25 al precepto. Atendido su tenor literal, el ejercicio de la acción de retracto está condicionado al reembolso al comprador del precio de venta, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, y los gastos necesarios y útiles de la cosa vendida. En consonancia con ello, el artículo 266.3.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, exige el acompañamiento de la demanda de retracto de los documentos que constituyan un principio⁴⁸ de prueba del título en que se funde, así como el documento acreditativo de haberse consignado, si fuere conocido, el precio de la cosa objeto de retracto, o haberse constituido caución que garantice la consignación si el precio no se conociere⁴⁹. El incumplimiento de este presupuesto procesal dará lugar a la inadmisión de la demanda, en virtud del artículo 403.3 de la Ley de Ritos⁵⁰.

5. DE LA CONCRETA SOCIEDAD MUNICIPAL ENAJENANTE DE LAS PROMOCIONES

Tras haber analizado algunos aspectos del tanteo y retracto arrendaticio y volviendo de nuevo a la venta de promociones, hay que destacar que es necesario configurar, por imperativo legal, como condición fundamental de la transmisión, la obligación de que el adquirente respete las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en los contratos de arrendamiento vigentes, subrogándose en los derechos y obligaciones que ostentare la mercantil local.

Como antes se adelantó, la sociedad mercantil local arrendadora es una sociedad que adoptó la forma de «anónima»⁵¹, siendo su régimen legal según lo dispuesto en el artículo 85 *ter* de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el ordenamiento jurídico privado y sus propios Estatutos; salvo en las cuestiones en que sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, eficacia y contratación, tal y como se desprende del primer precepto de sus Estatutos Sociales.

Como ya hemos esbozado, dicha mercantil municipal anónima tenía como objeto social la competencia municipal en la promoción y gestión de viviendas, dentro de la competencia general establecida en el artículo 25.2d. de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, asumiendo entre otras funciones:

«a) La construcción de viviendas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualquiera otros que obtenga para dicha finalidad.
[...]

c) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, o por el propio municipio o por cualquier persona física o jurídica.

d) Llevar a cabo, adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles o derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de esos fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social».

La repetida empresa tiene un capital cien por cien público, que según lo dispuesto en el artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, forma parte del sector público encuadrable dentro del punto d)⁵², en cuyo capital social es participada íntegramente por el Ayuntamiento de Madrid.

El artículo 4.1 punto p) de la Ley de Contratos del Sector Público, excluye «los contratos de compraventa, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles», añadiendo en su apartado segundo que tales contratos se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver lagunas que pudieran presentarse, remitiéndose por tanto a la Ley Patrimonial.

No obstante, las sociedades mercantiles no están incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas⁵³, tal y como se desprende de la lectura de su artículo 2, que expresamente señala:

1. «El régimen jurídico patrimonial de la Administración General del Estado y de los Organismos Públicos vinculados a ella o dependientes de la misma se regirá por esta Ley.
2. Serán de aplicación a las Comunidades autónomas, entidades que integran la Administración Local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas, los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda».

Por tanto, no serán de aplicación sus disposiciones, y por ende, no estará sujeta, la enajenación de su patrimonio, a los procedimientos, requisitos y condiciones establecidos en el articulado de tal Ley.

De conformidad con la legislación vigente, el hipotético contrato a suscribir se habría de regir, en cuanto a sus efectos y extinción por los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás de concordante aplicación⁵⁴.

En este sentido, el artículo 18 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, indica textualmente: «Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y para arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados por promociones completas y a precio libre en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas, subrogándose en sus derechos y obligaciones».

En consonancia con la actuación de los poderes públicos del artículo 47 de la Constitución, ha de reiterarse que el importe de la enajenación, deberá ser destinado a obtener financiación bastante con la que volver a construir viviendas con protección pública⁵⁵.

Por consiguiente, la promoción que obtuvo calificación definitiva de viviendas con protección pública para arrendamiento según el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, también se puede enajenar. Así y según dispone la Disposición Transitoria Primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda

de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, las Viviendas con Protección Pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, quedarán sometidas al régimen de Protección Pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto⁵⁶. De tal forma, podemos concluir con el artículo 20 del Decreto 11/2005: «las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas y a precio libre, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de la promoción, con la obligación por parte de los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones».

En síntesis y de conformidad a los términos de la correspondiente normativa autonómica a la que nos hemos referido, existe habilitación legal suficiente para la enajenación por parte de la sociedad mercantil local de promociones de viviendas con protección pública, en régimen de arrendamiento y sitas en Madrid.

Por otro lado, no es impedimento como ya hemos visto para la venta de los inmuebles, de forma conjunta, los posibles derechos de tanteo o retracto en favor de los arrendatarios⁵⁷, ya que el artículo 25.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos excluye tales derechos «cuando se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador o que formen parte de un mismo inmueble».

Una vez materializada la enajenación a que nos referimos, se produce en la relación jurídica contractual subyacente una suerte de novación subjetiva⁵⁸ del arrendador, que en el caso que nos ocupa, pasaría de ser una sociedad mercantil local a un nuevo titular, siempre que se trata de una persona jurídica, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria.

En efecto y haciendo un símil o analogía con la transmisión de las deudas, suscribo plenamente el criterio de la Profesora Moretón (MORETÓN SANZ, 2008, 275)⁵⁹ de no identificarlo como un supuesto de novación propiamente dicho. Así y siguiendo a la Profesora, dada la triple coexistencia de sistemas que regulan la institución de la expromisión y para cuando la deseada unificación de derechos europeos se materialice, mi propuesta *lege ferenda* es que el legislador también tenga en cuenta figuras análogas como la novación del arrendador mencionada⁶⁰.

III. SUPUESTOS DE INAPLICACIÓN DEL DECRETO DE LA CAM 100/1986, DE 22 DE OCTUBRE

Como sabemos, el Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Por tanto, dicho Decreto establece las condiciones básicas para la cesión en arrendamiento de las viviendas de Promoción Pública, definidas⁶¹ como aquellas viviendas promovidas sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por aquellos entes públicos territoriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

Considerando que su alcance se circunscribe a los entes públicos titulares de viviendas de promoción pública, debe estimarse que, en definitiva, no afecta a la cesión en arrendamiento de aquellas viviendas de protección oficial de promoción privada.

En el caso concreto de los contratos de arrendamiento afectados, no les resultan de aplicación las disposiciones del Decreto 100/1986, por ser de carácter privado la promoción de dichas viviendas, y ello, porque tanto el suelo como las edificaciones, figuran inscritas en el Registro de la Propiedad como de dominio privativo de la sociedad municipal correspondiente, no hallándose destinados al uso o servicio público.

La naturaleza privada de los bienes inmuebles⁶² determina, legalmente, que la construcción de las viviendas deba ser considerada de promoción privada y en ningún caso promoción pública.

Dichos bienes inmuebles, como hemos expuesto anteriormente y a diferencia de los bienes de dominio público o demaniales, son perfectamente enajenables. Máxime cuando la enajenación, además, forma parte del tráfico jurídico característico y de la actividad habitual que constituye el propio objeto social de la concreta sociedad mercantil local.

En el presente caso, las viviendas cedidas en arrendamiento no están sujetas a ningún régimen de protección pública, no constando en los archivos públicos correspondientes⁶³, ni de la sociedad municipal propietaria que tengan calificación a tal fin en vigor, siendo por tanto libres.

1. DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Como circunstancia colateral al presente análisis, es necesario tratar la posibilidad de que en un plazo, más o menos largo, viviendas que originariamente tienen limitadas las facultades de disposición debido a su calificación definitiva como viviendas protegidas, pasen a ser viviendas libres. O, en su caso, por haberse tramitado la denominada «descalificación», consistente en la extinción del régimen determinado por las específicas características de la vivienda.

En este punto, las diferentes legislaciones autonómicas vigentes tienen también⁶⁴ normas distintas en relación a la descalificación. Así: el artículo 9 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre de régimen de Vivienda de Protección Oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo de Euskadi, establece que las «viviendas que hayan sido objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial»⁶⁵; mientras que en Cataluña, el artículo 78.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, prohíbe la descalificación por interés del propietario, pero no la excluye «por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda».

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid⁶⁶ establece como competencia exclusiva de esta Comunidad la materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. La competencia en materia de vivienda es transferida a la Comunidad de Madrid en virtud del Real Decreto 1115/1984, de 6 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid⁶⁷ es el marco normativo vigente en dicha autonomía, que tiene por objeto la ordenación urbanística

del suelo en la Comunidad de Madrid. El Título IV regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario. El texto de la Ley disciplina la parcelación en las diversas clases de suelo y contempla las distintas modalidades de intervención de la Comunidad de Madrid, distinguiendo las calificaciones urbanísticas y los proyectos de actuación especial. Por otra parte, reglamenta la intervención de los ayuntamientos en actos de uso del suelo, construcción y edificación. Especial consideración merece la previsión que efectúa la Ley en relación con las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Así, se ha establecido la cautela de exigir, por parte de los entes locales, la calificación provisional en el acto de solicitud de la preceptiva licencia urbanística y de la calificación definitiva en el acto de solicitud de la licencia de primera ocupación⁶⁸.

De igual modo, respecto de este tipo de viviendas, se introduce la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto tanto sobre el suelo cuyo destino, según el planeamiento, sea la construcción de viviendas en régimen de protección, como sobre las propias viviendas sometidas a este régimen.

Las denominadas como Viviendas de Protección Oficial⁶⁹ son, en puridad, las viviendas promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. A partir del Reglamento que lo desarrolla⁷⁰, se dictan normas estatales para el fomento de las VPO, a través de planes trienales o cuatrienales, aprobados por decretos. Todos los planes anteriores al vigente en cada momento se derogan, sin perjuicio de las situaciones creadas a su amparo.

Con la publicación del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre Medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de Vivienda y Suelo para el periodo 1996-1999, se determinó que las ayudas reguladas por el Estado fueran gestionadas y ejecutadas por las Comunidades Autónomas, es decir, que el reconocimiento del derecho a las ayudas económicas financiadas con fondos estatales debía hacerse por las Comunidades Autónomas de acuerdo con su propia normativa.

Por ello, la aplicación y desarrollo de los planes estatales se efectúa mediante convenios de colaboración entre el Ministerio encargado de la competencia en materia de vivienda y las Comunidades Autónomas. Estas últimas pueden mejorar y completar, a través de su propia normativa, las condiciones generales que fija el plan.

Mediante el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid⁷¹, se regula el concepto y régimen jurídico de la denominada Vivienda con Protección Pública⁷². Así queda desvinculado del sistema de financiación cualificada de la misma, que pueda establecerse en el marco de cada Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid o en cada Plan estatal de vivienda y suelo, que podrá variar⁷³ sin afectar a dicho régimen jurídico.

Por tanto, el Reglamento de viviendas protegidas regula las diferentes tipologías de Vivienda con Protección Pública, estableciendo su régimen jurídico, es decir, sus características, los derechos y obligaciones a los que se ven sometidos los titulares o arrendatarios de este tipo de viviendas en la Comunidad de Madrid. Podemos distinguir en dicho reglamento entre vivienda protegida estatal y vivienda protegida promovida con recursos de la Comunidad de Madrid. Pero, el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, extiende idéntico régimen

jurídico de las Viviendas con Protección Pública a las Viviendas de Protección Oficial, ya sean de promoción privada o de promoción pública, promovidas en la Comunidad de Madrid, así como a las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo de decretos anteriores.

Efectivamente, la Disposición Transitoria Primera del Decreto 11/2005, aún en vigor, somete a las viviendas calificadas por decretos anteriores al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento⁷⁴.

La duración del régimen legal de protección de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, calificadas definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de aquel Decreto, varía en función de la normativa que los regula⁷⁵.

En definitiva, las viviendas protegidas están sometidas a un régimen legal de protección durante un número determinado de años, que variará en función de la tipología de vivienda en cuestión. Durante este plazo, los propietarios no podrán vender o transmitir la vivienda a un precio libre, sin embargo sí podrán hacerlo⁷⁶ si concurra un precio máximo legal de venta.

