

ESTUDIOS DE DERECHO EXTRANJERO

La ley francesa de 6 de julio de 1989, de arrendamiento de viviendas e inmuebles de uso mixto

MARIA PAZ GARCIA RUBIO

Profesora Titular de Derecho Civil

SUMARIO: 1. Introducción. B) Rasgos generales de la nueva ley. 2.1. Principios inspiradores. 2.2. Ambito de aplicación. 2.3. Entrada en vigor y régimen transitorio. 3. Formación del contrato. Necesidad de contrato escrito. Documentos anexos y complementarios. Cláusulas prohibidas. 4. Duración del contrato. 4.1. Presentación del sistema. 4.2. La duración inicial. 4.3. Expiración del plazo contractual. Tácita reconducción. Renovación. 5. Extinción del contrato. 5.1. La resolución por el arrendatario. 5.2. La resolución anticipada por el arrendador. 5.3. La resolución ordinaria o deshaucio. 5.3.1. El deshaucio por el motivo legítimo y serio. 5.3.2. El deshaucio para ocupar el inmueble. 5.3.3. El deshaucio para vender el inmueble. 6. El abandono del domicilio y la muerte del arrendatario. 7. La renta. 7.1. Fijación de la renta inicial. 7.1.1. Fijación libre. 7.1.2. Fijación controlada. 7.1.3. Fijación excepcional por el Gobierno. 7.2. Revisión de la renta en el curso del arrendamiento. 7.3. La renta de los contratos renovados.

1. INTRODUCCION

La reciente ley francesa núm. 89-462 de 6 de julio de 1989, "*tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi núm. 86-1290 du 23 décembre 1986*", ha venido a acrecentar el ya complejo entramado normativo del país vecino en materia de arrendamientos urbanos. En efecto, la superposición de normas provenientes de cuerpos legislativos distintos explica que en este momento coexistan aún inmuebles sometidos al régimen estrictamente liberal del *Code civil* (arts. 1714-1751 y 1752-1762), con otros que se rigen por la ley de 1 de septiembre de 1948. No obstante ambos textos legales, *Code* y ley de 1948, reglamentan un número residual de relaciones arrendaticias urbanas puesto que la mayor parte de la que están hoy vigentes caen dentro del

ámbito de aplicación de los tres cuerpos legislativos que se han venido sucediendo en el curso de la última década; en primer lugar, la ley de 22 de junio de 1982, conocida como la ley Quilliot de clara inspiración proteccionista (protección, sobre todo, del inquilino) y con normas de carácter coercitivo; en segundo término, la ley de 23 de diciembre de 1986, llamada ley Méhaigneire, que derogó la precedente en su práctica totalidad, de índole mucho más liberal, aunque sin suponer, ni mucho menos, el retorno al sistema codificado; por fin, la ley de 6 de julio de 1989, que constituye el tema central de este comentario y que, si bien se presenta como una simple modificación de la ley Méhaigneire, significa más bien un retorno al sistema de la ley Quilliot (1).

2. RASGOS GENERALES DE LA NUEVA LEY

2.1. Principios inspiradores

La nueva ley se estructura en dos Títulos, el primero de los cuales, bajo la denominación general "De las relaciones entre arrendadores y arrendatarios", consta de tres capítulos rubricados, respectivamente, "Disposiciones generales", "De la duración del contrato de arrendamiento" y "De las rentas y de las cargas". En su presentación formal este Título I es un calco exacto de los tres primeros capítulos del Título I de la ley Méhaignerie, que al igual que el capítulo IV de ésta, son derogados por la ley de 1989. El Título II de la nueva ley contiene una serie de "Disposiciones diversas" la mayor parte destinadas a dar una nueva redacción a algunos artículos de la ley precedente o a incluir otros nuevos en ella.

Sin embargo, bajo esa aparente semejanza, los textos de 1986 y 1989 difieren sustancialmente entre sí en su naturaleza y fines, hasta el punto de que mientras la ley Méhaignerie optaba claramente por un sistema de corte liberal que, con algunas correcciones, dejaba que la relación arrendaticia se regulase por las leyes del mercado (2), la nueva ley de

(1) En este sentido se pronuncia la totalidad de comentaristas de la nueva ley; *vid.* G. Brière de l'Isle, "Quelques réflexions sur la loi núm. 89-462 du 6. juillet. 1989", *Rev. droit immob.*, 11 (3), juill, sept, 1989, pp. 277-289; J. Derruppé, *Locations et loyers. Baux d'habitation. Baux professionnels. Baux commerciaux.* Paris, 1990, p. 3; J. L. Aubert/Ph. Bihl, *La location d'habitation. Loi du 6 juillet 1989*, Paris, 1990, pp. 5-6. Como una modificación aunque profunda, de la ley de 1986 la presentan MM. P. de Belot/J.M. Legrand, "Commentaire de la loi du 6 juillet 1989", *Gaz. Pal.*, 1989 (2.^a sem.), pp. 510-548, espec. p. 511. Como un compromiso entre los textos de 1982 y 1986 la recibe F. Warembourg-Auque, "Rapports locatifs: L'équilibre introuvable. Commentaire de la loi núm. 89-462 du 6 juillet 1989", *J.C.P.*, I, 1989, núm. 3421.

(2) J. L. Aubert señala que la ley de 23 de diciembre de 1986 fue adoptada en el cuadro más general de un plan de lucha contra la crisis del sector de la edificación que in-

1989 implica una vuelta a los mecanismos dirigistas que en 1982 había instaurado la ley Quilliot, a través de la regulación estrictamente imperativa de las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios (3). Esta “vuelta al dirigismo” se manifiesta especialmente en los dos temas que van a ser objeto sustancial del presente comentario: la duración del contrato (restableciendo el derecho del arrendatario a prorrogarlo a su voluntad, con escasas excepciones) y la renta (limitando fuertemente la libertad contractual a la hora de fijarla).

Traza significativa del retorno a la ley Quilliot es el art. 1 de la nueva ley, repetición casi mimética del mismo artículo de la ley de 1982, en el que de manera solemne se proclama “*le droit au logement*” como derecho fundamental que ha de ser ejercido en el marco legal. La ley Quilliot afirmaba el carácter fundamental de “*le droit à l’habitat*” lo cual, al decir de algún autor, no era muy exacto, pues el derecho al habitat lo disfrutaban incluso quienes viven bajo un puente o bajo las estrellas (4). La fórmula del art. 1 de la ley de 1982 que ahora se retoma ha sido abundantemente comentada por la doctrina francesa y calificada, entre otras cosas, de meramente “filosófica” (5), o de simple “afirmación encantadora” vacía de contenido (6).

Por su parte, el art. 2 de la ley de 1989 comienza declarando que todas las disposiciones de su Título I son de orden público, declaración que nada innova, puesto que viene repitiéndose desde mitad de siglo en todos los textos especiales dedicados a la materia arrendaticia. La doctrina gala pone de manifiesto que la noción de orden público es esencialmente ambigua, que la misma puede hacer alusión a situaciones de muy distinta naturaleza y que, además, es susceptible de graduación según el tipo de sanción que su infracción lleve aparejada. Con referencia al art. 2 de la nueva ley se ha dicho que se trata de un orden público de segundo grado u “orden público económico”, destinado a la protección e ciertas personas (sobre todo, los arrendatarios) cuya violación implica una sanción de carácter meramente civil que en gran número de casos,

cluía medidas de naturaleza fiscal y financiera destinadas a favorecer la inversión inmobiliaria (“*Le droit transitoire substantiel applicable aux contrats en cours dans la loi Méhaignerie*”, *A.L.D.*, 1987, pp. 77-88).

(3) MM. Ph. de Belot/J. Legrand, “*Commentaire de la loi Quilliot*”, *Gaz. Pal.*, 1982, (2.º sem.), pp. 397-433.

(4) MM. Jestaz et Gode, *Rev. trim. dr. civ.*, 1982, pp. 801-808.

(5) MM. Ph. de Belot/J. Legrand, “*Commentaire de la loi Quilliot*”, *loc. cit.*, p. 397.

(6) G. Brière de L’Isle, *loc. cit.*, p. 280; MM. Ph de Belot/J.M. Legrand, “*Commentaire... 1989*”, *loc. cit.*, p. 512. El art. 1 de la nueva ley reza exactamente así: “*Le droit au logement est un droit fondamental; il s’exerce dans le cadre des lois qui le régissent.*

L’exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d’habitation grâce au maintien et au développement d’un secteur locatif et d’un secteur d’accession à propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives”.

aunque no siempre, es la nulidad relativa del acto contrario a él (7).

