

# **LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 1994)**

Domingo Bello Janeiro

Profesor Titular de Derecho Civil  
Universidad de Santiago de Compostela

SUMARIO: 1. Planteamiento. 2. Las diferentes regulaciones arrendaticias y el artículo 14 de la Constitución. 3. La prórroga forzosa y el contenido del derecho de propiedad. 4. La actualización de la renta y el artículo 33 de la Constitución. 5. Conclusión a modo de *lege ferenda*.

## **1. Planteamiento**

Con fecha de 17 de marzo de 1994, el Tribunal Constitucional, reunido en Pleno, ha resuelto las cuestiones de inconstitucionalidad números 2010/89 y 969/91, promovidas, respectivamente, por el Juzgado de Distrito número 14 de Madrid respecto del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gijón en relación con los artículos 57, 70, 71 y 73 del mismo cuerpo legal, constituyendo dicha sentencia -publicada en el Boletín Oficial del Estado de 14 de abril- el hilo argumental del presente comentario de urgencia en que se trata de dar cuenta de tal trascendental fallo.

En la aludida decisión del Tribunal Constitucional, de la cual ha sido Ponente el Excelentísimo Señor Don Luis López Guerra, se concluye que no ha lugar a declarar la inconstitucionalidad de los referidos artículos 57, 70, 71 y 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y frente a la misma formula un voto particular el Excelentísimo Señor Don Alvaro Rodríguez

Bereijo, al que se adhieren los Excelentísimos Señores Don Pedro Cruz Villalón y Don José Gabaldón López.

Pues bien, la trascendencia del fallo y del voto particular en cuestión estriba, básicamente, en la coincidencia de fondo entre ambos pareceres ante un problema jurídico de tanta repercusión y conflictividad social como es la adecuación de la Ley vigente de Arrendamientos Urbanos de 1964, o, por mejor decir, de algunos de sus preceptos, al posterior en el tiempo texto constitucional de 1978, siendo que, en la actualidad, se encuentra en tramitación parlamentaria un nuevo Proyecto de Ley sobre la materia, aprobado en el Consejo de Ministros de 18 de enero de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de 21 de febrero.

En todo caso, y adelantada la rara unanimidad entre el sentido final de la decisión mayoritaria del Pleno del Tribunal Constitucional y el voto particular formulado por un Magistrado y al que se adhieren otros dos más, ha de advertirse también, para no inducir a equívocos, que la coincidencia sólo atañe al fondo último de la controversia, esto es, el indudable vaciamiento de contenido del derecho de propiedad producido por la falta de actualización de la renta arrendaticia unida a la perpetuación indefinida de los contratos de arrendamiento así como la también innegable, a juicio de los Magistrados del Tribunal Constitucional, intangibilidad de la utilidad económica de los arriendos concertados por el sólo hecho de la prórroga forzosa a voluntad del inquilino.

En efecto, sobre ambos extremos, la inconstitucionalidad de la ausencia de actualización de las rentas en los contratos de larga duración y la acomodación, en cambio, al texto constitucional del instituto de la prórroga legal en sí misma considerada, a los que aludiremos con más detenimiento a continuación, no parece haber discrepancias en el seno del Tribunal Constitucional, lo que debe ser tenido en especial consideración por el legislador ordinario a la hora de regular los arrendamientos urbanos para el futuro.

La diferencia básica entre el voto mayoritario y el particular radica en que el primero se ciñe a analizar en exclusiva la acomodación a los artículos 14, 33 y 38 de la Constitución española de los preceptos de la

Ley de arrendamientos urbanos relativos a la prórroga forzosa del contrato, obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario (artículo 57 y, por conexión, artículos 70, 71 y 73), por cuestionarse sólo la constitucionalidad de dichos preceptos en cuanto se muestran decisivos para la sentencia a dictar sobre una demanda de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda, en la cuestión planteada por el Juzgado de Distrito de Madrid, y de local de negocio por el Juzgado de Primera Instancia de Gijón, que, como se ha indicado, son los dos órganos judiciales proponentes de las cuestiones de inconstitucionalidad.

Frente a ello, «con un criterio flexible y no formalista y al margen de la precisión y claridad con que los órganos judiciales aciertan a exponer sus dudas de constitucionalidad», como el propio Magistrado que lo formula señala, el voto particular, prescindiendo del dato puramente formal de que en el *petitum* se cite expresamente tan sólo el artículo 57 y concordantes de la Ley arrendaticia, procede a analizar los preceptos cuestionados, no por sí solos y aisladamente considerados, sino en conexión inescindible con los que regulan la fijación de la renta arrendaticia que determinan la congelación de la misma, todo lo cual se considera constitucionalmente inaceptable.

## **2. Las diferentes regulaciones arrendaticias y el artículo 14 de la Constitución.**

Al respecto de la acomodación de la regulación de los contratos de arrendamientos urbanos al principio de igualdad proclamado en el artículo 14 de la Constitución, que prohíbe la discriminación basada en cualquier «condición o circunstancia personal o social», la duda de constitucionalidad se centra en dos extremos: la disparidad de situaciones entre arrendador y arrendatario y la distinción entre los concertantes del arrendamiento según hubiesen celebrado el contrato con anterioridad o después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985.