Dicho precio máximo, de acuerdo al artículo 12 del Decreto 74/2009, será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda; con las matizaciones de la Disposición Adicional Segunda, para Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Los últimos precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB) y de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) han sido establecidos mediante Orden 116/2008, de 1 de abril de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Por tanto, las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Madrid poseen un régimen legal de protección que se refiere a las características, requisitos y limitaciones a los que han de someterse. En particular:

- Están sujetas a unos límites máximos en cuanto a su superficie y precio de venta y de renta.
- Se deben destinar a domicilio habitual y permanente, sin que puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso.
- Para cualquier obra o reforma es necesario solicitar autorización a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Han de ajustarse a la normativa estatal y autonómica en materia de edificación y, además, debe cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad específicas para las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Los planes de vivienda suponen un conjunto de medidas de apoyo a la ciudadanía en el acceso a una vivienda digna. En este sentido, la actuación de la Administración autonómica en viviendas con protección pública se concreta en: controles técnicos sobre las mismas, estableciendo los requisitos de acceso para

los solicitantes, la renta máxima así como el precio máximo legal de venta y otorgando ayudas económicas.

Las viviendas son construidas y comercializadas por los promotores, sean estos públicos o privados. Dichos promotores solicitan a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la calificación provisional de las viviendas que promueven como vivienda con protección pública.

La calificación provisional es otorgada por la Consejería de Vivienda a un proyecto de ejecución de vivienda, previo a la terminación de las obras. Momento en que se podrá solicitar y, en su caso, obtener la calificación definitiva, por la que se declara su protección pública y se establece su régimen legal. Por tanto, las viviendas adquieren su condición definitiva con la calificación de idéntico adjetivo (definitiva) de vivienda con protección pública.

Por otro lado, los solicitantes de vivienda con protección pública deberán documentar el cumplimiento de los requisitos de acceso ante los promotores que, a su vez, han de documentarlo ante la Administración autonómica.

Tras la reciente entrada en vigor, el 11 de abril 2013 y al día siguiente de su publicación, del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, es preciso destacar, a vuelo de pluma, algunas de sus novedades que atañen a nuestro estudio.

En efecto, los planes estatales que se han ido aprobando en años anteriores, eran continuistas y se centraban en un objetivo: incentivar la promoción y la construcción de viviendas. Este modelo va a ser objeto de cambio con el nuevo Plan estatal, determinando un vuelco absoluto en sus fines. Pasan a ser los ejes básicos de este Plan el fomento del alquiler y la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas. También, incluye un Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Según la Disposición Adicional Cuarta del Plan de vivienda y al objeto de que se puedan comercializar lo antes posible, podrá modificarse la calificación provisional o definitiva de las VPO en venta, «procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los planes estatales de vivienda, como también vivienda protegida en alquiler». Pero dicha recalificación «no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales».

El Plan también permite que, durante el plazo máximo de tres años, se puedan descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, pero siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurren las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que puedan determinar las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

- a) Que la VPO se haya intentado adjudicar sin éxito y tras quedarse desierto, como mínimo, un ochenta por ciento del total de las viviendas.
- b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender.

Además, este Plan de vivienda posibilita el cambio de calificación de la vivienda protegida en venta a vivienda protegida en alquiler y viceversa.

En cualquier caso, toda VPO «descalificada», tendrá que reintegrar las ayudas económicas estatales percibidas, es decir, ayudas, bonificaciones y exenciones tributarias. Para realizar esta modificación, que deviene en recalificación o

descalificación, es necesario comunicarlo al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de diez días y al Registro de la propiedad.

Finalmente, cabe una mención a la andaluza Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, curiosa ley de la función social de la vivienda, en la que un principio rector, el derecho a la vivienda, viene a desplazar el derecho a la propiedad, también porque mezcla medidas de fomento de la vivienda, con procedimiento sancionador y la obligación de las compañías suministradoras a «denunciar» a sus clientes que no consumen.

Además hay que señalar al respecto, que el Tribunal Constitucional por Auto de 22 de octubre de 2013 anuló la medida cautelar acordada de suspensión del también andaluz Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, con motivo de la «desaparición sobrevenida de objeto del incidente sobre el mantenimiento o levantamiento de la suspensión», al ser convalidado y tramitado por el Pleno del Parlamento de Andalucía como proyecto de ley, por el procedimiento de urgencia, dando lugar en definitiva a la meritada ley autonómica y a la derogación por el Gobierno autonómico del precitado Decreto. Desaparición del objeto, análoga en la práctica procesal, al artículo 22 LEC relativo a la terminación del proceso por satisfacción extraprocetal o carencia sobrevenida de objeto, cuando por ejemplo se enerva la acción de desahucio o abandonaban voluntariamente la vivienda los demandados.

2. EL SUPUESTO DE LA «DESCALIFICACIÓN»

Como ya adelantamos, por descalificación de una vivienda protegida, ya sea Vivienda con Protección Pública o Vivienda de Protección Oficial de promoción privada, se entiende la extinción del régimen legal de protección pública por el cual se regía la vivienda en lo relativo a sus características, condiciones de uso, conservación y responsabilidades, ayudas económicas y fijación de precios máximos. Tras lo cual las viviendas pasan a ser, a todos los efectos, viviendas libres. Dicha situación se puede obtener por el transcurso del tiempo establecido de duración de su régimen legal o, en determinadas circunstancias, por solicitud del propietario de la vivienda.

La descalificación supone, por tanto, la extinción del régimen legal de protección de las viviendas protegidas, de forma que estas pasan a ser, a todos los efectos, viviendas libres. Se puede producir, además del transcurso de la duración de su régimen legal, por los siguientes motivos:

- Voluntariamente, por solicitud del propietario de la vivienda a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, transcurrido un periodo mínimo legalmente establecido, con algunas excepciones: si se trata de viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre o bien, en el caso de viviendas de integración social⁷⁷.
- Como consecuencia de sanción impuesta.

En la extinción voluntaria del régimen legal tenemos que distinguir según se trate de Vivienda con Protección Pública (VPP) y Vivienda de Protección Oficial (VPO) de promoción privada.

Para la descalificación de la vivienda debe haber transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva⁷⁸ o bien cinco años, si se trata de VPO de promoción privada acogida al Decreto 2114/1968, de 24 de julio⁷⁹.

Para ambos tipos de viviendas protegidas habrá de justificarse las circunstancias por las que se insta la descalificación; siendo sus requisitos: que el préstamo cualificado haya sido amortizado o novado a uno libre, restituir las ayudas económicas y bonificaciones y/o exenciones tributarias⁸⁰ con sus intereses legales correspondientes. La Administración concede la descalificación si no se derivan perjuicios para terceros o el interés social.

Para las viviendas con protección pública, además si se hubiera disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito, habrá de restituir a la Administración aportante un importe equivalente a la mitad del precio legal de la vivienda en el momento de la descalificación. No podrá ser descalificada la vivienda si está ocupada por un inquilino en régimen de arrendamiento. Tampoco si se hubiera obtenido un préstamo convenido⁸¹, en cuyo caso el régimen legal se extenderá a treinta años, dentro de los cuales no cabrá la descalificación voluntaria.

Por todo lo anteriormente expuesto, como por ejemplo que no gozan de calificación de viviendas protegidas, podemos concluir que no resulta de aplicación, a los contratos de arrendamiento del caso que nos ocupa, el Decreto 100/1986 de la Comunidad de Madrid.

Además, así lo entiende y avala la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid⁸², que asevera lo siguiente: «En todo caso, aunque entendiéramos aplicable el Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, de la Comunidad de Madrid, se ha de tener en cuenta lo establecido en la disposición adicional primera del mismo, al disponer: El presente Decreto, con las particularidades que se señalan en las disposiciones siguientes, será de aplicación a la cesión de las viviendas que se adjudiquen a los titulares de los siguientes grupos de viviendas, transferidas al Patrimonio del Instituto de la Vivienda de Madrid y afectadas por operaciones de renovación o rehabilitación: a) Poblado de absorción de Canillas. b) Poblado de absorción de Caño Roto. c) Poblado de absorción de Comillas. d) Poblado de absorción de Fuencarral A. e) Poblado de absorción de Fuencarral B. f) Poblado de absorción de General Ricardos. g) Poblado de absorción de Villaverde Cruce. h) Poblado de absorción de Viña de Entrevías. i) Cualesquier otros grupos a los que total o parcialmente, previo acuerdo del Consejo de Administración del Instituto de la Vivienda de Madrid, se declare de aplicación. Y no consta que por el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid haya acordado la aplicación del Decreto a la vivienda objeto del presente recurso, o que la misma se encuentre en alguno de los Poblados a los que se refiere la citada disposición adicional, máxime cuando la estipulación décima del contrato de arrendamiento (folio 22 de las actuaciones) solo se remite a las normas de viviendas con Protección Oficial y la LAU de 24 de noviembre de 1994».

Pero, a mayor abundamiento de todo lo dicho sobre la inaplicabilidad al supuesto de hecho en estudio del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, se suma con fuerza la doctrina del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso⁸³, que concluye que lo determinante para la aplicabilidad de las normas de dicho Decreto es que se trate de viviendas del patrimonio del IVIMA⁸⁴, todo ello en consonancia con la modificación sufrida por dicha norma⁸⁵.

Así, en el Fundamento de Derecho Segundo, sobre la justificación de la Sentencia recurrida, la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo sostiene lo siguiente⁸⁶: «Por tanto, lo determinante para que proceda la aplicación de esta Disposición Adicional —que conlleva la aplicación de las normas de dicho De-

creto con las particularidades indicadas— es que se trate de viviendas que sean del patrimonio del IVIMA⁸⁷ y afectadas por operaciones de renovación y rehabilitación, con independencia de que sean o no viviendas de promoción pública».

Por consiguiente lo que antecede nos determina, aún más si cabe, que el reiterado Decreto no es aplicable a los contratos de arrendamiento implicados⁸⁸ en el supuesto de hecho objeto del presente estudio, por más que se refieran expresamente en su clausulado y literalidad al propio Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre.

IV. ANÁLISIS DE CIERTAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

En la Estipulación Quinta de los propios contratos de arrendamiento tratados se establece⁸⁹: «Las partes se someten a las disposiciones vigentes en todo momento si son de obligada observancia y en otro caso, a las presentes condiciones...». Si se someten a las disposiciones vigentes de obligada observancia y en todo momento, lo hacen, por tanto, a la Ley de arrendamientos urbanos aplicable, que es de rango superior y ámbito estatal, en detrimento del Decreto 100/1986 de la Comunidad de Madrid.

Pues bien, el artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos⁹⁰ establece la normativa general que ordena el sometimiento de todos los arrendamientos a las disposiciones de los Títulos I, IV y V de la mencionada ley. A continuación, el sometimiento de los arrendamientos de viviendas al Título II, por ser normas imperativas. Y finalmente, a los arrendamientos para fines distintos al de vivienda les será de aplicación el Título III, de carácter dispositivo y en defecto de lo establecido por las partes.

A mayor abundamiento, la Estipulación Sexta de los contratos expresa que: «Las partes podrán dar por terminado el presente contrato, avisándose mutuamente con un mes de antelación cuando las Leyes lo permitan». Por consiguiente, se pone una traba en la duración indefinida de los contratos, pues las partes pueden terminarlos, pero cuando las leyes lo permitan, revelando la supremacía de la Ley de arrendamientos urbanos frente a los pactos de las partes contratantes.

No obstante, hay que tener siempre presente a este respecto que tanto en la antigua Ley de arrendamientos urbanos, TRLAU 1964, como en la LAU de 1994 y en la nueva Ley del Gobierno en la materia⁹¹, el propietario tiene un «derecho sustantivo» a recuperar la vivienda.

1. LA TEMPORALIDAD DE LOS CONTRATOS ARRENDATICIOS

Y cabe entender que la precitada estipulación hace referencia al criterio denominado de temporalidad de los contratos de arrendamiento, elemento ventilado por el Tribunal Supremo en sentencia de 25 de noviembre de 2008, cuya doctrina ha sido reiterada, entre otras por ejemplo, en la de 22 de junio de 2009. Por tanto, a juicio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que su validez es incompatible con el establecimiento de una duración «indefinida».