2.2. Ambito de aplicación

El art. 2, trasunto del de la ley de 1986, diseña en sus líneas generales en ámbito de aplicación de la nueva ley. Según el párrafo primero del mencionado precepto esta ley se aplica a tres categorías de inmuebles urbanos:

a) En primer lugar, los dedicados a vivienda principal (*locaux à usage d'habitation principale*), lo cual excluye de su normativa las llamadas residencias "secundarias", excluidas también para la ley Quilliot por la *Court de Cassation* y que, en su caso, se regirán por el *Code civil* o por la ley de 1948. La decisión sobre cuándo una vivienda tiene carácter principal y cuándo meramente secundario puede plantear algunos problemas interpretativos que la doctrina no resuelve de modo uniforme (8).

b) En segundo lugar, los inmuebles dedicados a uso mixto, profesional y de habitación principal, excluyéndose así los destinados a uso exclusivamente profesional. Se considera dedicada al uso mixto la vivienda en la que, alguna de sus habitaciones se destina al ejercicio de una profesión que no sea de naturaleza comercial (9). No existe ninguna norma en la que se establezca la proporción que debe haber entre la parte afectada a la vivienda y la parte destinada al ejercicio profesional, aunque parece que ésta ha de ser accesoria respecto de aquélla y que la vivienda que sirve de soporte a la actividad profesional debe ser precisamente la del titular del contrato de arrendamiento (10). A pesar de que, como hemos señalado, los locales destinados al uso puramente profesional no entran dentro del ámbito de aplicación de la nueva ley, ésta contiene una norma imperativa (art. 36) dirigida a insertarse en el texto de la ley Méhaignerie según la cual el contrato de arrendamiento de un local afectado a un uso exclusivamente profesional debe concertarse por una duración mínima de seis años y por escrito.

(7) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, "Commentaire... 1989", *loc. cit.*, p. 512; J. Derruppé, *op. cit.* p. 7; Sobre la noción de "orden público de protección", J. Ghestin, *Traité de Droit civil. Les obligations. Le contrat: formation*, 2.ª ed., París, 1988, pp. 84 ss.

(8) Para MM. Ph. Belot/J. M. Legrand se puede acudir a la idea de domicilio del *Code civil* ("Commentaire... 1989", *loc. cit.*, p. 513); para J. L. Aubert/Ph. Bihl, la fórmula legal sólo significa que la ley se aplicará únicamente a los inmuebles que sirven efectivamente de sede a los aspectos esenciales de la vida del arrendatario, lo cual puede derivar incluso en que una persona tenga en régimen de alquiler varios inmuebles que, reunidos, constituyen "son logement" (*op. cit.*, pp. 14-15).

(9) Definición de J. P. Cordelier, parafraseando el art. L. 637.7 del *Code de la construction et de l'habitation* ["Les locaux professionnels. Un mauvais coup", *Gaz. Pal.*, 1989, (2.ª sem.)], pp. 602-611, espec. p. 603.

(10). J. P. Cordelier, "Les locaux professionnels...", *loc. cit.*, p. 604; MM. Ph. Belot/J.M. Legrand, "Commentaire...1989", *loc. cit.*, p. 512; P. Derruppé, *op. cit.*, p. 7.

c) En tercer lugar, caen dentro del ámbito de aplicación de la nueva ley los garages, lugares de estacionamiento, jardines y otros locales arrendados accesoriamente al inmueble principal por el mismo arrendador. La ley de 6 de julio de 1989 repite así la fórmula de sus precedentes de 1982 y 1986. A pesar de que existen antecedentes jurisprudenciales contrarios (11), la doctrina estima que los locales del tipo de los mencionados (la lista no debe considerarse exhaustiva) pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento distinto del principal, siendo suficiente con que éste segundo contrato pueda ser calificado de acceso-rio respecto del primero y que ambos contratos sean concertados por el mismo arrendador (12).

Aparte de las viviendas "secundarias", excluidas implícitamente en el art. 2.1, el art. 2.2 de la ley de 1989 excluye de forma expresa su aplicación a cuatro grupos de inmuebles:

a) Las viviendas amuebladas, éstas ya quedaban al margen de la ley Méhaignerie, quizás bajo la consideración de que, por naturaleza, el arrendamiento de este tipo de inmuebles no presenta gran estabilidad. Como quiera que sea, la exclusión ahora aludida puede ser, según pone de relieve la doctrina, fuente de un fácil fraude a la ley en la medida en que para respetar la literalidad de la norma y excluir la aplicación de la ley basta con que el arrendador coloque en el apartamento en cuestión uno o varios muebles de escaso valor; con el fin de evitar este injusto resultado, los autores franceses estiman que para considerar amueblada una vivienda no es suficiente con la existencia de un mueble cualquiera, sino que es precisa la inclusión de todo el mobiliario imprescindible para la vida cotidiana (13).

b) Como ocurría en 1986, se excluyen también los llamados "logements-foyer", esto es, las viviendas específicamente destinadas a instituciones sociales y, en particular, a las familias de trabajadores emigrantes. En buena medida este tipo de inmuebles se rigen por la ley núm. 75-535 de 30 de junio de 1975, aunque parece que existen proyectos para su modificación inmediata.

c) En una línea continuista que arranca de 1948, quedan también excluidas las viviendas atribuidas y arrendadas por razón del ejercicio de una función (normalmente pública) o por la ocupación de un empleo, fórmula ésta que excluye de la nueva ley el arrendamiento celebrado por un empresario con el fin de poner los inmuebles arrendados a disposición de sus trabajadores.

d) Por último, se excluyen del ámbito de la ley de 1989 los arren-

(11) *Cour de Poitiers*, 9. 10. 1985, D. 1986. 434.

(12) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, "Commentaire...1989", *loc. cit.* p. 513; P. Derrupé, *op. cit.*, p. 8.

(13) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.* p. 17; P. Derrupé, *op. cit.*, p. 8.

damientos de temporada ("*locations saisonnières*"), objeto de una normativa especial (14).

2.3. Entrada en vigor y régimen transitorio

Publicada en el *Journal officiel* de 8 de julio, la ley de 6 de julio de 1989 entró en vigor según la regla general del art. 1 del *Code civil*, aplicándose en su integridad a todos los contratos celebrados con posterioridad a esa fecha. Respecto de los contratos anteriores entonces vigentes, la nueva ley incluye una regla aparentemente clara según la cual "Hasta su término, los contratos de arrendamiento en curso a la fecha de publicación de la presente ley continúan sometidos a las disposiciones que le eran aplicables" (art. 25.II), disposición ésta que se halla fuertemente limitada por la frase siguiente del mismo art. 25.II en la que se dice "...Sin embargo, las disposiciones de los dos últimos párrafos del art. 10 y los art. 15, 17, 18, 19 y 24 se aplican a estos contratos desde la publicación de la presente ley". Esta última mención reduce notablemente el principio general explícito de irretroactividad de la ley la cual, si bien no alterará los efectos ya producidos por los contratos en curso, sí influirá en los efectos futuros en virtud de la aplicación inmediata de los arts. reseñados en el 25.II, y que son precisamente los más importantes y novedosos de la nueva ley (art. 10.2 y 3, tácita reconducción y renovación del contrato; art. 15 negativa de renovación y resolución, art. 17, 18 y 19 fijación de la renta y art. 24 cláusula resolutoria).

Por otra parte, a tenor de los restantes párrafos del art. 25, las resoluciones notificadas por el propietario y las ofertas de renovación del contrato de los contratos celebrados con posterioridad al 23.12.1986 y sometidos a la ley Méhaignerie son declarados nulos y sin efecto (15).

3. FORMACION DEL CONTRATO. NECESIDAD DE CONTRATO ESCRITO. DOCUMENTOS ANEXOS Y COMPLEMENTARIOS. CLAUSULAS PROHIBIDAS

El art. 3 de la ley de 6 de julio de 1989 comienza precisando que el contrato de arrendamiento a ella sometido debe ser celebrado por escrito. Sin embargo, la doctrina discrepa a la hora de determinar la sanción que se liga al incumplimiento de este requisito formal. Según algunos autores, al igual que ocurría con la misma exigencia de la leyes de 1982 y 1986, no parece que la ausencia del mentado requisito de for-

(14) MM. Ph. Belot/J.M. legrand, "Commentaire...1989", *loc. cit.*, p. 514.