Sobre la primera cuestión, la diferente situación del arrendador y el arrendatario, el Juzgado de Madrid aduce que la situación de privilegio estatuida en favor del locatario carece en la actualidad de toda justificación,

alegando que la supresión de la prórroga forzosa para los nuevos contratos por el artículo 9/1 del Real Decreto-Ley 2/1985 parece incidir en la ausencia de razón justificativa de la pervivencia del intervencionismo estatal en la materia.

Frente a ello, la decisión mayoritaria opone que «no es posible derivar del principio constitucional de igualdad la exigencia de paridad plena de prestaciones en las obligaciones sinalagmáticas», alegando que las figuras de arrendatario y arrendador, este último único titular de un derecho de propiedad, se encuentran inicialmente, por ese solo dato, en una situación desigual y tienen, por definición legal, una diversa posición, determinada por la propia naturaleza del contrato arrendaticio, que implica diversos derechos y obligaciones para las partes del mismo.

Se trata, desde luego, de una cuestión que, recurrentemente, en términos más generales, se ha planteado ante el Tribunal Constitucional y, así, poco antes, el mismo Pleno, en la sentencia 54/1991, de 24 de febrero (Boletín Oficial del Estado de 17 de marzo), siendo Ponente el Excelentísimo Señor Don Eugenio Díaz Emil, concluía que no vulnera el principio de igualdad consagrado en el artículo 14 de la Constitución el establecimiento de un régimen diferente en el artículo 1524 del Código Civil de un plazo de la acción de retracto para los comuneros de modo distinto al estatuido para los coherederos, el arrendatario rústico o de viviendas urbanas, argumentando el Tribunal Constitucional que el meritado precepto establece el régimen general del retracto y que las especialidades previstas legalmente para otros supuestos están sobradamente justificadas por las circunstancias que en ellos concurren, por lo que no existe discriminación alguna.

Algo parecido ocurre en el caso de la diferente regulación prevista para el arrendador y el arrendatario en que, como aduce el Abogado del Estado en sus alegaciones, carece de sentido preguntarse sobre la existencia de una justificación objetiva y razonable del diferente tratamiento jurídico que reciben los contratantes -o, en su caso, los retrayentes-, dado que, en la práctica, parten de una posición sustancialmente diversa y, en consecuencia, no cabe comparación posible ni, por ello, existe discriminación alguna entre posiciones jurídicas que son, *ab initio*, distintas.

No resulta procedente, pues, cuestionar la abstracta igualdad o desigualdad de las partes sino que, como sigue razonando la Abogacía del Estado, hay que preguntarse sobre la validez de la restricción que la regulación legal supone para los derechos en juego, en este caso para el derecho de propiedad del arrendador, lo que, inevitablemente, desvía nuestra atención del artículo 14 de la Constitución que se invoca en este punto y nos conduce, directamente, al artículo 33 y, más en concreto, al plano de la función social de la propiedad, a la que nos referiremos en extenso con posterioridad.

Con todo, no podemos compartir que se presuponga que el arrendador necesariamente haya de ser propietario puesto que, de conformidad con la disposición contenida en los artículos 1543 y 1546 del Código Civil, el arrendador se obliga a ceder el uso de la cosa de suerte que estará legitimado para concertar un contrato de arrendamiento cualquier titular del derecho de uso sobre el inmueble que constituye el objeto del contrato.

Así, de modo claro se menciona en el número 1 del artículo 11 del Proyecto de Ley de 1994 anteriormente aludido el arrendamiento concluido por un titular temporal del derecho de uso, como el usufructuario, superficiario o titular de un derecho análogo, en cuyo caso se propone que el arrendamiento se extinga al término del derecho del arrendador aunque no haya transcurrido el plazo mínimo.

Igualmente es un ejemplo de arrendamiento concluido por quien no es propietario el supuesto contemplado en el número 3 del mismo artículo 11 del referido Proyecto de Ley, que se refiere al concertado por el titular registral del dominio («la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad») o por quien razonablemente parezca ser propietario en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero dueño, en cuyos casos, si el arrendatario es de buena fe, se pretende que el arrendamiento de vivienda dure cuatro años.

En referencia, ya, a la segunda cuestión adelantada en relación al artículo 14 de la Constitución, la diferencia entre los concertantes del arrendamiento según hubiesen celebrado el contrato con anterioridad o después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, el Juzgado

de Gijón, con base en la prohibición de desigualdad que se fundamente en «cualquier otra condición o circunstancia personal o social» a que se refiere el aludido artículo 14, alega que la situación de un grupo social, en razón de haber pactado el contrato de arrendamiento en el pasado con sujeción al límite de la prórroga legal establecida en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, resulta claramente discriminatoria respecto de los nuevos contratantes que conciertan la locación con posterioridad a la norma de 1985, a los que no se aplica el régimen de la prórroga forzosa, lo cual habría determinado la inconstitucionalidad sobrevenida de la restricción establecida por el citado precepto de la Ley arrendaticia de 1964.