Así, el Alto Tribunal al respecto establece en una de sus Sentencias⁹² lo siguiente⁹³: «En los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985, es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda; una de las novedades más importantes introducidas

por el Real Decreto-ley 2/1985, respecto de la legislación arrendaticia anterior, fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, para imperar desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, con la desaparición, por tanto, de la renovación temporal automática, que, por imperativo legal, regulaba el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual, consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, las partes se sometan al referido régimen.— Por ello, se necesita examinar cuál es la intención de las partes, a fin de determinar si lo realmente querido por el arrendador y el arrendatario es someterse, en cuanto a su duración, al mentado sistema de prórroga forzosa y, en el caso que nos ocupa, la cláusula del contrato de arrendamiento referente a su duración, tras calificar esta como indefinida, no hace ninguna referencia a una supuesta prórroga forzosa, sin que sea lo mismo la tácita reconducción prevista en dicho precepto que la prórroga forzosa de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos».

Análogamente, se pronuncia la Sala Primera del TS en esta otra ocasión⁹⁴ y en el año 2009⁹⁵: «Vamos a examinar en primer lugar el motivo segundo del recurso de casación, que el recurrente sustenta en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. La cuestión que se somete a análisis se centra en si la utilización, en los contratos celebrados bajo la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, de expresiones tales como «tiempo indefinido» o «por meses», lleva o no a la conclusión de que las partes se han sometido al régimen de prórroga forzosa. Este asunto ya ha sido resuelto por esta Sala, en el sentido de que el uso de las referidas expresiones no supone, en modo alguno, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa que aparecía regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. Es más, el término «indefinido» resulta contrario a la naturaleza del contrato de arrendamiento (SSTS de 26 de febrero de 1992 y 25 de noviembre de 2008) en tanto la temporalidad es una de sus características esenciales, por lo que, precisamente, la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida. Tales razonamientos conducen a la estimación de este motivo del recurso».

El Tribunal Supremo declara, en este otro caso, la resolución del contrato de arrendamiento, suscrito con fecha 1 de agosto de 1987, por expiración del plazo del arrendamiento. En un recurso en que el juez *a quo* había desestimado la demanda rectora. De dicha Sentencia⁹⁶ tiene especial interés, recoger aquí, lo siguiente⁹⁷: «Además, en los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/85 es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda. Y es que, como es sabido, una de las novedades más importantes introducidas por el Real Decreto Ley 2/1985 respecto de la legislación arrendaticia anterior fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, imperando desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, desapareciendo por tanto la renovación temporal automática que por imperativo legal regulaba el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil, las partes se sometan al referido régimen. En el mismo sentido se pronuncian las STS de 4 de marzo de 2009, de 29 de diciembre de 2009 (241/2005), y de 7 de julio de 2010.— C) La Audiencia Provincial no ha realizado una interpretación contraria a las normas de hermenéutica.— La interpretación efectuada no solo no con-

traviene la doctrina jurisprudencial alegada, sino que no es incompatible con la misma, además de seguir fielmente las últimas Sentencias dictadas al respecto en procedimientos semejantes».

De acuerdo a la propia mención en los contratos de arrendamiento del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, estos se prorrogarían indefinidamente siempre que se dieran las condiciones económicas y no tener el inquilino otra vivienda, cabe recordar la previsión legal del artículo 1.255 del vigente Código Civil⁹⁸. ¿Pues no sería contrario al espíritu de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 un contrato de arrendamiento de una duración «indefinida»? Piénsese que el antiguo TRLAU de 1964 limitaba el número de subrogaciones posibles y la LAU de 1994, aplicable al supuesto en estudio, no las limita, precisamente, porque limita la duración de los contratos.

2. ANTINOMIA JURÍDICA Y/O CONFLICTO DE LEYES

Si, como parece, entendemos que se plantea respecto a la duración de los tan repetidos contratos, un cuasi-conflicto de normas entre la aplicación a los mismos del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre⁹⁹ o la aplicación de la LAU de 1994 y el Código Civil, recordemos que la Teoría General del Derecho ante el «conflicto normativo»¹⁰⁰ ha propuesto tres criterios sucesivos para la determinación de la norma aplicable¹⁰¹, a saber:

- 1.º. La jerarquía: la norma de rango superior prima sobre rango inferior y sin duda, la LAU de 1994 es una ley que tiene mayor rango jerárquico que el Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre.
- 2.º. La especialidad: norma especial prima sobre norma general.
- 3.º. Y la temporalidad: norma posterior prima sobre norma anterior.

En puridad, debe entenderse por «antinomia jurídica»¹⁰² la incongruencia o contradicción real o aparente de las leyes con el sistema jurídico¹⁰³, o consigo mismas, o respecto de otras leyes o de partes de ellas. Es preciso señalar, que todo ordenamiento jurídico procura tener coherencia interna, es decir, que una norma o dos normas aplicables al mismo caso no den soluciones contradictorias. Cuando esto sucede, se aplica al caso concreto la norma posterior, o la de rango superior o la prevalencia de la especial sobre la general, si tales presupuestos no se dan, ocurre propiamente un «conflicto de leyes».

O como define Norberto Bobbio (BOBBIO, 1960, 216), aquella situación en la que se encuentran dos normas, cuando una de ellas obliga y la otra prohíbe, o cuando una obliga y la otra permite, o cuando una prohíbe y la otra permite un mismo comportamiento.

Así las cosas, uno de los criterios más utilizado para resolver las antinomias jurídicas, es el principio de jerarquía normativa, que establece que la norma superior prevalece sobre la inferior¹⁰⁴. Para Bobbio, cuando se dé el conflicto entre el criterio jerárquico y el cronológico siempre se resolverá a favor del jerárquico¹⁰⁵.

Por otro lado y desde el punto de vista de una antinomia jurídica formal entre dos leyes: la LAU de 1994 y Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal¹⁰⁶, los letrados del IVIMA han defendido —con mal pronóstico— en sede judicial el uso del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, para que el Organismo no abone las cuotas comunitarias de las viviendas patrimonio del IVIMA, cedidas en arrendamiento conforme al repetido Decreto. Y la Audiencia

Provincial de Madrid¹⁰⁷ determinó, básicamente, que el Decreto de tan repetida mención, ha de ceder en favor de la LPH, de la siguiente forma¹⁰⁸:

«El organismo recurrente insiste en la inexigibilidad de la deuda, por cuanto las disposiciones que invoca [Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre], imponen la obligación de pagar las cuotas comunitarias a los beneficiarios de los arrendamientos sobre dichas viviendas. CUARTO.— El recurso es enteramente rechazable, porque en Derecho Privado no se reconoce la transmisión de deudas, ni la subrogación de un deudor por otro, sin cumplir las formalidades y garantías legalmente exigidas, y, sobre todo, sin conocimiento ni consentimiento del acreedor (art. 1205 del Código Civil), que en este caso es la Comunidad de Propietarios».

3. APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985 y antes del 1 de enero de 1995¹⁰⁹ que sigan vigentes en esa fecha, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LAU de 1994, se regirán por el TRLAU 1964 y por el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, regulando este su duración. Por tanto, durarán el tiempo libremente pactado, no existiendo prórroga forzosa *ex* artículo 57 TRLAU 1964, a menos que se pacte expresamente. Concluido el periodo pactado, si el arrendatario continúa en la ocupación, resultará de aplicación el artículo 1.581 en relación con el artículo 1566 del Código Civil, y podrá producirse la tácita reconducción, rigiéndose el arrendamiento renovado por las normas de la LAU de 1994.

Como única diferencia, entre contratos de vivienda y de local, la referida Disposición Transitoria Primera prevé para los primeros (de vivienda), una vez finalizado el plazo contractual, una tácita reconducción por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación del artículo 9. Transcurridos estos tres años, operará la tácita reconducción de acuerdo con los artículos 1566 y 1581 del Código Civil¹¹⁰.

Tras un periodo inicial de confusión, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia acerca de la interpretación y alcance del artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/85, se consolidó la postura jurisprudencial según la cual, los contratos de arrendamiento sometidos a la legislación especial de arrendamientos urbanos y concluidos con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma, se encontraban excluidos del beneficio de la prórroga forzosa. Salvo que las partes contratantes pactasen la sumisión a la misma, bien constando esta expresamente en el contrato, bien porque resulte que fue tal la intención de las partes; de tal manera que, en caso de que tal sumisión sea implícita, esta deberá deducirse de actos inequívocos y concluyentes. Así pues, es preciso determinar cuál fue la voluntad de las partes al concluir el contrato, a través de la interpretación de este.

Como ya se expuso, dicho criterio ha sido suscrito por el Tribunal Supremo en Sentencia de 25 de noviembre de 2008, reiterado en la de 22 de junio de 2009. De modo que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, incompatible con el establecimiento de una duración «indefinida» o con expresiones similares («por años»). Y sin que quepa reconducir tales expresiones a un supuesto de prórroga forzosa, cuyo pacto, siendo posterior al 9 de mayo de 1985, debería constar con toda claridad y sin ninguna duda. Indefinido o por años, no puede significar más que —lógicamente, por aquella

temporalidad— no definido, a «definir» con la expresa previsión que, para el caso¹¹¹, establece el artículo 1981 del Código Civil, es decir será como se fijó el alquiler (anual, mensual, ...). De modo y manera que transcurrido dicho plazo, solo puede continuar por tácita reconducción, salvo denuncia *ex* artículo 1566 del mismo cuerpo legal¹¹².

Si la cuestión es dudosa hay que entender que no existe tal sometimiento a prórroga. Las sentencias de fecha 7 de julio de 2010 (núms. 414/10 y 415/10) van aún más allá y reforzando la STS de 29 de diciembre de 2009, la 415/10, citando a esta última, afirma: «aunque desapareció el sistema de prórroga forzosa, nada impide, según la misma sentencia, que, ‘si las partes así lo acuerdan y en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Pero, en tal caso, continúa la misma sentencia ‘es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento», ya que, «en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido’. Y concluye: ‘el referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración indefinida debe ser clara y terminante».

Por su parte, la STS núm. 414/2010 declara como doctrina jurisprudencial¹¹³ la siguiente:

«1.º. Reiterar como doctrina jurisprudencial que la existencia de cláusulas oscuras en contratos de arrendamiento celebrados una vez se produjo la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985 no permite considerar que existe pacto expreso de sometimiento al régimen de prórroga forzosa regulado en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964».

Por último, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado expresa y reiteradamente¹¹⁴ la validez y eficacia de las cláusulas de sumisión expresa a la prórroga forzosa en contratos posteriores al tan repetido Real Decreto 2/1985, que se mantiene a la entrada en vigor de la LAU de 1994. En este sentido la primera de las Sentencias del TS citadas declara: «El RDL 2/1985, de 30 de abril, y concretamente el artículo 9, no suprime de plano la prórroga forzosa en los arrendamientos. Lo que ha hecho es liberar a los nuevos arrendadores de la restricción que de forma imperativa sujetaba a los contratos arrendaticios a través de la prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para el arrendatario, a que venía respondiendo el artículo 57 LAU, más sin impedir su inclusión en el contrato por voluntad expresa de las partes, [...], y ello no es incompatible con el carácter temporal consustancial a los arrendamientos puesto que su vigencia es la propia de un contrato celebrado al amparo de un sistema normativamente previsto y jurisprudencialmente aceptado en el que lo que se pacta es un tiempo determinado expresamente vinculado a la prórroga, lo cual no supone «perpetuidad» sino sujeción a un periodo cierto condicionado a las causas de resolución legalmente previstas y al cumplimiento de las obligaciones que a cada parte contratante compete, en un sistema que el propio legislador ha respetado

y que toma como referencia la unidad del contrato de arrendamiento y la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones que las partes voluntariamente asumieron desde la diversa posición que una y otra tienen dada la particular naturaleza del mismo».

Por consiguiente, esta última consideración nos llevaría a determinar de forma simple el marco temporal configurado por la normativa de aplicación al caso concreto que nos ocupa, siendo la mayoría de los contratos de arrendamiento del año 1990, finalizado su plazo contractual de dos años en 1997¹¹⁵, aunque existió una tácita reconducción de tres años más, hasta el año 2000, renovándose bienalmente¹¹⁶ desde esa fecha.