(15) Un estudio completo del régimen transitorio de la nueva ley, J. P. Cordelier, "Les dispositions transitoires de la loi du 6 juillet, 1989", *Rev. droit. immob.*, II (3), jull. sept., 1989, pp. 291-305.

ma pueda entrañar la nulidad del correspondiente contrato puesto que, como se especifica en el último párrafo del propio art. 3, “cada parte puede exigir, en cualquier momento, de la otra que se otorgue el contrato conforme a las disposiciones del presente artículo” (16). Por el contrario, para otro sector doctrinal, la falta de la constancia escrita acarrea la nulidad del contrato, solución que se desprende del penúltimo párrafo del art. 3 cuando señala que “el arrendador no se puede prevaler de la violación de las disposiciones del presente artículo”; este párrafo demuestra también que la acción de nulidad está reservada únicamente al arrendatario, tratándose así de un supuesto de nulidad relativa (17).

Siguiendo literalmente sus dos precedentes inmediatos, la ley de 1989 especifica que el documento en el que se plasma el contrato debe tener como contenido mínimo las siguientes menciones: la fecha del comienzo del contrato y su duración, las características y el destino de la cosa arrendada, la designación de los locales y el equipamiento de uso privativo de los que el arrendatario disfrute en exclusiva y, en su caso, la enumeración de las partes, equipamientos y accesorios del inmueble que son objeto de uso común, la cuantía de la renta, sus modalidades de pago y sus reglas de revisión; por último y en caso de estar previsto, el montante del depósito de garantía regulado en el art. 22.

Al lado del documento principal donde se contiene el contrato, el art. 3 prevé la existencia de una serie de documentos anexos. Estos son:

a) El inventario (“*état des lieux*”); en el mismo precepto se especifica que ante la falta de inventario la presunción establecida por el art. 1731 del *Code civil* no puede ser invocada por la parte que puso obstáculos para la realización de dicho inventario.

b) Retomando una exigencia de la ley Quilliot, abandonada por la ley Méhaignerie, el art. 3 prevé que durante el primer mes del período en que se halle en funcionamiento la calefacción el arrendatario pueda exigir que el inventario inicial sea completado por otro relativo al estado de los elementos de la calefacción.

c) Cuando la cuantía de la renta se encuentre subordinada a la pre-

(16) Sobre el carácter no solemne del arrendamiento sometido a la ley Quilliot, MM. Ph. Belot/J.M. Legrand, “Commentaire de la loi Quilliot”, *loc. cit.*, p. 401; en el mismo sentido respecto de la ley Méhaignerie, F. Zenati, *Rev. trim. dr. civ.*, 1987, pp. 165-173, espec. p. 171.

(17) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, pp. 45 ss. Estos mismos autores tratan de conjugar las reglas del penúltimo párrafo del art. 3, que reserva la acción de nulidad al locatario, y del último párrafo del mismo precepto donde, claramente, se otorga a ambas partes, arrendador y arrendatario, el derecho a exigir la regularización formal del contrato. Después de excluir cualquier preeminencia entre ambas acciones, la de nulidad y la de regularización, estos autores optan por la primacía de la vía elegida en primer lugar por cualquiera de las partes, de suerte que si el arrendatario ejercita la nulidad antes de que el arrendador haya solicitado la adecuación del contrato a las reglas del art. 3, este último ya no podrá hacerlo; inversamente, si es el arrendador el primero en pedir la adecuación, aquél verá vedada toda posibilidad de anulación (J.L. Aubert/Ph. Bihl, *ibid.*).

sentación por el arrendatario de los datos relativos a los alquileres habituales de la vecindad para el mismo tipo de viviendas o locales, tales referencias deberán adjuntarse al documento del contrato; se trata aquí de una referencia obligatoria completamente novedosa que viene a completar las disposiciones del cap. III del Título I de la ley, relativas a la renta.

d) Por último y tal como exigía ya la ley de 1986, en el caso de que el inmueble esté sometido a un régimen de propiedad horizontal, el copropietario arrendador está obligado a comunicar al arrendatario un extracto del reglamento de la copropiedad relativo al destino del inmueble y al disfrute y uso de las partes privativas y comunes, en el que habrá de especificarse además la cuota correspondiente al objeto arrendado.

Por su parte el art. 4 repite literalmente el de la ley de 1986 recogiendo una serie de cláusulas prohibidas que nunca podrán formar parte del contenido del contrato puesto que, de incluirse, se tendrán por no escritas. Entre estas cláusulas cabe destacar la que prohíbe como modo de pago de la renta la orden de "*prélevement*" automático sobre la cuenta corriente del arrendatario o la firma anticipada de títulos a la orden; igualmente se prohíbe la cláusula por la que el arrendatario autoriza al arrendador a "*prélever*" o "*faire prélever*" las rentas directamente de su salario en el límite cedible. Respecto de las cláusulas resolutorias, el art. 4 g) reputa no escrita la cláusula que prevé la resolución de pleno derecho del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario por un motivo distinto del pago de la renta, las cargas, el depósito de garantía o la falta de suscripción de un seguro frente a los riesgos del arrendamiento.

La sanción por la inclusión de alguna de las cláusulas aludidas por el art. 4 implica, como hemos indicado, su consideración como no escritas, lo cual supone un caso de nulidad parcial del contrato que continúa válido en el resto.

4. DURACION DEL CONTRATO

4.1. Presentación del sistema

El tema de la duración de la relación arrendaticia es uno de los puntos más relevantes de la nueva ley, pues en esta materia la regulación de 1989 se aparta de los principios inspiradores de su precedente inmediata, la ley Méhaignerie, para volver en gran medida al sistema instaurado en 1982 por la ley Quilliot (18). En efecto, esta última aseguraba

(18) J. L. Aubert/Ph. Bihr, "Le nouveau contrat de location à usage d'habitation et à usage mixte. Loi núm. 89-462 du 6 juillet 1989", *A.L.D.*, 1989, pp. 147-167, espec. p. 150.

la protección de los intereses del arrendatario mediante la imposición al arrendador de un doble condicionante en el tema de la duración del contrato: el establecimiento imperativo de una duración mínima y la prórroga obligatoria a la expiración del término fijado cuando el arrendatario fuese una persona física que ocupase personalmente el inmueble arrendado; de esta suerte, el contrato de arrendamiento sometido a la ley Quilliot tenía una vocación de estabilidad cercana a la indefinición, pues sólo podía extinguirse a voluntad del arrendatario o, a instancia del arrendador, por las causas estrictamente regladas en el texto legal.

La ley de 23 de diciembre de 1986 cambió notablemente esta situación al establecer como norma general que la relación arrendaticia habría de tener una duración mínima de tres años al término de los cuales el arrendador recuperaba íntegramente su libertad contractual, pudiendo dar por extinguido el arrendamiento previo aviso de resolución. No obstante, ambas partes podían optar, al expirar el término fijado en el contrato y respetando los plazos de preaviso, por la renovación del mismo; a falta de preaviso de resolución o de renovación, el arrendamiento se entendía tácitamente reconducido por un período de tres años.

La ley de 6 de julio de 1989 vuelve, en cierta medida, al sistema de “indefinición” y vocación de “perpetuidad” propio de la ley Quilliot, si bien el mecanismo propuesto para alcanzar similares objetivos es, como veremos, parcialmente distinto al que establecía el legislador de 1982.

4.2. La duración inicial

La nueva normativa arrendaticia retoma la dualidad que había establecido en su día la ley Quilliot al discriminar, en el tema de la duración de la relación contractual, según que el arrendador sea una persona física o una persona jurídica. En el primer caso el contrato tendrá una duración mínima de tres años y en el segundo de seis años (art. 10). A estos efectos se asimilan a los celebrados por personas físicas aquellos contratos en los que el arrendador es una sociedad civil constituida exclusivamente entre parientes hasta el cuarto grado y aquellos en los que el inmueble arrendado pertenece *pro indiviso* a varias personas (físicas) (art. 13). A pesar del tenor literal del precepto y de su pretendido alcance general, la duración mínima del contrato se impone únicamente al arrendador, pues el art. 12 reconoce al arrendatario el derecho a resolver el contrato en cualquier momento, con la única limitación del respeto a los plazos de preaviso establecidos en el art. 15.