4. TÁCITA RECONDUCCIÓN

En este punto, conviene aclarar el concepto y alcance de la tácita reconducción. Habida cuenta, que prórroga y tácita reconducción son figuras distintas que implican consecuencias dispares.

La prórroga implica la continuación del anterior contrato. No es un nuevo contrato sino el mismo, por lo que no se altera su clausulado y las garantías prestadas por terceros se mantienen, así como los pactos celebrados entre las partes durante la vigencia del contrato. La prórroga puede tener diversas acepciones en la legislación arrendaticia, según los supuestos que contemple y en mérito de las mismas implicarán plazos diversos: prórroga voluntaria¹¹⁷, prórroga legal forzosa¹¹⁸, prórroga obligatoria¹¹⁹ o prórroga tácita¹²⁰.

Por la tácita reconducción, continúa la relación arrendaticia mediante la aparición de un nuevo arriendo, consentido en forma tácita y con efectos novatorios respecto al primero. En tal supuesto se extinguen, salvo pacto expreso, las garantías de terceros y el nuevo contrato puede estar sometido a un régimen jurídico distinto del inicial¹²¹.

Cabe recordar la ya tratada cuestión de la quiebra, por venta en bloque o en globo, de los derechos de adquisición preferente a favor de los inquilinos. En estrecha conexión con lo anterior y aunque como hemos dicho las repetidas viviendas implicadas no gozan de calificación alguna, la habilitación legal para vender promociones enteras de viviendas protegidas, asunto también tratado.

V. REFLEXIONES CONCLUSIVAS

I. La temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que su validez es incompatible con el establecimiento de una duración «indefinida». Por tanto, siendo la mayoría de los contratos de arrendamiento estudiados del año 1990, finalizado su plazo contractual de dos años en 1997¹²², existió una tácita reconducción de tres años más, hasta el año 2000, renovándose bienalmente desde esa fecha¹²³. Sin que, por referirse dichos contratos en su clausulado al Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre, podamos colegir, con una interpretación literal y simplista, que son inquilinos vitalicios, mientras se mantengan las condiciones económicas por las que accedieron a la vivienda. Pues lo contrario, primar la duración indefinida basada en el Decreto, pudiera incluso conculcar la previsión legal del artículo 1255 del vigente Código Civil.

II. No es impedimento para la venta de los inmuebles, de forma conjunta, los posibles derechos de tanteo o retracto a favor de los arrendatarios¹²⁴, ya que el artículo 25.7 de la aplicable LAU de 1994 excluye tales derechos: «cuando se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador o que formen parte de un mismo inmueble».

III. La enajenación de promociones de viviendas con protección pública, cedidas en arrendamiento y sitas en Madrid¹²⁵, cuentan con la habilitación legal autonómica tanto del artículo 20 del Decreto 11/2005 de 27 de enero¹²⁶, como del vigente artículo 18 del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

IV. La concreta sociedad mercantil local tiene un cien por cien de capital suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y su régimen jurídico es, fundamentalmente, el ordenamiento jurídico privado, según el artículo 85 ter de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Además, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 2, excluye de su ámbito subjetivo de aplicación a las sociedades mercantiles.

V. La alegación del artículo 47 de nuestra Carta Magna, como impedimento a la enajenación lo es a un principio rector de la política social y económica y, por tanto, no es exigible en vía jurisdiccional. En consonancia con la actuación, que de los poderes públicos se predica en dicho precepto, hay de subrayarse que el importe obtenido de la enajenación de promociones habrá de ser destinado por la sociedad mercantil local a obtener financiación bastante con la que volver a construir Viviendas con Protección Pública.

VI. Mas, el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, excluye expresamente de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos. En definitiva, en la potencial enajenación de promociones de viviendas objeto de estudio, rigen los artículos 1445 y siguientes del Código Civil.

VII. Finalmente, el tan reiterado Decreto regula la cesión de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública y las viviendas afectadas no tienen dicha calificación; ni pertenecen al patrimonio del IVIMA, para que les sea de aplicación, como ha establecido la jurisprudencia, el Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre.

VIII. A mayor abundamiento, la LAU de 1994 tiene, como es evidente, rango normativo de Ley y creo que debe prevalecer al carácter normativo, pero reglamentario, del Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre. Además, el artículo 4 LAU de 1994 establece la normativa general que ordena el sometimiento de todos los arrendamientos a las disposiciones de los títulos I, IV y V. A continuación el de los arrendamientos de viviendas, al Título II¹²⁷ y de los otros arrendamientos para fines distintos al de vivienda, al Título III¹²⁸. Es decir, el artículo 25¹²⁹ está ubicado en el Título II, capítulo IV¹³⁰ y es, por consiguiente, norma imperativa.

VI. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN

- ALZAGA VILLAAMIL, Ó. (Dir.) (2006). *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, Tomo IV, Madrid: Edersa.
- BARRERA VILÉS, F. (2009). Un tipo de organismo público: la entidad pública empresarial local, *Revista Electrónica CEMCI* [En línea], Número 2: enero-marzo de 2009, p. 2. www.cemci.org/revista/revista2/documentos. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

- BLANCO BAREA, J. Á. (2004). *Viviendas de Protección Oficial (VPO): tramitación administrativa y ayudas, normativa estatal y autonómica*, Granada: Comares.
- BOBBIO, N. (1991 traducción), *Teoría General del Derecho*, Madrid: Debate.
- BORRAJO INIESTA, I. (1993). El intento de huir del Derecho administrativo, *Revista Española de Derecho Administrativo* 78. Madrid: Civitas.
- CALAZA LÓPEZ, M. S. (2011). Principios rectores del proceso judicial español, Madrid: *RDUNED*, 8, 49-84.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. (1925). *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Tomo II, Obligaciones y Contratos, Madrid: REUS.
- CREMADES MORANT, J. (coord.) (2011). *Conclusiones Seminario Arrendamientos Urbanos: Novedades Legislativas. El Desahucio*. Madrid, 9, 10 y 11 de febrero de 2011. CGPJ [En línea], pp. 17 y sigs. www.icam.es/docs/observatorio/obs_25266.pdf. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.
- DE MIGUEL MARTÍN, P. J. (2001). Procesos arrendaticios sobre finca urbana en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (BIB 2000\2046), *Boletín Aranzadi Civil-Mercantil*, 26/2001.
- DE PAGE, E. (1925). *De l'interpretation des lois*. Lausana.
- DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, G. (2006). El retracto arrendaticio ante la venta en globo del edificio», en *Homenaje al profesor Lluís Puig i Ferriol*, (coord.) Abril Campoy y Amat Llari, vol. 1, Valencia: Tirant lo Blanch.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2003). *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral, Tanteo y retracto en el arrendamiento urbano, Madrid: Tecnos, 11.^a ed.
- Estatutos Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., www.emvs.es/. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.
- LASARTE ALVÁREZ, C. (2013). *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Madrid: Dykinson. 5.^a ed.
- (2012). *Compendio de Derechos Reales. Los derechos de adquisición preferente*, Madrid: Marcial Pons.
- (2011). *Principios de Derecho civil*, Tomo III. Contratos, Madrid: Marcial Pons, 15.^a ed.
- (1984). Las corrientes metodológicas y el Derecho civil, en *Libro homenaje al profesor José Beltrán de Heredia y Castaño*, Salamanca: Ediciones Universidad de Salamanca, pp. 371-418.
- LLAMAS POMBO, E. (coord.) (2007). *Ley de Arrendamientos Urbanos, comentarios y jurisprudencia doce años después*, Madrid: La Ley, 1.^a ed.
- MORETÓN SANZ, M. F. (2010). Vivienda familiar y subrogación hipotecaria en tiempos de crisis: notas sobre los pactos internos entre codeudores solidarios, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 720, 1747-1767.
- (2008a). Examen crítico de los fundamentos dogmáticos y jurisprudenciales de la expromisión y del artículo 1205 del Código Civil español, en *Anuario de Derecho Civil*, Tomo LXI, Fascículo II, Madrid, abril-junio de 2008.
- (2008b). *La asunción espontánea de deuda*, Valladolid: Lex Nova, 1.^a ed.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2012). *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Madrid: E. Universitaria Ramón Areces, 1.^a ed.
- PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. (et al., Dir.) (1993). *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Madrid: Ministerio de Justicia, p. 14, 2.^a ed.
- ZEGARRA VÍLCHEZ, J. C. (2005). *Aplicación del principio de especialidad en las normas tributarias*, [En línea] www.zyaabogados.com. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

VII. ÍNDICE DE SENTENCIAS CITADAS

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC 19 de octubre de 1989
- STC 20 de marzo de 1997
- STC 8 de julio de 2013
- AUTO 22 de octubre de 2013

TRIBUNAL SUPREMO

- STS 10 de febrero de 1998
- STS 19 de septiembre de 2002
- STS 6 de noviembre de 2006
- STS 22 de julio de 2008
- STS 31 de octubre de 2008
- STS 31 de octubre de 2008
- STS 25 de noviembre de 2008
- STS 25 de noviembre de 2008
- STS 22 de junio de 2009
- STS 22 de junio de 2009
- STS 18 de diciembre de 2009
- STS 18 de diciembre de 2009
- STS 29 de diciembre de 2009
- STS 29 de diciembre de 2009
- STS 29 de diciembre de 2009
- STS 10 de marzo de 2010
- STS 10 de marzo de 2010
- STS 18 de marzo de 2010
- STS 18 de marzo de 2010
- SSTs 7 de julio de 2010
- STS 11 de noviembre de 2010
- STS (Sala de lo Contencioso) 17 de noviembre de 2010
- STS 20 de julio de 2011

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP Zaragoza 18 de noviembre de 1999
- SAP Vizcaya 7 de julio de 2000
- SAP Cádiz 14 de octubre de 2002
- SAP Madrid (Sección 12.^a) 5 de junio de 2007
- SAP Madrid (Sección 9.^a) 12 de junio de 2008
- SAP Madrid (Sección 20.^a) 17 de junio de 2009

NOTAS

¹ En cuanto a la tendencia al sistema de propiedad frente al arrendamiento en España, cfr. MORETÓN SANZ, M. F. (2010). Vivienda familiar y subrogación hipotecaria en tiempos

de crisis: notas sobre los pactos internos entre codeudores solidarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 720, 1747-1767.

² Cfr. el artículo periodístico titulado: Los inquilinos con menos recursos acusan a Ana Botella de querer deshacerse de ellos, *El Boletín.com*, año IV, Madrid, jueves 14 de marzo de 2013, sección: Nacional, www.elboletin.com. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013. También GARCÍA GALLO, Bruno, Alquiler difícil, hipoteca imposible: La EMVS [Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.] mantiene su tira y afloja con 117 familias, a las que ofrece una opción de compra inasequible. Madrid, *El País* [En línea], 2 de abril 2013: [...] Dato 3. Los contratos de alquiler de las 117 familias vencen cada dos años, según la EMVS. Las familias creen en cambio que se rigen por el Decreto 100/86, es decir, que la renovación es automática de por vida en las mismas condiciones. La EMVS considera que 24 de esos contratos ya han vencido, y que aproximadamente medio centenar lo hará antes de junio. Por eso, ha dejado de cobrar el alquiler, y ha indicado a esos inquilinos que se dirijan a sus oficinas para formalizar un nuevo contrato. Tendría cinco años de vigencia, con tres de prórroga. El precio sería «en principio» similar al actual. La vivienda, la misma. Las familias deberían demostrar que cumplen los requisitos para beneficiarse del alquiler social. A los ocho años, se renovaría (en caso de seguir cumpliéndolos), aunque no se les asegura que entonces se mantengan las mismas condiciones y la misma vivienda. Los inquilinos se han negado, y han seguido pagando su alquiler en una cuenta de la EMVS de forma irregular. Ese dinero se les devolverá en breve. http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/04/02/madrid/1364932755_420858.html. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

³ Este Decreto fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 31 de octubre de 1986 y es una norma vigente, de fecha anterior a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, pero de rango inferior y de ámbito territorial limitado, no estatal.

⁴ A pesar de la errónea literalidad de las cláusulas contractuales, lo que quiere expresarse es que se prorroga cada dos años, es decir, de forma bienal. Así se corrobora con la Estipulación Segunda, párrafo 1, de tales contratos que expresamente recoge: Las partes comparecientes contratan el arrendamiento de la citada vivienda por el tiempo de dos años...

⁵ Castigando especialmente al mercado inmobiliario, tras la explosión de la llamada, burbuja inmobiliaria.

⁶ En especial, determinadas promociones que pudieran resultar deficitarias.

⁷ Alrededor de los 3 euros por metro cuadrado útil al mes.

⁸ Artículo 9 Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.

⁹ Artículo 1289 Código Civil: Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y este fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

¹⁰ STS, de 20 de julio de 2011 (Roj: STS 5536/2011), Antecedente Duodécimo: No puede aducirse respecto de la aquí demandante apelada un, *incivilter agere*, —o *incivile ac inusitatum*—; no actúa con, abuso de derecho, porque ella no está postulando sino la consecuencia jurídica anudada por el ordenamiento a la resolución unilateral del contrato de arrendamiento efectuada por la parte arrendataria. Por su parte la STS de 10 de febrero de 1998 recoge la doctrina de la de 5 de junio de 1972, la cual sienta, según ha declarado con reiteración la jurisprudencia de la propia Sala Primera, reflejada, entre otras, en la STS de 28 de noviembre de 1967, que para que el ejercicio de un derecho pueda calificarse de abusivo es menester que en su realización concurren los siguientes elementos esenciales: 1.º uso de un derecho objetivo y externamente legal; 2.º, daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; y 3.º, inmoralidad o antisocialidad de este daño, manifestada de forma subjetiva, cuando la actuación de su titular obedezca no a un fin serio y legítimo sino al deseo de producir un perjuicio a un tercero sin obtener beneficios propios (SSTS, Sala Primera, de 14 de febrero de 1944, 25 de noviembre de 1960, 10 de

junio de 1963 y 12 de febrero de 1964, 30 de mayo de 1995, 5 y 15 de marzo, 20 de julio y 25 de septiembre de 1996, 10 de febrero y 30 de junio de 1998), *id est*, a un *animus nocendi* o intención dañosa que carezca del correlativo a una compensación equivalente (STS Sala Primera, de 17 de febrero de 1958, 22 de septiembre de 1959, 4 de octubre de 1961, 26 de abril de 1976, 2 de junio y 7 de julio de 1981, 22 de abril de 1983, 25 de junio de 1985, 14 de febrero y 30 de junio de 1986, 9 de septiembre de 1987, 12 de noviembre de 1988, 1 y 27 de febrero de 1990, 5 de marzo y 11 de mayo de 1991, 20 de febrero y 3 de noviembre de 1992, 17 de febrero y 5 de abril de 1993, 6 de mayo, 11 de julio y 2 de diciembre de 1994, 13 de febrero de 1995, 5 de marzo y 25 de septiembre de 1996, 4 de julio y 10 de octubre de 1997), no deduciéndose tal resultado cuando sin traspasar los límites de la equidad y la buena fe se pone en marcha el mecanismo judicial con sus consecuencias ejecutivas para hacer valer una atribución que el actor estima corresponderle (SSTS Sala Primera, de 27 de febrero de 1958, 4 de marzo de 1959 y 7 de junio de 1960), por oponerse a ello la máxima, *qui iure suo utitur neminem laedit* (SSTS Sala Primera, de 17 de abril y 17 de noviembre de 1965 y 12 de febrero de 1966); a salvo, claro está, que el Tribunal Sentenciador hubiera declarado su culpabilidad, estimando la inexistencia de, *iusta causa litigantis* (SSTS, Sala Primera, de 4 de abril de 1932, 20 de abril de 1933, 13 de junio de 1942, 14 de febrero de 1944, 17 y 27 de febrero de 1958, 4 de marzo y 22 de septiembre de 1959, 7 de junio y 25 de noviembre de 1960, 4 de octubre de 1961, 10 de junio de 1963, 17 de abril y 17 de noviembre de 1965, 12 de febrero de 1966, 28 de noviembre de 1967 y 5 de junio de 1972, entre otras). Sobre deber acudirse a este expediente solo en casos patentes (SSTS Sala Primera, de 6 de abril de 1987, 20 de febrero de 1992 y 27 de abril, 11 de julio y 2 de diciembre de 1994), en este caso no concurren los presupuestos determinados en las resoluciones que se acaban de mencionar porque la actora está ejercitando su derecho, con reconocimiento constitucional, a obtener de los órganos judiciales un pronunciamiento, preferiblemente —no exclusivamente— de fondo, sobre la acción que afirma ostentar, con el objetivo —asimismo afirmado— de poner término a una situación jurídica de desconocimiento de los derechos económicos derivados de un contrato de arrendamiento resuelto por la sola voluntad del arrendatario antes del vencimiento del término pactado. Concorre a su favor; por ello, una *iusta causa litigantis* (no *iuxta*, como tan errónea como frecuentemente se acostumbra a escribir), que excluye todo abuso de derecho, pues no se ha probado la intención de dañar (SSTS, Sala Primera, de 20 de febrero de 1992, 27 de abril y 11 de julio de 1994, 5 de marzo de 1996 y 9 de febrero y 30 de mayo de 1998), ni la falta de un interés legítimo, ni de una conducta de mala fe o contra la función social del derecho instado, cuyos límites normales aparecen respetados (SSTS de 27 de mayo de 1988, 15 de junio de 1995, 5 de marzo y 30 de octubre de 1996 y 3 de julio de 1997).

¹¹ SSAAPP de Zaragoza, de 18 de noviembre de 1999, de Vizcaya, de 7 de julio de 2000, de Cádiz, de 14 de octubre de 2002 y de Madrid, Sección 9.ª, de 12 de junio de 2008.

¹² Eso sí, con distinta intensidad y acierto.

¹³ La existencia de un Estado de Derecho capaz de aprobar normas de funcionamiento y normas de regulación de cualquier actividad, permite la utilización de su *imperium* para proteger a sus ciudadanos y regular comportamientos; es el primer estrato existente desde el punto de vista histórico para la concepción actual de Estado que ha ido evolucionando durante las dos últimas centurias hasta conjugar lo que hoy conocemos en la mayoría del mundo occidental como Estado Social y Democrático de Derecho. Estos distintos tipos de Estado, pueden regular y de hecho así lo han hecho, el derecho al acceso a una vivienda mediante la articulación de mecanismos gubernamentales en función de la naturaleza jurídica y social de cada forma de Estado. Así, el Estado de Derecho permite la posibilidad de emanar normas que ordenen cualquier disciplina, como por ejemplo la materia que nos ocupa, las Viviendas Protegidas, tal y como se ha hecho en España durante prácticamente todo el siglo XX hasta la actual Constitución» (BLANCO BAREA, J. A. (2004). *Viviendas de Protección Oficial (VPO): tramitación administrativa y ayudas: normativa estatal y autonómica*. Granada: Comares, p. 8).

¹⁴ En general toda la legislación de la llamada «Vivienda de Protección Oficial» hasta el año 1978.

¹⁵ El moderno constitucionalismo atiende fundamentalmente a la dimensión social de la vivienda y a su consideración de necesidad de índole colectiva, frente a la cual el Esta-

do no puede mantenerse indiferente y seguir pretendiendo que los ciudadanos deban, con carácter absoluto, autosatisfacer sus necesidades de vivienda conforme a sus posibilidades económicas en el mercado (ALZAGA VILLAAMIL, Ó. (Dir.) (2006). *Comentarios a la Constitución Española de 1978*. Tomo IV, Madrid: Edersa, pp. 305-340).

¹⁶ Respecto a la protección del medio ambiente, la legislación básica posee la característica técnica de normas mínimas de protección que permiten, normas adicionales, o un plus de protección; es decir, la legislación básica del Estado no cumple en este caso una función de uniformidad relativa, sino más bien de ordenación mediante mínimos que han de respetarse en todo caso, pero que pueden permitir que cada una de las Comunidades Autónomas, con competencia en la materia, establezcan niveles de protección más altos que no entrarían por solo eso en contradicción con la normativa básica del Estado.

¹⁷ En relación precisamente con el derecho a la propiedad que reconoce el artículo 33 C.E., hemos señalado que el título del artículo 149.1.1. CE no habilita para establecer una regulación uniforme de la propiedad privada, y su función social ni esa pretendida uniformidad puede servir de pretexto para anular las competencias legislativas que las Comunidades Autónomas tienen sobre todas aquellas materias en las que entre en juego la propiedad (STC 37/1987). Al Estado le corresponde ciertamente establecer la regulación del contenido básico y primario del derecho de propiedad, en la medida en que afecte a las condiciones básicas de su ejercicio, pero el referido título competencial no habilita por sí mismo para que el Estado pueda regular cualquier circunstancia que, de forma más o menos directa, pueda incidir sobre la igualdad en el ejercicio del derecho. El propio tenor literal del precepto deja claro que la igualdad que se persigue no es la identidad de las situaciones jurídicas de todos los ciudadanos en cualquier zona del territorio nacional (lo que por otra parte sería incompatible con la opción por un Estado organizado en la forma establecida en el Título VIII de la Constitución), sino la que queda garantizada con el establecimiento de las condiciones básicas, que, por tanto, establecen un mínimo común denominador y cuya regulación, esta sí, es competencia del Estado.

¹⁸ En el conjunto del Estado existieron básicamente tres opciones en cuanto a la calificación de las Viviendas Protegidas: —Las Comunidades Autónomas que optaron por la calificación definitiva o cuasi-definitiva. La primera fue la Comunidad Autónoma del País Vasco en el año 2002 y después le siguieron Catalunya (90 años), Extremadura (permanente) y Asturias (vida útil de la vivienda) todas ellas en el año 2004. —Las Comunidades Autónomas que mantuvieron, para sus propias tipologías autonómicas de Vivienda Protegida, más o menos, en el nivel marcado por el Plan Estatal 2005-2009 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (30 años, susceptibles de ampliación por las Comunidades Autónomas). —Las Comunidades Autónomas que, a través de diferentes tipologías autonómicas de Vivienda Protegida redujeron el periodo de calificación de las mismas. Destacan en este campo las Vivienda de Protección Pública destinadas al alquiler con opción de compra de la Comunidad Autónoma de Madrid descalificable a los 7 años, pero también debemos citar las Vivienda Protegida autonómica descalificable a los 15 años en Andalucía, Cantabria o Valencia y las Viviendas de Precio Tasado descalificables a los 10 años en las Islas Baleares o Castilla-La Mancha.

¹⁹ Dichos requisitos son por ejemplo: la superficie limitada; el precio tasado; el sorteo como vía de acceso a su titularidad y, finalmente, el control de la Administración sobre su disponibilidad.

²⁰ Para arrendamiento, para venta, para arrendamiento con opción a compra, etc.

²¹ Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, o en el caso de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid.

²² Cuya razón quizá responda a una, "Huída del Derecho administrativo" (Cfr: BORRAJO INIESTA, I. (1993). El intento de huir del Derecho administrativo. *Revista Española de Derecho Administrativo*, 78, Madrid: Civitas, 233-249).

²³ Cfr. BARRERA VILÉS, F. (2009). Un tipo de organismo público: la entidad pública empresarial local, 2, enero-marzo 2009, *Revista Electrónica CEMCI* [En línea], p. 2. www.cemci.org/revista/revista2/documentos. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

²⁴ El número 2 del artículo 85 ter recientemente modificado según redacción del número veintidós del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 de diciembre, de racionalización y sos-

tenibilidad de la Administración Local, en el sentido de adaptarse al texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

²⁵ Cfr. Estatutos Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., [En línea] www.emvs.es/. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

²⁶ Muy recientemente se ha decidido suspender la promoción de viviendas, según las medidas incluidas en el Plan de Viabilidad 2013-2018 de la EMVS, que conllevan la reorientación de su objetivo y, por lo tanto, a sus trabajadores, dejando a un lado la construcción de nuevas viviendas por la rehabilitación, el alquiler o la gestión del patrimonio municipal.