La duración mínima mentada encuentra una excepción en el caso previsto en el art. 11 de la ley que, recogiendo una disposición de la ley de 1986, permite la celebración de un contrato de duración inferior a tres años, pero de un mínimo de un año, cuando el arrendador sea una persona física y un acontecimiento preciso justifique que esa persona

haya de recuperar el inmueble arrendado por razones personales o familiares; este contrato debe mencionar las razones y el acontecimiento invocado (19). El art. 11 detalla las exigencias que han de satisfacer este tipo de contratos: dos meses antes del término del contrato el arrendador debe confirmar la producción del acontecimiento; si se acumulan las dos condiciones, producción del evento y confirmación de la misma por el arrendador al arrendatario, éste último pierde de forma automática el derecho a ocupar el inmueble arrendado en el término previsto en el contrato. Si la producción del acontecimiento se retrasa, el arrendador puede proponer la prolongación del contrato, facultad que puede utilizar una sola vez; cuando el acontecimiento no se produce o no se confirma, el contrato tiene la duración trienal ordinaria.

4.3. Expiración del plazo contractual. Tácita reconducción. Renovación

A pesar de que la duración de la relación arrendaticia está perfectamente determinada, tres o seis años con la excepción mencionada, lo cierto es que la nueva ley reconoce la operatividad de una serie de instituciones que, en la práctica, convierten el contrato de arrendamiento urbano en un contrato de duración indefinida y con vocación de perpetuidad.

A este respecto, cabe señalar que la expiración del término contractual no supone la extinción de la relación arrendaticia la cual, en la mayor parte de los casos, se mantendrá con fundamento en la tácita reconducción o en la renovación o prórroga de la misma. Así, el art. 10.2 de la nueva ley viene a disponer que, a falta de notificación en las condiciones y plazos previstos en el art. 15, el contrato de arrendamiento que llega a su fin se entiende tácitamente reconducido por un período igual al del contrato inicial o, si el contrato inicial tiene una duración inferior, por un período al menos igual al establecido en el párrafo anterior (tres o seis años). Por su parte, el art. 10.3 establece que, en defecto de notificación de resolución o de tácita reconducción, el contrato que llega a su término se puede renovar por un período al menos igual al previsto en el art. 10.1 (tres o seis años); la oferta de renovación debe ser presentada en las condiciones de forma y en los plazos previstos para la notificación de resolución en el art. 15; si la oferta de renovación repite las mismas condiciones del contrato anterior, el resultado es práctica-

(19) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand citan el siguiente ejemplo: un cambio de destino de un funcionario que es enviado al extranjero; en este caso el funcionario podría arrendar su vivienda por el plazo mínimo de un año, especificando que cuando el destino en el extranjero finalice, volverá a precisar la vivienda para sí y para su familia; el acontecimiento será el nuevo cambio de destino, las razones serán familiares (“Commentaire...1989”, *loc. cit.* p. 522).

mente idéntico al que deriva de la tácita reconducción; si la oferta de renovación incluye un incremento de la renta sólo podrá efectuarse éste si la renta precedente estaba manifiestamente subvaluada (art. 17 c).

La alambicada combinación de la tácita reconducción y la prórroga o renovación productoras de similares resultados no merece gran estima a la doctrina gala, para quien la diferencia hecha por la ley entre ambas figuras presenta un carácter meramente formal; esta diferencia únicamente sirve para justificar un aumento de la renta en los límites mencionados en caso de renovación (20).

5. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

A pesar de que el contrato de arrendamiento sometido a la ley de 6 de julio de 1989 nazca con una clara vocación de perpetuidad, existe la posibilidad de que tanto el arrendatario (en cualquier momento) como el arrendador (en ciertas circunstancias) puedan dar por terminada la relación que les vincula.

5.1. La resolución del arrendatario

Siguiendo la línea marcada por sus antecesoras de 1982 y 1986, la ley de 1989 dispone en su art. 12 que el arrendatario pueda resolver el contrato en cualquier momento, con tal de que respete el plazo de preaviso y la forma de notificación previstos en el art. 15 de la propia ley (21). Este plazo será, como regla general, de tres meses, si bien en caso de cambio de empleo o pérdida del mismo, el arrendatario puede preavisar en un plazo reducido de un mes; igualmente el plazo se reduce a un mes cuando el locatario es mayor de sesenta años y su estado de salud justifica un cambio de domicilio.

Según dispone el art. 15-I en su párrafo tercero, cuando la resolución es instada por el arrendatario, éste debe las rentas y cargas correspondientes a todo el plazo de preaviso, salvo que la vivienda se halle ocupada antes de la expiración del mentado plazo por otro arrendatario de acuerdo con el arrendador, en cuyo caso se entiende que sólo deberá rentas y cargas hasta la fecha de dicha ocupación.

(20) G. Brière de L'Isle, *loc. cit.*, p. 280; P. Derruppé, *op. cit.*, op. 24; parcialmente en contra, J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, pp. 175 ss.

(21) El art. 12 de la ley Quilliot establecía que el arrendatario podía resolver el contrato al término de cada año e igualmente tenía la facultad de resolver en cualquier momento por razones financieras personales, familiares, profesionales o de salud. Por su parte, el art. 11 de la ley Méhaignerie establecía que el arrendatario podía resolver el contrato en todo momento.

5.2. La resolución anticipada por el arrendador

El arrendador no goza de la facultad omnímoda de resolver el contrato de arrendamiento que la ley le confiere al arrendatario. Sin embargo, tomando en consideración determinadas circunstancias, se le confiere la posibilidad de extinguir la relación contractual tanto en el curso del arrendamiento (lo que podemos llamar resolución anticipada), como a la expiración de cada término contractual (sería la resolución ordinaria para la que reservaremos el nombre de deshaucio) (*congé*).

La primera posibilidad de resolución anticipada de la relación arrendaticia a instancias del arrendador no la confiere la nueva ley, sino el derecho común de contratos a través de la resolución judicial prevista en el art. 1184 del *Code civil*. En su virtud, el arrendador que estime que el arrendatario está incumpliendo las obligaciones derivadas del contrato que les liga puede solicitar del juez la resolución del mismo, correspondiendo a la autoridad judicial el poder de apreciar la gravedad del incumplimiento y, en caso de considerar que existe ésta, la extinción del vínculo contractual que, por consiguiente, no se producirá de modo automático (22).

La otra opción que tiene el arrendador para poder extinguir el contrato de arrendamiento durante la vigencia del mismo es introducir en él una cláusula resolutoria destinada, en principio, a operar de modo automático. Como ya hemos puesto de relieve, del art. 4 g) de la ley de 1989 se desprende que las únicas cláusulas resolutorias válidas son las que prevén la extinción anticipada del contrato por falta de pago de la renta, de las cargas o del depósito de garantía, o también por la no suscripción de un seguro relativo a los riesgos locativos. En esta segunda hipótesis, el párrafo segundo del art. 7 de la nueva ley establece que toda cláusula que disponga la resolución de pleno derecho del contrato por falta del seguro del arrendatario, sólo produce efecto un mes después del requerimiento infructuoso por parte del arrendador, requerimiento en el que se habrán de reproducir, bajo pena de nulidad, las disposiciones de la letra g del mentado art. 7 relativas a la obligación de asegurar que compete al locatario.

Por otro lado, según dispone el art. 24 de la ley, la cláusula que consagra la resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, cargas o por la negativa a efectuar el depósito de garantía, sólo produce efecto dos meses después de un mandamiento de pago hecho por el arrendador, que resulte infructuoso y en el que han de constar, bajo pena de nulidad, las menciones previstas en el pro-

(22) Como pone de relieve la doctrina la resolución judicial puede ser solicitada siempre, aunque el contrato prevea otras sanciones para el caso de incumplimiento; esta resolución es una especie de derecho mínimo que sólo puede ser excluido por una disposición legal expresa que, evidentemente, la legislación arrendaticia no contiene (A. Bena-bent, *Droit civil. Les obligations*. París, 1987, p. 131).

pio art. 24. Siguiendo de cerca el régimen de la ley Méhaignerie, el art. 24.2 de la actual permite que el juez, instado por el arrendatario antes de la expiración del término previsto en el párrafo precedente, acuerde un nuevo plazo para efectuar el pago en las condiciones dispuestas en el párrafo segundo del art. 1244 del *Code civil*; la jurisprudencia ha declarado que esta posibilidad de nuevo aplazamiento sólo beneficia al deudor de buena fe (23). El art. 24 señala también que durante el transcurso de los plazos eventualmente señalados se suspenden los efectos de la cláusula resolutoria, si bien ni los plazos, ni las modalidades de pago acordados pueden afectar a la normal ejecución del contrato de arrendamiento, especialmente por lo que respecta al pago de rentas y cargas. Si en los plazos fijados por el juez el arrendatario se libera de sus obligaciones de pago, la cláusula de resolución de pleno derecho quedará sin operatividad; si tal liberación no se da, la cláusula produce plenos efectos.