²⁷ A tal efecto asume las funciones de: a) Construir viviendas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga para dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable. b) Hacerse cargo de las funciones, asumiendo el patrimonio, del antiguo Patronato Municipal de la Vivienda y de la denominada Sección de Viviendas del Departamento de Patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo. c) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración general del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica. d) Llevar a cabo *adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles* y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de esos fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social. e) Desarrollar los acuerdos y Convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados. f) Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal. g) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto. [El uso de subrayado es propio]. h) Colaborar con la Administración Central y Autónoma en la aplicación, en el Municipio de Madrid, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas. i) Contribuir a la rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas. j) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio, y garajes construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por la Corporación.

²⁸ Por no haberse calificado nunca como tales, lo que se refleja en el registro correspondiente de la Comunidad autónoma, con su número de expediente y en el Registro de la Propiedad, o bien porque dicha calificación se haya extinguido por el transcurso del tiempo de duración de su régimen legal.

²⁹ Al regular la transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros. Además, hay que tener en cuenta que el TC en su recentísima Sentencia de 8 de julio de 2013 desestima el conflicto positivo de competencia número 3.194-2008 promovido por la Comunidad de Madrid. En efecto, el artículo Único, apartado Uno, número 12 del Real Decreto 14/ 2008, de 11 de enero, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda fue impugnado por la CAM por inconstitucionalidad y extralimitación competencial. Dicho Plan estuvo vigente hasta el 25 de diciembre de 2008. La regulación derogada exigía la autorización administrativa por el órgano autonómico competente, en cambio la nueva regulación solo requiere notificar previamente la enajenación. El Alto Tribunal considera que la notificación es una técnica de intervención administrativa más idónea que la autorización para el propósito de la liberalización del mercado del alquiler de viviendas. En consecuencia al modificar el Plan Estatal «el Estado ha ejercido sus competencias normativas», ya que «puede ejercer actividades de fomento en el mercado inmobiliario por la evidente conexión de este sector con la economía nacional».

³⁰ A modo de ejemplo, bajo el número de expediente: 06-GC-00013.2/1996, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Área de Calificaciones) de la CAM autorizó con fecha 22 de octubre de 2010 la transmisión de la promoción de viviendas con Protección Pública para arrendamiento, sita en la PARCELA EBA.26 de Madrid. También, en la misma fecha, con el número de expediente: 06-GP-00149.5/2001, autorizó transmisión de las viviendas

con Protección Pública para arrendamiento, sitas en la C/ Martín Muñoz de las Posadas 7, Parcela 1.10, en Madrid.

³¹ STS, Sala Primera, de 6 de noviembre de 2006 (Roj: STS 6776/2006), Fundamento de Derecho Quinto: «La cesión de contrato consiste “en el traspaso a un tercero, por parte de un contratante, de la posición íntegra que ocupaba en el contrato cedido”, de manera que el cesionario adquiere los derechos que ostentaba el cedente en la relación contractual como si hubiese sido el contratante inicial. Esta figura ha sido admitida por la jurisprudencia de esta Sala, al no estar regulada en el del Código Civil, aunque sí lo está en el Código italiano (art. 1406) y en el Fuero Nuevo de Navarra (ley 513.2). La sentencia de 26 de noviembre de 1982 declara que, “puede una de las partes contratantes hacerse sustituir por un tercero en las relaciones derivadas de un contrato con prestaciones sinalagmáticas si estas no han sido todavía cumplidas y la otra parte prestó consentimiento anterior, coetáneo o posterior al negocio de cesión”. Para que la cesión sea efectiva, la jurisprudencia ha exigido que en el negocio jurídico concurren las tres partes, es decir, el contratante cedente de su posición contractual, el nuevo que la adquiere y el co-contratante que va a resultar afectado por el cambio de deudor (sentencias de 9 de diciembre de 1997, 9 de diciembre de 1999, 21 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2002). Sin el consentimiento de este, no existe cesión, o como afirma la Sentencia de 9 de diciembre de 1997, “la necesidad de mediar consentimiento es requisito determinante de la eficacia de la referida cesión contractual”».

³² Podemos citar la STS de 19 de septiembre de 2002 que reúne la descripción de los requisitos (Roj: STS 5966/2002), Ponente: D. Clemente AUGER LINÁN, Núm. de Recurso: 1046/1997, Fundamento de Derecho Segundo: En efecto, la cesión de contrato que conocida y consolidada jurisprudencia construye implica la transmisión a un tercero de la relación contractual, en su totalidad unitaria, presumiendo, por ende, la existencia de obligaciones sinalagmáticas que, en su reciprocidad, se mantienen íntegramente vivas para cada una de las partes. La figura jurídica de la cesión del contrato supone un negocio de cesión entre cedente y cesionario de un contrato de prestaciones recíprocas, pues de ser de prestación única se estaría ante una simple cesión de créditos o asunción de deudas. La necesidad de mediar consentimiento es requisito determinante de la eficacia de la referida cesión contractual, y así lo ha declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 12 de julio de 1996, 1 de julio de 1949, 26 de febrero y 26 de noviembre de 1982, 23 de octubre de 1984 y 5 de marzo de 1995...

³³ *Op. cit.*

³⁴ Cfr. O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Ob. cit.*

³⁵ El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador...

³⁶ Por su parte, CASTAN TOBEÑAS define al contrato bilateral o sinalagmático como aquel que crea obligaciones recíprocas para ambas partes (Cfr. CASTAN TOBEÑAS, J. (1925). *Derecho Civil Español, Común y Foral Tomo II — Obligaciones y Contratos*, Madrid: Reus, p. 96).

³⁷ En este sentido, hay que tener en cuenta la recentísima reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, aprobada en el Pleno del Congreso de los Diputados el día 23 de mayo de 2013. El *Boletín Oficial del Estado* ha publicado el 5 de junio de 2013 dicha Ley, que entra en vigor al día siguiente de su publicación. Tenemos, así, cuatro textos legales que aplicaremos a los arrendamientos de vivienda, dependiendo de la fecha del contrato, a saber: Texto Refundido de la LAU 1964, el RDL 2/1985, la propia LAU 29/1994 antes de la reforma, y la LAU ahora reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio. La reforma debía haber agrupado todos los preceptos para que confluyeran en una única Ley, que contemplara todos los contratos. Por consiguiente nos encontramos ante una vorágine arrendaticia, pues, dependiendo de la fecha del contrato, aplicaremos normas totalmente diferentes. El Preámbulo de la nueva Ley 4/2013 dice textualmente que su intención es, reforzar la libertad de pactos dando prioridad a la voluntad de las partes. Sus características más destacables son: La reducción de la duración obligatoria a la sola decisión del arrendatario, cualquiera que sea la duración pactada, desde los cinco años actuales hasta los tres de la reforma. La posibilidad de desistimiento en cualquier momento, una vez transcurridos seis meses de

contrato, por parte del arrendatario con tan solo 30 días de preaviso, pues la LAU de 1994 garantizaba la permanencia por la anualidad en curso. La falta de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, significa la posibilidad de extinción del arrendamiento si el piso cambia de propietario. La eliminación de los llamados *arrendamientos suntuarios* (aunque a efectos prácticos poco cambia: sigue rigiendo para estos y otros arrendamientos, salvo en lo expresamente autorizado, el Título II de la Ley) y exclusión del *arrendamiento por temporadas* de la Ley arrendaticia. La posibilidad de suspender el pago de la renta del contrato cuando el arrendatario acometa obras, por el tiempo que pacten. Libertad para pactar la actualización de la renta. Agilización de plazos en casos de impago, mediante la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y creación de un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

³⁸ Al regular las condiciones de ejercicio del derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada.

³⁹ Lo regulado en este inciso primero parece estar pensado para el supuesto de un arrendatario que pretendiese ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre su parte arrendada, y por eso se le prohíbe; porque en caso contrario, puede que la venta conjunta se frustrara con el consiguiente perjuicio para el propietario [LLAMAS POMBO, E. (coord.) (2007). *Ley de Arrendamientos Urbanos, comentarios y jurisprudencia doce años después*, Madrid: La Ley, p. 650, 1.ª ed.].

⁴⁰ El Profesor LASARTE indica que bajo el título de derechos de adquisición preferente es habitual exponer ciertos derechos que tienen como nota común otorgar a su titular la facultad de adquirir, con preferencia frente a cualquier otra persona, la propiedad de una determinada cosa en caso de que su propietario decida enajenarla. Tales derechos, sucintamente enunciados, son el tanteo, el retracto y la opción [Cfr. LASARTE ÁLVAREZ, C. (2012). *Compendio de Derechos Reales, Los derechos de adquisición preferente*, Madrid: Marcial Pons, pp. 265 y sigs.].

⁴¹ Artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

⁴² Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos.

⁴³ Plazo de caducidad.

⁴⁴ Garaje, trastero, etc.

⁴⁵ Cfr. Díez-PICAZO GIMÉNEZ, G. (2006). El retracto arrendaticio ante la venta en globo del edificio, en *Homenaje al profesor Lluís Puig i Ferriol* (coord. ABRIL CAMPOY, Juan Manuel y AMAT LLARI, María Eulalia, vol. 1, Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 1063-1086).

⁴⁶ Cfr. Díez-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2003). *Sistema de Derecho Civil, vol. III, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tanteo y retracto en el arrendamiento urbano, Madrid: Tecnos, pp. 602-604, 11.ª ed.

⁴⁷ Real Decreto de Promulgación de 3 de febrero de 1881, artículos 1618 y sigs.

⁴⁸ Cfr. CALAZA LÓPEZ, M. S. (2011). Principios rectores del proceso judicial español, *RDUNED*, 8, pp. 49-84.

⁴⁹ De forma similar a las exigencias procesales del artículo 1618.2.º de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil —Real Decreto de Promulgación de 3 de febrero de 1881— de consignar el precio si es conocido, o de dar fianza de consignarlo luego que lo fuere.

⁵⁰ En todo este apartado, Cfr. DE MIGUEL MARTÍN, P. J. (2001), Procesos arrendaticios sobre finca urbana en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (BIB 2000/2046), *Boletín Aranzadi Civil-Mercantil*, 26/2001.

⁵¹ Con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se supera la tradicional regulación separada de las formas o tipos sociales designadas con esa genérica expresión, que ahora, al ascender a título de la ley, alcanza rango definidor.

⁵² Una sociedad de carácter mercantil.

⁵³ En su última actualización, dada por el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público.

⁵⁴ El artículo 1445 del Código Civil establece: Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

⁵⁵ No debiendo eludir que una de las fórmulas para obtener financiación viene recogida en el artículo 25-2 d. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que habilita al municipio, en definitiva, a la promoción y gestión de viviendas y por ende a la sociedad mercantil local a llevar a cabo transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles o derechos reales que se estima preciso establecer para el cumplimiento de sus fines.

⁵⁶ Sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada.

⁵⁷ Incluso *ex* Decreto 100/1986.

⁵⁸ Cfr. MORETÓN SANZ, M. F. (2008). Examen crítico de los fundamentos dogmáticos y jurisprudenciales de la expromisión y del artículo 1.205 del Código Civil español, en *Anuario de Derecho Civil*, Tomo LXI, Fascículo II, Madrid, abril-junio de 2008, pp. 622-719.

⁵⁹ Cfr. MORETÓN SANZ, M. F. (2008). *La asunción espontánea de deuda*, Valladolid: Lex Nova, junio de 2008, pp. 275-285, 1.^a ed.

⁶⁰ Capaces de modificar con secuencias modificativas o acumulativas, fielmente a la tradición del sistema italiano que las contempla. Cfr. *supra*, *ob. cit.* p. 285.

⁶¹ Por el artículo 38 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

⁶² Que no son, en modo alguno, bienes demaniales.

⁶³ Dirección General de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid o Registro de la Propiedad.

⁶⁴ Al igual que ocurre con la definición del concepto de las viviendas objeto de protección.

⁶⁵ Contemplando un régimen transitorio en la Disposición transitoria primera, punto 2, para las viviendas construidas con anterioridad al Decreto.

⁶⁶ Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, modificada por Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio, de reforma de la Ley Orgánica 3/1983.

⁶⁷ Modificada por Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

⁶⁸ LPO.

⁶⁹ VPO.

⁷⁰ Aprobado por Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

⁷¹ Deroga al Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a excepción de lo dispuesto en la disposición transitoria primera del mismo.

⁷² VPP.

⁷³ Incluso significativamente, en años sucesivos.

⁷⁴ Que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada.

⁷⁵ Así, por ejemplo: —Decreto 43/1997, 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000: Treinta años desde su calificación definitiva. Si se hubiera obtenido un Préstamo Cualificado, la duración será de quince años. —Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000: Treinta años desde su calificación definitiva. Si se hubiera obtenido un Préstamo Cualificado, la duración será de veinte años. —Decreto 11/2001, de 25 de enero, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo Y Transportes sobre financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004: Veinticinco años desde su calificación definitiva. Si se hubiera obtenido un Préstamo Cualificado, la duración será de veinte años. —La duración del régimen legal de protección de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA), las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM) y las Viviendas de Integración Social (VIS) cualquiera que

sea el Decreto al amparo del cual se calificaron es el siguiente: Veinticinco años desde su calificación definitiva. Si se hubiera obtenido un Préstamo Cualificado, la duración será de diez años. —La duración del régimen legal de protección pública de las Viviendas de Protección Oficial, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este les sea de aplicación, es treinta años desde su calificación definitiva. —La duración del régimen legal de protección pública de las Viviendas de Protección Oficial para arrendamiento, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este les sea de aplicación, es treinta años desde su calificación definitiva, si obtuvo la misma con anterioridad al 1 de enero de 1995, o veinticinco años, si fue a posteriori. Si hubiese obtenido préstamo cualificado, será la misma que la del plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva. — La duración del régimen legal de protección pública de las viviendas de Protección Oficial, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto 2114/1968 de 24 de julio de 1968, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio y 3964/1964 de 3 de diciembre, es cincuenta años desde su calificación definitiva. Estas viviendas han quedado liberalizadas de precio de venta y alquiler, en virtud del artículo 1 del Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

⁷⁶ Con la correspondiente autorización.

⁷⁷ Vivienda de integración social o VIS Plan de vivienda 2005-08.

⁷⁸ Artículo 8 Reglamento de viviendas con protección pública-Decreto 11/2005.

⁷⁹ Debemos tener en cuenta que estas VPO han quedado liberalizadas de precio de venta y alquiler por Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo.

⁸⁰ Actos Jurídicos Documentados e IVA o Trasmisiones Patrimoniales. Cfr. Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (últimas actualizaciones para ambas leyes de 28 de diciembre de 2012).

⁸¹ Previsto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

⁸² Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20), en su sentencia núm. 381/2009 de 17 de junio (Roj: SAP M 6714/2009), en materia de arrendamientos urbanos (Jurisdicción Civil), Recurso de Apelación núm. 119/2009, ponente: D.^a Sagrario ARROYO GARCÍA, Fundamento de Derecho Tercero, 2.º párrafo.

⁸³ Cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso (Roj: STS 5956/2010), de fecha 17 de noviembre de 2010, Núm. de Recurso: 1383/2008, ponente: D. José Manuel BANDRÉS SÁNCHEZ-CRUZAT.

⁸⁴ Instituto de la Vivienda de Madrid.

⁸⁵ Por el Decreto 44/1990, de 17 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 100/1986, de 22 de octubre, que regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

⁸⁶ El Acuerdo impugnado, de fecha 24 de febrero de 2003, fue dictado por el Consejo de Administración del IVIMA al amparo de la Disposición Adicional Primera del Decreto 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de promoción pública, modificada por el Decreto 44/1990, de 17 de mayo, en cuya virtud: El presente Decreto, con las particularidades que se señalan en las disposiciones siguientes, será de aplicación a la cesión de las viviendas que se adjudiquen a los titulares de los siguientes grupos de viviendas, transferidas al Patrimonio del Instituto de la Vivienda de Madrid y afectadas por operaciones de renovación y rehabilitación. a) Poblado de absorción de Canillas. b) Poblado de absorción de Caño Roto. c) Poblado de absorción de Comillas. d) Poblado de absorción de Fuencarral A. e) Poblado de absorción de Fuencarral B. f) Poblado de absorción de General Ricardos. g) Poblado de absorción de Villaverde Cruce. h) Poblado de absorción de Viña de Entrevías. i) Cualesquier otros grupos a los que total o parcialmente, previo acuerdo del Consejo de Administración del Instituto de la Vivienda de Madrid, se declare de aplicación.— Así pues, aunque el Decreto tiene por finalidad regular,

como su propio enunciado indica, la cesión en arrendamiento de las viviendas de promoción pública, sin embargo, en la Disposición Adicional Primera del mismo se prevé que estas normas del citado Decreto se apliquen, también —con las particularidades que se reflejan en los siguientes apartados de dicha Disposición Adicional Primera—, a la cesión de las viviendas que se adjudiquen a los titulares de los grupos de viviendas que se indican, entre los que se encuentran cualesquiera grupos de viviendas a los que por acuerdo del Consejo de Administración del IVIMA se declare de aplicación (apartado i), siempre que se trate de viviendas «transferidas al patrimonio del IVIMA y afectadas por operaciones de renovación y rehabilitación». [...] En este caso, el edificio en el que se encuentran las viviendas y locales de los recurrentes, sito en la CALLE000 núm. NUM000 de Madrid, es propiedad del IVIMA, aunque no tenga la calificación de protección oficial o promoción pública, y es esta condición de ser propiedad del IVIMA y formar, por tanto, parte de su patrimonio lo que permite que pueda acogerse a cuanto en esta Disposición Adicional se establece, Disposición esta que se refiere, tanto a viviendas, como se desprende de su apartado primero, como a locales comerciales, como se infiere de su apartado séptimo. Nada cabe, por tanto, objetar, desde esta perspectiva, al Acuerdo impugnado que tiene su sustento en la citada Disposición Adicional Primera, pues se trata de viviendas y locales que forman parte del patrimonio del IVIMA, aunque no sean de protección oficial o promoción pública, habiéndose dictado el pertinente acuerdo por su Consejo de Administración (el Acuerdo impugnado) para su inclusión en dicho ámbito de aplicación.

⁸⁷ El uso del subrayado es propio y no del texto original.

⁸⁸ De fecha anterior a la LAU de 1994 y sobre viviendas de promociones sin calificación de protección pública.

⁸⁹ Sic.

⁹⁰ *Vid.* nota 36.

⁹¹ Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 5 de junio de 2013, que entra en vigor al día siguiente de su publicación.

⁹² STS, Sala de lo Civil, de 18 de diciembre de 2009 (Roj: STS 7443/2009), Ponente: D. Román GARCÍA VARELA, Núm. de Recurso: 1530/2005, Fundamento de Derecho Quinto.

⁹³ El motivo primero de este recurso censura la interpretación del artículo 1285 del Código Civil por la Sentencia de la Audiencia en relación a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, al no considerar sujeto a la prórroga forzosa el contrato de 20 de enero de 1986, pese del contenido de sus cláusulas y de su duración indefinida pactada por las partes, contenida, entre otras, en las SSTs 20 de abril de 1993, 4 de febrero de 1992 y 14 de junio de 1994. El motivo se desestima. Plantea la recurrente el alcance que debe darse a la expresión «duración indefinida», contenida en el clausulado del contrato litigioso, que, a su juicio, permite inferir que la voluntad de las partes era la de someterse, en cuanto a su duración, al régimen de prórroga forzosa regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con sustento de su argumentación casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de SSTs sobre la materia. Esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en STS de 25 de noviembre de 2008 y 10 de junio de 2009), que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida. Resulta, por tanto, plenamente rechazable la argumentación del recurrente, según la cual, en el presente caso, la Sala de instancia no ha interpretado el contrato como un conjunto orgánico, sino que ha concluido que el contrato no se encontraba sujeto a prórroga forzosa para lo que ha puesto solo en relación el pacto de duración indefinida y el que la renta se determinara anualmente, sin embargo las partes pactaron otras cláusulas de las que se reproducen las que para la finalidad del presente recurso se consideran de interés: [...] 48, la renta establecida en el presente contrato, se entiende por valor en el año 1986, por ello de común acuerdo cada año, se fijará el nuevo importe con valor desde el 1 de enero (según el IPC del INE); y 68, los gastos e impuestos, serán por cuenta del arrendatario. Las alegaciones recién expuestas no alteran los razonamientos de la Sentencia de instancia.

⁹⁴ STS, Sala de lo Civil, de 29 de diciembre de 2009 (Roj: STS 7973/2009), Fto. de Derecho Segundo.

⁹⁵ [...] TERCERO: En cuanto a la alegación de oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia de esta Sala, que se efectúa en el primer motivo, plantea la recurrente la cuestión de si la calificación de una cláusula como oscura resulta compatible con la exigencia mantenida por esta misma Sala, a través de la sentencias que cita, de que el pacto de sometimiento a prórroga forzosa debe constar de manera expresa. Este motivo ha de ser igualmente estimado. Tras la publicación del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio celebrados bajo su vigencia tendrán la duración que libremente estipulen las partes. Resulta ser esta una de las novedades más importantes que aportó el Real Decreto-ley citado, al volverse a un sistema en el que los arrendamientos urbanos son concebidos como contratos de duración limitada a los concretos términos fijados por las partes o, en su caso, establecer su duración de acuerdo con el régimen general regulado por el Código Civil. Desapareció así el sistema de prórroga forzosa por el que los contratos de esta naturaleza se prorrogaban por imperativo legal (art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964). No obstante, nada impide que, si las partes así lo acuerdan y en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Pero, en tal caso, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento, como razonan las Sentencias de esta Sala que cita la parte recurrente para fundamentar el recurso, ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. El referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración indefinida debe ser clara y terminante. En definitiva, si la cuestión relativa al sometimiento o no al régimen de prórroga forzosa es dudosa, debe entenderse que no existe el acuerdo que permita la aplicación del mismo. Y, en el presente caso, resulta que la propia sentencia recurrida reconoce la oscuridad de la estipulación relativa a la duración del arrendamiento, al exponer que la misma permite justificar las diversas interpretaciones ofrecidas por los litigantes «la mantenida por el arrendatario actor y por la sentencia apelada y la que sostiene la entidad arrendadora». Esta falta de claridad permite concluir que en el contrato no aparece una voluntad implícita de sometimiento al régimen de prórroga forzosa, por lo que, como ya se adelantaba, el motivo debe ser estimado».

⁹⁶ STS, Sala de lo Civil, de 11 de noviembre de 2010 (Roj: STS 5886/2010), Ponente: D. Juan Antonio XIOL RÍOS, Núm. de Recurso: 602/2007, Antecedente de Hecho Cuarto y Fto. de Derecho Séptimo.

⁹⁷ En los fundamentos de Derecho de la Sentencia, en cuanto interesa para el presente recurso, se declara, en síntesis: 1. La Jurisprudencia afirma que la entrada en vigor del RDL 2/1985 se crearon dos regímenes jurídicos: los anteriores al RDL 2/1985, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores, sujetos a la aplicación del artículo 1566 del Código Civil, a no ser, en este caso, que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa (SSTS de 20 de abril de 1993 y 23 de mayo de 1995). 2. Las dudas o la ambigüedad que puedan existir en el contrato de arrendamiento respecto al sometimiento o no a la prórroga forzosa, ha de ser resuelta a favor de la libertad de pacto, es decir, a favor de la inexistencia de prórroga forzosa. 3. Los argumentos en los que se había basado el juzgador de instancia para entender que existía un pacto de sometimiento a la prórroga forzosa, no eran suficientes para considerar acreditada su existencia. 4. El que exista cláusula de actualización de renta no implica que se quiera someter el contrato al régimen de prórroga forzosa, puesto que la tácita reconducción puede llevar a la duración temporal del contrato más allá del plazo inicialmente pactado. 5. El hecho de que el inquilino se hiciera cargo de diferentes gastos (impuestos, obras de conservación y reparación y responsabilidad del inquilino en daños ocasionados a terceros) no determinan la necesidad de que existiera prórroga forzosa. La tácita reconducción permite la duración del contrato más allá del año inicialmente pactado, por lo que la asunción de los gastos por el inquilino se hace conciliable con la tácita reconducción.