De todo lo expuesto se desprende nítidamente que el efecto automático de las cláusulas resolutorias permitidas por la ley arrendaticia se halla fuertemente limitado, reintroduciéndose en buena medida el poder de apreciación del juez que se consagra para la resolución en el Código civil.

5.3. La resolución ordinaria o deshaucio (congé)

Al vencimiento de cada término contractual (pactado o resultante de la tácita reconducción o de la renovación) el arrendador puede provocar la extinción de la relación arrendaticia negando la renovación del contrato (24). Para ello es preciso que el arrendador notifique el deshaucio (*congé*) al arrendatario, siguiendo las directrices que marca el art. 15 de la nueva ley. En este precepto se dispone que el deshaucio ha de estar justificado bien por la decisión del arrendador de ocupar la vivienda (para sí o para determinados parientes y allegados), bien de venderla, o bien por otro motivo legítimo y serio, especialmente el incumplimiento por el arrendatario de las obligaciones derivadas del arrendamiento; cualquier otra razón no podrá ser nunca motivo de extinción de la relación locativa.

La decisión de no renovar el contrato ha de ser notificada al arrendatario con un plazo de preaviso de seis meses. Esta notificación ha de cumplir además, unos determinados requisitos de forma sin los cuales

(23) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, "Commentaire... 1989", *loc. cit.*, p. 528.

(24) Siendo la renovación o prórroga un derecho del arrendatario, éste puede renunciar a él en el momento de la expiración del término contractual; en este caso el arrendamiento se extingue en el término fijado, si bien es precisa la notificación formal al arrendador en los plazos legales, para evitar el juego de la tácita reconducción (J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 179).

carecerá de validez; así, la notificación deberá efectuarse mediante carta certificada con acuse de recibo o diligencia del alguacil. La fecha de la recepción de la carta certificada o de la diligencia del oficial constituye el *dies ad quo* del plazo de preaviso mencionado.

La decisión de extinguir el contrato notificado por el arrendador ha de estar necesariamente motivada, bajo pena de nulidad. Esta motivación se refiere sobre todo a la causa del deshaucio, pero en el caso de que el motivo alegado sea el deseo de recuperar la vivienda para ocuparla o el de venderla la motivación, como veremos, ha de contener otras especificaciones.

Durante el transcurso del plazo de preaviso se mantiene en vigor el contrato de arrendamiento, pero la ley toma en consideración la fecha en la que el arrendatario desocupa efectivamente el inmueble cuando ésta es anterior al término del contrato. Cuando la notificación de deshaucio ha sido hecha por el arrendador el arrendatario sólo debe las rentas y cargas correspondientes al tiempo en que ha ocupado efectivamente la vivienda. A la expiración del plazo de preaviso de deshaucio correctamente efectuado el contrato se extingue de modo automático (art. 15-1, párrafo último).

5.3.1. *El deshaucio por motivo legítimo y serio*

Retomando los términos utilizados en la ley Quilliot, la ley de 6 de julio de 1989 considera que la negativa del arrendador a renovar el contrato puede estar fundada en un motivo “legítimo y serio”; al igual que su predecesora, la nueva ley no ha querido especificar qué ha de entenderse por legítimo y serio a estos efectos (25); no obstante, sí concreta que ese motivo puede ser, especialmente, el incumplimiento por el arrendador de las obligaciones que le conciernen, lo cual significa una remisión al art. 7 del texto legal, en el que se concretan las obligaciones del arrendatario. La utilización por el legislador del adverbio “*notamment*” hace que la doctrina considere que puede haber un motivo legítimo y serio para extinguir el contrato distinto del incumplimiento contractual, como por ejemplo la expropiación o la destrucción del inmueble (26).

(25) A juicio de J. L. Aubert/Ph. Bihl, la ausencia de definición legal pone de manifiesto que el legislador ha querido dejar al juez un amplio margen de apreciación, de modo que esta disposición está destinada a jugar un papel de “válvula de seguridad” del sistema (*op. cit.*, pp. 190-191).

(26) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, “Commentaire...1989”, *loc. cit.*, p. 531; J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 191.

5.3.2. El deshaucio para ocupar el inmueble

En armonía con los textos legales precedentes, el art. 15-1 de la nueva ley establece como causa de extinción ordinaria de la relación arrendaticia el deseo por parte del arrendador de recuperar el inmueble para que lo ocupen, bien él personalmente, bien alguna de las personas indicadas en el precepto (27). Ha de resaltarse que cuando sea ésta la causa alegada para el deshaucio, la motivación del mismo debe incluir el nombre y domicilio el favorecido por la recuperación. A estos efectos beneficiarios del derecho de ocupación son además del propio arrendador, su cónyuge legal, su cónyuge de hecho (*concubin notoire*) desde al menos un año antes de la fecha del deshaucio, sus ascendientes, sus descendientes o los descendientes de su cónyuge legal o de hecho. De este modo, la ley de 1989 es la primera en conceder determinados derechos al compañero o compañera no casado con el arrendador. Es de destacar que el cónyuge de hecho del arrendatario resultaba ya indirectamente favorecido en la ley de 1948 por el "*bénéfice du maintien dans les lieux*" que podía corresponderle cuando estuviese a cargo del arrendatario, y directamente aludido en la ley Quilliot, cuyo art. 16.1 reconocía que en caso de abandono del domicilio por parte del locatario, el contrato de arrendamiento continuaba en beneficio de ciertas personas entre las que mencionaba el *concubin notoire*; en el supuesto de muerte del arrendatario el art. 16.2 ordenaba la transmisión del contrato a las mismas personas mencionadas en el párrafo primero; por el contrario, esta ley no concedía derecho alguno al cónyuge de hecho del arrendador (cf su art. 9) (28). En cambio, la ley de 1989 hace gala de una cierta neutralidad en este punto, pues por un lado su art. 14 conserva la referencia al *concubin notoire* del arrendatario en caso de abandono del domicilio o de muerte del titular del contrato y por otro el art. 15-2 incluye al *concubin notoire* del arrendador entre las personas en favor de las cuales se puede reclamar la reintegración del inmueble arrendado a la expiración del término contractual; en ambos casos se exige que entre

(27) Aunque la ley vigente, a diferencia de la ley de 1982, no menciona expresamente la finalidad de la ocupación por el beneficiario, la doctrina estima que dicha ocupación debe ser necesariamente para habitar, tal y como se desprende del espíritu de la ley y del hecho de que el derecho a recuperar el inmueble sólo pueda ser ejercitado en provecho de las personas expresamente designadas (J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 183).

(28) Constatando la diferencia de trato realizada por la ley Quilliot entre el matrimonio de hecho del arrendatario y el del arrendador, se pregunta un autor ¿es que el concubinato del propietario le resultaba al legislador de 1982 menos admisible que el del arrendatario?; evidentemente, no se trataba de eso; como el mismo autor resalta, mientras el art. 16 garantizaba derechos contra el propietario, el art. 9 otorgaba a éste un derecho frente al arrendatario; la ley Quilliot estaba inspirada por una voluntad de protección de los inquilinos y por eso no era del todo sorprendente que sólo se favoreciese el matrimonio de hecho del arrendatario (L. Leveneur, *Situations de fait et droit privé*, París, 1990, pp. 357-358, nota 106).

el contratante y su pareja de hecho hubiese habido al menos un año de convivencia (29).

La nueva ley no exige que el favorecido con la recuperación justifique la necesidad de la vivienda (v. gr. por no disponer de otra); el texto de 1989 tampoco recoge la obligación del art. 9 de la ley de 1982 según la cual el beneficiario debería ocupar la vivienda en los seis meses siguientes a la salida del arrendatario y durante un período que no podría ser inferior a dos años contados desde la expiración del plazo de preaviso del deshaucio.