6. El mantenimiento de la vigencia del contrato a lo largo del tiempo por la anterior arrendadora, madre del actor, no es un acto contrario a la aplicación del artículo 9 RDL 2/1985. Este precepto permite que el contrato pueda prorrogarse en virtud de la tácita reconducción. La extensión de la duración del contrato más allá de lo inicialmente pactado no lo convierte en un contrato de duración indefinida. QUINTO. En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Miguel Ángel se formulan los siguientes motivos, todos ellos al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 LEC: Motivo primero. La sentencia de alzada se opone frontalmente con la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, por infringir y vulnerar el párrafo segundo del artículo 1281, del Código Civil, el artículo 1282, así como el artículo 1285 del mismo cuerpo legal, revocando la interpretación dada por el Juzgador de instancia. Se fundamenta este motivo, en síntesis, en las siguientes alegaciones: El contrato de arrendamiento no es lo suficientemente claro y preciso para atenerse a la literalidad de sus términos. La Audiencia Provincial declara en la sentencia que las cláusulas del contrato permiten, albergar dudas, respecto a la duración. Sin embargo, aplica y toma en consideración una única e individual cláusula contractual en un sentido estrictamente literal y gramatical. La interpretación literal de la cláusula ha llevado a la Audiencia Provincial a una errónea conclusión de lo que fue la intención de las partes contratantes. Se alega la oposición a la doctrina jurisprudencial contenida en las SSTs de 4 de febrero de 1992, 12 de junio de 1990, 13 de noviembre de 1985, 7 de julio de 1986, 18 de mayo de 2005, 30 de noviembre de 2005, 15 de diciembre de 1992, 21 de abril de 1993, entre otras muchas. Se concluye afirmando la interpretación del clausulado del contrato debería responder a la lógica sistemática y no a la literalidad. [...] SÉPTIMO: Consideraciones generales sobre la interpretación del artículo 9 RDL 2/1985. Con la entrada en vigor del RDL 2/1985, el legislador pretendió acabar con el régimen de prórroga forzosa que obligaba a los arrendadores, por la sola voluntad de los arrendatarios, permanecer en el contrato de arrendamiento indefinidamente, contraviniendo los principios generales del Derecho civil que dotan a las obligaciones y contratos de la naturaleza de la temporalidad y del mutuo acuerdo. Dicha regulación se impuso no obstante la voluntad de las partes, que podían, si así lo deseaban, someterse voluntariamente al régimen del artículo 57 LAU 1964. Ahora bien, el citado sometimiento al régimen de prórroga forzosa ha de ser inequívoco, bien por así ser expresado en el contrato, bien por, de forma implícita, extraerse sin ningún género de dudas del articulado (SSTS 9 de septiembre de 2009 y de 7 de julio de 2010). OCTAVO. Inexistencia de interés casacional. A) En las SSTs de 4 de febrero de 1992 (RC núm. 2837/1989) y de 20 de abril de 1993 (RC núm. 2821/1990) no se fija doctrina jurisprudencial en el sentido pretendido por la parte porque (i) se refieren ambas a arrendamientos de local de negocio, supuesto de hecho distinto del actual y (ii) dan respuesta a dos situaciones de hecho concretas. Las propias sentencias establecen la necesidad de examinar cada contrato individualizadamente. B) La STS de 22 de junio de 2006 (RC núm. 1/2005), en un caso semejante, estableció que «Esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en la Sentencia de 25 de noviembre de 2008) que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida.

⁹⁸ Al expresar: Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.

⁹⁹ *Ex* Estipulación Tercera.

¹⁰⁰ Esto es, cuando dos o más normas regulan simultáneamente el mismo supuesto de hecho, de modo incompatible entre sí, siendo el problema central la selección de la norma aplicable: ¿cuál se escoge y por qué?

¹⁰¹ Se han escrito verdaderos ríos de tinta en torno a los conflictos normativos, me refiero brevemente y por su simplicidad, que responde bien a la necesidad del presente artículo, al trabajo de ZEGARRA VÍLCHEZ, J. C. (2005). *Aplicación del principio de especialidad en las normas tributarias*, en www.zyaabogados.com [En línea]. Fecha de consulta: 4 de abril de 2013.

¹⁰² El profesor LASARTE refleja una antinomia, más bien testimonial, existente en el ordenamiento jurídico español entre la Ley 191/1964, de 24 de diciembre, de asociaciones y el artículo 22 de la Constitución existente hasta el 26 de mayo de 2002. Cfr: LASARTE

ALVÁREZ, C. (2003). *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Madrid: Dykinson. p. 314.

¹⁰³ El profesor LASARTE, en un antiguo trabajo, se hace eco de las palabras del belga Enrique DE PAGE en su obra *De l'interpretation des lois* (LAUSANA, 1925) relativas a que la existencia de dos puntos de vista que se compenetran dentro del campo del Derecho: uno estático (la ley) y otro dinámico, que viene representado por la evolución. DE PAGE trata de salvar la antinomia mediante una armonización que conduce, según él, al verdadero concepto del «droit vivant» [LASARTE ALVÁREZ, C. (1984). Las corrientes metodológicas y el Derecho Civil» en *Libro homenaje al profesor José Beltrán de Heredia y Castaño*, Salamanca: Ediciones Universidad de Salamanca. p. 396. Apud. DE PAGE, Enrique, *De l'interpretation des lois*].

¹⁰⁴ Es el brocado, *Lex superior derogat legi inferiori*, se complementa con el artículo 2.2 del Código Civil: Las leyes solo se derogan por otras posteriores. La derogación tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Por la simple derogación de una ley no recobran vigencia las que esta hubiere derogado. PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. (et al., Dir.; 1993) *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Madrid: Ministerio de Justicia, p. 14, 2.ª ed., se recoge al respecto: Un tanto impropriamente se usa la expresión *derogación tácita* (RDGR 21 de octubre de 1985) para referirse a la que produce una ley respecto de las normas o disposiciones anteriores de rango igual o inferior que tienen un contenido incompatible con ella (derogación por incompatibilidad) o que regulan parcialmente la materia reglada con pretensiones de globalidad por la nueva ley (derogación por absorción), (VIVER, Forma, p. 176, críticamente. Lo cual es plenamente aplicable respecto de la antinomia jurídica entre el Decreto de la CAM 100/1986, de 22 de octubre y la LAU de 1994).

¹⁰⁵ Por tanto, será aplicable la norma superior.

¹⁰⁶ Con sus correspondientes modificaciones LPH.

¹⁰⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12.ª, de fecha 5 de junio de 2007 (Roj: SAP M 6904/2007), Ponente: D. José Vicente ZAPATER FERRER, Núm. de Recurso: 436/2006.

¹⁰⁸ TERCERO: En la alegación Segunda se denuncia la infracción por falta de aplicación del Decreto 100/1986 de 22 de octubre, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección y oficial y promoción pública, y, en la Tercera, la infracción por interpretación errónea del artículo 5 del Decreto 1007/1986 de 22 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial y promoción pública. [...] Es innegable que en el ámbito del Derecho Público y en materia tan específica y socialmente sensible como la vivienda, son frecuentes condicionamientos como los que invoca el recurrente, que tampoco son desconocidos en Derecho Privado, cuando se produce el arrendamiento, o cesión por otros títulos, de las viviendas en régimen de propiedad horizontal, y el arrendatario o cesionario asume el pago de las cuotas comunitarias. Pero en uno ni otro caso, la Comunidad no queda obligada por lo pactado entre los interesados, ni siquiera para exigir el pago periódico al privadamente obligado, respondiendo en todo caso el titular de la vivienda, y, en último caso, la vivienda misma, porque, precisamente, está gravada con el importe de la cuota cualquiera que fuese su titular. QUINTO: El artículo 9.1 e) de la LPH impone a cada propietario la obligación de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización; precepto que se completa en el artículo 21 cuando dispone que las obligaciones a que se refiere artículo 9 e) serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. Como consecuencia, el deudor de esa obligación personal, es quien ostenta la propiedad del piso o local al tiempo en que deba cumplirse o sea exigible el pago, por lo que tal obligación se viene calificando de ambulatoria o, *propter rem*, puesto que el deudor lo es en función de una titularidad dominical. No deberían plantearse, por tanto, cuestiones de legitimación con relación al pago de cuotas. En el ámbito de la propiedad horizontal existe una vinculación de la titularidad del piso o local con el cumplimiento de dicha obligación, que viene legalmente establecida. Además, la LPH establece una garantía especial para asegurar el cumplimiento de aquella

obligación de pago, que es la afección del piso o local al pago de los gastos comunes, producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, lo que supone una afección real que viene dada por la propia existencia de la propiedad horizontal, sin precisar de una publicidad registral específica (DGRN, Resolución de 1 de junio de 1989, entre otras), pero deudor personal sigue siendo el titular del piso o local. Para los efectos de este recurso lo fundamental es destacar que, conforme establece el artículo 21 de la misma ley citada aplicable al caso, las obligaciones a que se refiere el artículo 9 e) serán cumplidas en el tiempo y forma determinados por la Junta por el que tenga la titularidad del piso o local. Esto significa, primero, que es única la obligación principalísima de contribuir. Segundo, que legalmente viene establecida la legitimación pasiva para el pago, señalando para ello a quien tenga la titularidad del piso o local. Y, tercero, que es un privilegio concedido a la comunidad la afección del inmueble por tiempo determinado, cuya limitación temporal afecta al privilegio como tal, pero no a la obligación que garantiza ni a la acción para hacerla efectiva, que se rige, en exclusiva, por lo dispuesto en el artículo 21.

¹⁰⁹ Fecha en que entró en vigor la LAU de 1994.

¹¹⁰ En este apartado, cfr. Coord. CREMADES MORANT, J. (2011). Conclusiones Seminario Arrendamientos Urbanos: Novedades Legislativas. El Desahucio. Madrid, 9. 10 y 11 de febrero de 2011, Relatora: Àngels Gomis Masqué, CGPJ [En línea]. https://www.icam.es/docs/observatorio/obs_25266.pdf

¹¹¹ No se ha fijado el término, o se ha establecido por, años, o meses, etc.

¹¹² En el mismo sentido las SSTs de 22 de julio de 2008, 31 de octubre de 2008, 25 de noviembre de 2008, 22 de junio de 2009, 18 de diciembre de 2009, 29 de diciembre de 2009, 10 de marzo de 2010, 18 de marzo de 2010 y 7 de julio de 2010.

¹¹³ Doctrina jurisprudencial declarada por el Tribunal Supremo en la Sentencia de 7 de julio de 2010 (ROJ 3519/2010), Ponente: D. Román GARCÍA VARELA.

¹¹⁴ SSTs de 31 de octubre de 2008, 10 de marzo de 2010 y 18 de marzo de 2010.

¹¹⁵ A partir de la entrada en vigor de la LAU el 1 de enero de 1995.

¹¹⁶ Al estar fijado el plazo del arrendamiento por dos años en el contrato.

¹¹⁷ Es la convenida por las partes.

¹¹⁸ Cfr. artículo 57 TRLAU.

¹¹⁹ Cfr. artículo 9 LAU de 1994.

¹²⁰ Cfr. artículo 10 LAU de 1994.

¹²¹ Así la D.T. 1.^a (1. y 2., *in fine*) LAU de 1994.

¹²² A partir de la entrada en vigor de la LAU en 1995.

¹²³ Al estar fijado el plazo del arrendamiento por dos años en el contrato.

¹²⁴ Incluso *ex* Decreto 100/1986.

¹²⁵ A pesar de los recelos de los menos doctos en la materia, como podemos comprobar de las «informaciones, aparecidas en los medios de comunicación.

¹²⁶ Como ya hemos advertimos, derogado excepto para las situaciones creadas a su amparo.

¹²⁷ Normas imperativas.

¹²⁸ Normas dispositivas en defecto de las partes.

¹²⁹ Sobre derecho de adquisición preferente.

¹³⁰ De los derechos y obligaciones de las partes.