5.3.3. *El deshaucio para vender el inmueble*

El art. 15-II de la ley de 1989 regula de manera muy minuciosa la posibilidad de deshaucio fundada en la decisión del arrendador de vender el inmueble arrendado. En este supuesto la notificación de la intención de poner fin al contrato debe indicar, bajo pena de nulidad, el precio y las condiciones de venta proyectada. El texto legal habla exclusivamente de venta, lo cual excluye la operatividad de este motivo de deshaucio cuando se pretenda otro tipo de enajenación, como la donación o la aportación a una sociedad (30).

El primer efecto que produce la notificación del *congé* fundado en la decisión de vender es su significado como oferta de venta en favor del locatario quien, por esta vía, goza de un derecho de adquisición preferente del inmueble arrendado. Esta oferta de venta estará vigente durante los dos primeros meses del plazo de preaviso (recordemos que ese plazo es de seis meses); a la expiración del plazo de preaviso el arrendatario que no haya aceptado la oferta pierde todos sus derechos sobre el inmueble; si en el plazo bimensual mencionado el arrendatario responde positivamente a la oferta del arrendador goza de otro plazo de dos meses para efectuar el contrato de compraventa. Si en la respuesta notifica su voluntad de recurrir a un préstamo, la aceptación de la oferta queda subordinada a la obtención del préstamo y el plazo para realizar la venta se alarga a cuatro meses. Si en los plazos indicados el contrato de compraventa no se celebra, la aceptación de la oferta es nula de pleno derecho y el arrendatario pierde su derecho a seguir ocupando el inmueble, el cual puede ser vendido a un tercero.

Si la venta eventualmente hecha a un tercero lo fue en condiciones

(29) En la ley de 23 de diciembre de 1986 resultaba innecesaria una referencia paralela a la del art. 15-I de la actual pues, expirado el término contractual, el arrendador recuperaba absolutamente su libertad de estipulación sin necesidad de argumentar que precisaba el inmueble para sí o para sus allegados.

(30) Este tipo de operaciones, puesto que no son ventas, no autorizan al deshaucio para vender el inmueble; podrían, no obstante, constituir un motivo serio y legítimo que autorizase al arrendador a la resolución por esta otra vía (en este sentido, J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 190).

o a un precio más ventajoso para el adquirente que los ofrecidos al arrendatario, éste tiene aún a su disposición un derecho de “sustitución”, que algunos califican de verdadero retracto, por virtud del cual el arrendatario tiene la facultad de subrogarse en la posición contractual del tercer adquirente, facultad que habrá de ejercitar en el plazo de un mes a partir de que le fuese notificado el acto de la venta. Esta notificación corre a cargo del notario interviniente en el contrato a quien, curiosamente, no se le impone plazo alguno para realizarla. A fin de que la notificación del notario pueda efectuarse de modo eficaz, el arrendatario tiene que indicar al arrendador la dirección a la que desea que se le envíe; el incumplimiento de esta última carga conlleva la pérdida del derecho de sustitución.

Los derechos de adquisición preferente del arrendatario previstos en el art. 15-II quedan excluidos cuando se trata de una venta entre parientes hasta el tercer grado, a condición de que el adquirente ocupe el inmueble de forma efectiva durante un tiempo no inferior a dos años a contar desde la expiración del plazo de preaviso. También quedan excluidos los mencionados derechos en las ventas de inmuebles declarados en ruina o insalubres o que no tengan las mínimas condiciones de habitabilidad.

Por último, como regla de protección especial para cierto tipo de arrendatarios, el art. 15-III dispone que el arrendador no se puede oponer a la renovación del contrato en las condiciones del art. 15-1 cuando el arrendatario tenga más de setenta años y sus recursos anuales sean inferiores a una vez y media el salario mínimo, salvo que le ofrezca un alojamiento correspondiente a las necesidades y posibilidades que ese arrendatario y situado en la misma zona geográfica que el que se pretende recuperar. No obstante, esta restricción de los derechos del arrendador no tendrá lugar si él mismo es una persona física con más de sesenta años o si tiene unos recursos anuales inferiores a una vez y media el salario mínimo (31). La edad del arrendador y del arrendatario deben apreciarse en el momento del vencimiento del contrato; el montante de sus recursos en la fecha de notificación del deshaucio.

A pesar de que la redacción del art. 15-III induce a pensar que la excepción y la contraexcepción a la posibilidad de deshaucio que recogen afectan a las tres hipótesis reseñadas en el art. 15-1 (recuperación para ocupar la vivienda, recuperación para vender y deshaucio por motivo legítimos), la mayor parte de los autores entienden que la excepción en favor del arrendatario nunca debe juzgar en beneficio del arren-

(31) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand señalan el carácter “*partiellement stupide*” de la contraexcepción ya prevista en la ley de 1982, en el punto en que toma en consideración la edad del arrendador, pues eso hace posible *v. gr.* que un arrendador de más de sesenta años pueda deshauciar a un arrendatario de más de setenta con recursos limitados para proporcionar una vivienda a un descendiente de veinticinco años (“*Commentaire...1989*”, *loc. cit.*, p. 533).

datario incumplidor y en perjuicio del arrendador que invoca un motivo serio y legítimo para extinguir el contrato (32); incluso algunos autores estiman que el art. 15-III sólo afecta a la hipótesis de deshaucio para recuperar la casa con el fin de que habiten en ella el arrendador o sus allegados (33).

6. EL ABANDONO DEL DOMICILIO Y LA MUERTE DEL ARRENDATARIO

El art. 14 de la nueva ley, claramente inspirado en el 16 de la ley Quilliot, disciplina la suerte del contrato de arrendamiento cuando se produce el abandono del domicilio o la muerte del arrendatario.

En el supuesto de abandono del domicilio el precepto dispone la continuación del arrendamiento en beneficio de las personas que en él se mencionan y que son, el cónyuge, los descendientes, los ascendientes, el conviviente de hecho “notorio” y quienes estuviesen a cargo del arrendatario; con excepción del cónyuge, se exige que los beneficiarios lleven al menos un año de convivencia con el titular del arrendamiento. Para el caso del cónyuge la ley deja expresamente a salvo el derecho que le confiere el art. 1751 del Code civil, según el cual el derecho al arrendamiento del inmueble no comercial o profesional que sirva efectivamente de vivienda a los dos esposos corresponde a ambos, sin posibilidad de pacto en contrario y sea cual sea el régimen económico matrimonial y la fecha del contrato de arrendamiento; el párrafo segundo añade que en caso de divorcio o de separación de cuerpos ese derecho arrendaticio podrá ser atribuido por el juez a uno de los cónyuges en consideración a los intereses sociales y familiares en presencia. La mención expresa del cónyuge que realiza la ley de 6 de julio de 1989 supone, a juicio de la doctrina, una mejora respecto del régimen de la ley de 1982, ya que ésta se limitaba a dejar a salvo el art. 1751 del Code sin mencionar expresamente el derecho del cónyuge en caso de abandono del domicilio, siendo así que el mencionado precepto codificado no se aplica a los locales de carácter profesional o comercial, aunque su uso sea mixto con la vivienda; por ello, la función principal de esa alusión expresa al cónyuge es salvaguardar su derecho a continuar en el arrendamiento cuando el inmueble tiene carácter mixto (34).

Para que se aprecie efectivamente que existe “abandono de domicilio” y, por consiguiente, derecho a continuar en el arrendamiento, la jurisprudencia exige que la marcha del arrendatario sea brusca e impre-

(32) P. Derruppé, *op. cit.*, p. 29.

(33) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, “Commentaire...1989”, *loc. cit.*, p. 532.

(34) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 162.

visible; una salida convenida con las personas favorecidas por el precepto será tratada como cesión incontestada (35).

En el supuesto de muerte del arrendatario el contrato de arrendamiento se transmite al cónyuge superviviente (sin perjuicio del derecho de atribución preferente que el art. 832 párrafos 6 y 7 otorgan al propio cónyuge), a los descendientes, a los ascendientes, al conviviente de hecho notorio y a las personas que vivan a cargo del arrendatario, siempre y cuando cualquiera de ellos (con excepción del cónyuge) viviera con el titular del contrato desde al menos un año antes de la fecha del fallecimiento.

A continuación el art. 14 de la ley de 6 julio de 1981, siguiendo literalmente a sus precedentes inmediatos, establece que en caso de que exista más de un posible beneficiario que solicite la continuidad o transmisión del contrato, decidirá el juez de acuerdo con los intereses en presencia; aunque no faltan opiniones divergentes, la mayor parte de la doctrina estima que este recurso a la autoridad judicial es procedente tanto en la hipótesis de muerte como en la de abandono del domicilio por el arrendatario (36).

Por último, el precepto establece que en defecto de persona que cumpla los requisitos mencionados en él, el contrato de arrendamiento se resuelve automáticamente por la muerte del arrendatario o el abandono de su domicilio. Se consagra así el principio contrario al establecido en el art. 1742 del *Code* civil, donde se señala expresamente que el contrato de arrendamiento no se resuelve por la muerte del arrendador o el arrendatario; con ello la nueva ley sigue los pasos de la ley Quillot, si bien ahora se establece de modo expreso la resolución *ipso iure* tanto en el supuesto de muerte (lo que ya hacía el legislador de 1982) como en el de abandono del domicilio (en 1982 la resolución por esta causa exigía la eventual falta de pago de la renta).

7. LA RENTA

La ley de 6 de julio de 1989 dedica a la merced arrendaticia y a las cargas complementarias el Capítulo III de su Título I. En él se establece un régimen que, si bien conserva algunos caracteres secundarios instaurados por la ley Méhaignerie, viene a significar en líneas generales la total ruptura con el régimen liberal propio de la ley inmediatamente precedente.

(35) P. Derruppé, *op. cit.*, p. 21.

(36) MM. Ph. Belot/J. M. Legrand, opinan que, en cualquier caso, debe privilegiarse al cónyuge que residiera habitualmente con el titular del arrendamiento ("Commentaire...1989", *loc. cit.*, p. 521).

7.1 Fijación de la renta inicial

El legislador de 1989 se encontraba ante dos tipos de problemas cuya solución parecía parcialmente contradictoria: de un lado, el planteado por el deseo de favorecer la tendencia a la disminución del número de inmuebles vacantes destinados a vivienda y en buenas condiciones de habitabilidad, siguiendo una línea que ya había marcado la ley de 1986; de otro, el suscitado por la voluntad de evitar el importante aumento de las rentas que, sobre todo en ciertas ciudades, se había acusado a raíz de la entrada en vigor de esta misma ley (37). Para hacer viable el logro de ambos objetivos la ley de 1989 establece un doble sistema de fijación de la renta según sean las características del inmueble arrendado: para cierto tipo de viviendas o inmuebles de uso mixto se reconoce la absoluta libertad de las partes en la fijación del montante de los alquileres; para otros tipos la libertad de las partes está fuertemente controlada (sistema de *liberté surveillée*), control que puede incluso llegar a eliminarla cuando se den las circunstancias previstas en el art. 18 de la nueva ley.

7.1.1 Fijación libre

El art. 17 a) de la ley de 6 de julio de 1989 dispone que la renta será libremente fijada por las partes en tres hipótesis. En primer lugar, cuando se trate de un inmueble de nueva construcción que entra por primera vez en el mercado arrendaticio (38); en segundo lugar, cuando el contrato se refiera a inmuebles vacantes que hayan sido objeto de obras de acondicionamiento o reacondicionamientos según las normas definidas por el Decreto que desarrolla el art. 25 de la ley de 23 de diciembre de 1986 (39); por último, la merced arrendaticia puede ser fijada libremente por las partes cuando el inmueble, sin necesidad de obra alguna de acondicionamiento, se encuentra ya en las condiciones establecidas por el Decreto anteriormente referido y siempre que se trate, bien del primer arrendamiento del mentado inmueble (40), bien de un inmueble vacante que había sido arrendado con anterioridad pero que ha sido ob-

(37) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *op. cit.*, p. 57.

(38) Es la interpretación que del término "*logement neuf*" hacen MM. Ph. Belot/J.M. Legrand, "Commentaire...1989", *loc. cit.*, p. 523.

(39) D. núm. 87-149 de 6 de marzo de 1987, relativo a las normas mínimas de confort y habitabilidad que han de cumplir los inmuebles destinados a vivienda.

(40) MM. Ph. Belot/J.M. Legrand entienden que se trata de inmuebles que, a pesar de no ser nuevos, nunca habían sido arrendados por haber estado ocupados por su propietario (*loc. ult. cit.*, p. 523); J. L. Aubert/Ph Bihl estiman que se trata de inmuebles que no han sido hasta entonces dados en arrendamiento como viviendas o como locales de uso mixto, pero si cabe que hayan sido objeto de arrendamientos anteriores destinados a uso exclusivamente profesional; entienden, por otro lado, que sólo han de tomarse en consideración los arrendamientos consentidos por el actual propietario (*loc. cit.*, p. 159).

jeto de trabajos de mejora en los seis meses inmediatamente precedentes a la locación que se pretende, trabajos que además habrán de alcanzar una cuantía al menos igual a la que corresponde a un año del alquiler anterior.

7.1.2 Fijación controlada

La fijación inicial de la renta en todos los inmuebles arrendados que no puedan ser encuadrados en una de las categorías del art. 17 a), no puede ser libremente realizada por las partes. Según se establece en el art. 17 b), si la renta que se pretende supera la exigida al precedente arrendatario (condición que no operaría cuando lo que se estipule sea un primer arrendamiento), ha de fijarse por referencia a los alquileres habitualmente pactados en la zona para los inmuebles de características comparables y en las condiciones establecidas en el art. 19 de la propia ley (41).

Las referencias aportadas por el arrendador permitirán que, en su caso, el arrendatario utilice la prerrogativa que le concede el art. 17 b) en su párrafo tercero y que no es otra que la posibilidad de contestar en el plazo de dos meses el montante de la renta ante la Comisión de conciliación, basándose en el incumplimiento por el arrendador de las previsiones del art. 19 (42). Si las partes no llegan a un acuerdo ratificado por la Comisión, cualquiera de ellas puede acudir al juez para que fije imperativamente el montante de la renta.

Según pone de manifiesto la doctrina, el legislador ha contemplado esta situación de renta controlada como una medida sujeta a posible revisión. En efecto, el párrafo segundo del art. 17 b) establece que el control se aplicará durante cinco años a partir de la publicación de ley de 6 de julio de 1989; antes de la expiración de este plazo el gobierno deberá presentar al Parlamento un informe que permita establecer la comparación de la evolución de las rentas de los inmuebles vacantes, según pertenezcan a las letras a) o b) de este artículo; los resultados de ese

(41) El art. 19 de la ley de 6 de julio de 1989 dispone que para la aplicación del art. 17, las rentas que sirvan de referencia deben ser representativas del conjunto de las habitualmente existentes en la vecindad para viviendas o locales arrendados de características comparables, situados bien en el mismo grupo de inmuebles, bien en otro grupo que presente características similares y se halle situado en la misma zona geográfica. Un Decreto del Consejo de Estado habrá de definir los elementos esenciales de estas referencias. Añade el precepto que el número mínimo de referencias que deben ser suministradas por el arrendador es de tres. No obstante, las referencias serán seis en los municipios fijados por Decreto, que formen parte de una aglomeración de más de un millón de habitantes. Las referencias aportadas por el arrendador deben señalar también, al menos en sus dos terceras partes, los arrendamientos en los que no ha habido cambio de inquilino durante tres años.

(42) La Comisión de conciliación es la que regula el art. 20 de la propia ley.

informe condicionarán que el legislador opte por prorrogar, modificar o suprimir el sistema de control que ahora se instaura (43).

7.1.3. *Fijación excepcional por el Gobierno*

Como complemento del régimen de fijación controlada de la renta, para determinados contratos de arrendamiento el art. 18 de la nueva ley contempla la posibilidad de que en las zonas geográficas donde el nivel y la evolución de las rentas, comparadas con las existentes en el conjunto del territorio (del Estado), revelen una situación anormal del mercado locativo, el Gobierno mediante Decreto del Consejo del Estado y previo informe de la Comisión Nacional de Concertación, pueda fijar el montante máximo de la evolución de las rentas de los inmuebles vacantes señalados en la letra b del art. 17. Esta facultad, que también puede ser ejercitada respecto de los contratos prorrogados aludidos en el art. 17 c), no es utilizable en el caso de los contratos con renta absolutamente libre. Este tipo de Decretos han de expresar el período de su vigencia, que no puede ser superior a un año y pueden prever adaptaciones particulares, especialmente en caso de trabajos efectuados por el arrendador o de alquileres manifiestamente infravalorados (44).

7.2. **Revisión de la renta en el curso del arrendamiento**

Siguiendo los pasos de sus precedentes inmediatas de 1982 y 1986, la ley de 1989 contempla la posibilidad de que el contrato prevea la revisión convencional de la renta (art. 16 d). Es ésta la única oportunidad que las partes tienen de modificar el montante del alquiler en el curso del arrendamiento, puesto que de no haberse estipulado nada, éste permanecerá fijo durante todo el plazo contractual.

Según el segundo párrafo del mencionado art. 17 d), que también en este punto sigue una línea continuista con la situación anterior, el aumento de la renta resultante de la cláusula revisoria no puede exceder de un índice objetivo: la variación del índice nacional relativo al coste de la construcción publicado por el Instituto Nacional de Estadística y de Estudios Económicos; si la cláusula contractual no fija la fecha de referencia, ésta es la del último índice publicado en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. Ha de observarse que el art. 17 d) habla exclusivamente de "*augmentation*" de la renta, no contemplándose la posibilidad de que las variaciones del aludido índice operen a la baja. La revisión de la renta es necesariamente anual, pues el párrafo

(43) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *loc. cit.*, p. 159.

(44) La previsión del art. 18 ha sido desarrollada ya para la zona de París por el D. núm. 89-590 de 28 de agosto de 1989.

primero del art. 17 d) señala que aquélla se producirá cada año en la fecha convenida por las partes o, en su defecto, al término de cada año de contrato.

Aparte de la estipulación de una cláusula de revisión, la ley de 1989, como la de 1986, contempla otra posibilidad de que en el transcurso del plazo contractual se produzca una variación al alza del montante de la renta. Se trata del caso en el que las partes pacten la realización de trabajos de mejora del inmueble arrendado, que pueden ser realizados tanto por el arrendador (art. 17 d), como por el arrendatario (art. 6 a), y cuyo coste puede repercutir en la elevación de la renta; esta elevación puede ser meramente temporal en el caso de las obras realizadas por el arrendatario (art. 6 a).

7.3. La renta de los contratos renovados

La vocación de estabilidad y permanencia que tiene la nueva ley respecto de los contratos que regula explica que se parta del principio de no modificación de la renta en caso de renovación o prórroga del contrato; esta invariabilidad está, como en el curso del arrendamiento, limitada por la eventual existencia de cláusulas de revisión o de trabajos de mejora del inmueble. Al margen de ello y como situación de excepción, el art. 17 c) de la ley de 1989 contempla de forma expresa la hipótesis de que la renovación del contrato produzca la revisión de la renta cuando ésta se halle manifiestamente infravalorada (45). En esta hipótesis, el art. 17 c) otorga al arrendador la facultad de proponer al arrendatario una nueva renta que, necesariamente, ha de ser fijada por referencia a las habituales en la zona para inmuebles comparables, en las condiciones definidas por el ya transcrito art. 10 de la propia ley.

Para hacer uso de esta facultad, el arrendador debe respetar un plazo de preaviso mínimo de seis meses anteriores a la expiración del plazo contractual. La notificación donde se efectúa la propuesta debe ser realizada en las condiciones de forma del art. 15, es decir, enviada por carta certificada con acuse de recibo o diligencia del alguacil. Además, bajo pena de nulidad, la mentada notificación debe reproducir íntegramente las disposiciones del art. 17 c), mencionar expresamente el montante del nuevo alquiler propuesto y la lista de referencias que el arrendador haya utilizado para su determinación.

Al arrendador que realiza la propuesta de nuevo alquiler se le pro-

(45) La proposición de ley definía el "*loyer sous-évalué*" como "*dont le prix au mètre carré est inférieur à celui indiqué pour un logement comparable par l'Observatoire les Loyers ou la référence la plus basse, telle que définie à l'art. 18 si'il n'y pas d'Observatoire agréé*". La ley aprobada no incluye ninguna definición, aunque del contexto se deduce que la renta sólo puede ser calificada como "infravalorada" por comparación con las habituales en la misma zona para viviendas o locales semejantes (P. Derruppé, *op. cit.*, p. 35).

híbe ejercitar la facultad de resolver el contrato en los casos previstos por el art. 15, decisión que la doctrina considera perfectamente justificada en la medida en que se dirige a evitar las presiones sobre el arrendatario para obligarle a aceptar la nueva renta (46).

Una vez recibida la propuesta de nuevo alquiler en las condiciones establecidas por las leyes, el arrendatario tiene dos opciones, aceptarla o rechazarla. Si decide aceptar, el contrato se prorroga, con la nueva renta, por un plazo mínimo de tres o seis años, según que el arrendador sea una persona física o jurídica. Si, por el contrario, decide rechazarla o no da respuesta alguna cuatro meses antes de la expiración del contrato, el arrendador (o el arrendatario, si lo desea) puede dirigirse a la Comisión de conciliación establecida en el art. 20, que debe emitir su informe en un plazo máximo de dos meses. En defecto de acuerdo constatado por la Comisión y antes del término contractual, cualquiera de las partes (normalmente el arrendador) puede dirigirse al juez para que sea él quien fije la nueva renta; en este caso el contrato se entiende renovado por el tiempo determinado en el art. 10 (tres o seis años). Si el arrendador o el arrendatario no acuden al juez antes de que expire el plazo contractual, el contrato se reconduce automáticamente en las mismas condiciones de renta que tenía hasta entonces.

En los puntos hasta ahora indicados, las disposiciones relativas a la renta de los contratos renovados son prácticamente idénticas a las establecidas por el art. 21 de la ley de 23 de diciembre de 1986. Sin embargo, ambas leyes, la de 1986 y 1989 difieren en la forma en que la eventual elevación de la renta acordada por las partes o fijada por el juez va a ser aplicada. La ley de 1989 distingue según que la elevación del alquiler sea o no superior al 10% del alquiler precedente. Si es inferior o igual al aludido 10%, la elevación convenida o fijada por la autoridad judicial se aplica de modo progresivo por tercios o por sextos, según sea la duración de la prórroga del contrato. Si la elevación es superior a ese 10%, lo que ocurrirá en la mayor parte de los casos, pues se partía de que la renta anterior estaba manifiestamente infravalorada, la aplicación del aumento es siempre por sextos, de tal suerte que si el contrato sólo ha sido prorrogado por tres años, la elevación progresiva pactada o impuesta se prolonga a lo largo de no solo de la primera, sino también de la segunda prórroga trienal; esto significa que el arrendador en esa segunda prórroga no podrá solicitar una nueva modificación de la renta por manifiesta infravaloración (47).

(46) J. L. Aubert/Ph. Bihl, *loc. cit.*, p. 162.

(47) Quizás un ejemplo ayude a comprender mejor el mecanismo de elevación de la renta. Imagínese un contrato de arrendamiento entre dos personas físicas con un alquiler anual de 10.000 fr.; las partes se ponen de acuerdo en que, para el nuevo período de prórroga contractual, la renta se eleve a 16.000 fr. La diferencia entre ambos alquileres es superior al 10% de los 10.000 fr. iniciales, luego el aumento habrá de producirse por sextos. El primer año de prórroga del contrato el alquiler anual será de 11.000 fr., el segundo de

Por último, conviene recordar que el art. 18 de la ley permite fijar por vía reglamentaria el montante máximo de los alquileres de los contratos prorrogados a los que se alude en el art. 17 c) que se refieran a inmuebles situados en las zonas geográficas cuyo mercado locativo presente una situación “anormal”.

12.000 fr. y el tercero de 13.000 fr. Si se produce una segunda prórroga, el arrendador no puede proponer una nueva renta por infravaloración, sino que seguirá aumentando el alquiler anual en 1.000 fr. hasta llegar, pasando seis años desde el acuerdo de aumento, a los 16.000 inicialmente convenidos. Por el contrario, el art. 21 de la ley de 23 de diciembre de 1986, reformado por la ley núm. 89-18 de 13 de enero de 1989, permitía un segundo aumento en el segundo plazo de prórroga contractual.