De nuevo, se trata de una alegación, la vulneración del artículo 14 de la Constitución derivada de la superposición de distintos regímenes legales, sobre la cual había tenido ya oportunidad de pronunciarse el propio Tribunal Constitucional en diferentes oportunidades, básicamente como consecuencia de recursos de amparo motivados por cambios en la normativa de la Seguridad Social.

Así, la Sala Segunda del Tribunal Constitucional dictó la sentencia 70/1983, de 26 de julio (Boletín Oficial del Estado de 18 de agosto), siendo Ponente el Excelentísimo Señor Don Francisco Pera Verdaguer, con motivo de un recurso de amparo promovido contra Sentencia del Tribunal Central de Trabajo, que había considerado que la modificación introducida por la Ley 1/1980, de 4 de enero, sobre Seguridad Social Agraria [que suprime el requisito de los cincuenta años para tener derecho a pensión de viudedad en los casos de muerte derivada de enfermedad común o accidente no laboral producida con anterioridad al 1 de julio de 1975, para las viudas de trabajadores por cuenta propia o pensionistas del Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social] afecta sólo a las viudas de quienes fallecieron con posterioridad al 1 de enero de 1967, en que entró en vigor la Ley de 31 de mayo de 1966, la cual ordena el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, que, hasta entonces, se encontraba sujeto a la normativa de la Mutualidad de Previsión Social Agraria, cuyos Estatutos remitían a los Regímenes Obligatorios de Vejez e Invalidez y Subsidios Familiares.

Ante tal compleja cuestión de continuas modificaciones de los preceptos rectores de prestaciones pasivas de la Seguridad Social, la citada sentencia 70/1983 concluye con meridiana claridad que el distinto tratamiento temporal de situaciones iguales motivadas por la sucesión normativa no supone, en modo alguno, una vulneración del artículo 14 de la Constitución española y que, precisamente, las sucesivas alteraciones de los referidos artículos de las prestaciones de la Seguridad Social, de signo progresivamente favorable a los beneficiarios, «han obligado permanentemente a la fijación de determinadas fechas como límite temporal que posibilite o no ese tipo de nuevas y más favorables percepciones».

Parecida controversia se suscitó en el recurso de amparo que dio lugar a la sentencia de la misma Sala Segunda del Tribunal Constitucional 119/1987, de 9 de julio (Boletín Oficial del Estado de 29 de julio), de la que fue Ponente la Excelentísima Señora Doña Gloria Begué Cantón, en la cual se concluye que no puede considerarse contraria al artículo 14 de la Norma fundamental la denegación de prestaciones de desempleo basada en el incumplimiento de determinados requisitos legales, vigentes en el momento del hecho causante [la necesidad de formalizar la inscripción en la Oficina de Colocación durante un plazo de caducidad como condición ineludible para obtener prestaciones de desempleo, según exigía el Reglamento de Prestaciones por Desempleo aprobado por Real Decreto 920/1981, de 24 de abril] y después suprimidos [la Ley 31/1984, de Protección por Desempleo y el Real Decreto 625/1985, de 25 de abril, Reglamento de Prestaciones por Desempleo, prescriben que el incumplimiento del plazo establecido para la inscripción en la Oficina de Empleo no supone la pérdida del derecho, sino únicamente de las prestaciones correspondientes a los días transcurridos].

En esta sentencia 119/1987, aparte de citarse, lógicamente, las consideraciones de la mentada sentencia, de la misma Sala Segunda, 70/1983, de 26 de julio, se declara, expresamente, que «el artículo 14 de la Constitución ampara la igualdad ante la Ley, pero ello no impide que a través de cambios normativos se ofrezca un tratamiento desigual a lo largo del tiempo; el principio de igualdad ante la Ley no exige que todas las situaciones, con independencia del tiempo en que se originaron o en que se produjeron sus efectos, deban recibir un tratamiento desigual por parte

de la Ley, puesto que con ello se incidiría en el círculo de competencias atribuido constitucionalmente al legislador y, en definitiva, en la natural y necesaria evolución del ordenamiento jurídico».

Análogo fundamento tuvo la demanda de amparo que originó la sentencia 88/1991, de 25 de abril (Boletín Oficial del Estado de 29 de mayo) de la Sala Primera del Tribunal Constitucional, siendo Ponente el Excelentísimo Señor Don Vicente Gimeno Sendra, en la cual se alegó que la sentencia del Tribunal Central de Trabajo de 26 de febrero de 1988 vulneró el artículo 14 del texto constitucional al considerar que había prescrito el derecho al reconocimiento de la prestación de viudedad por haber transcurrido el plazo establecido en el Texto Articulado I de la Ley 193/1963, de 28 de diciembre, de Bases de la Seguridad Social, aprobado por el Decreto 907/1966, de 21 de abril, que era la normativa vigente en el momento de producirse el hecho causante de la pensión, el fallecimiento del marido de la solicitante del amparo, y no aplicar, en cambio, la Ley 24/1972, de 21 de junio, que declaró imprescriptible el derecho al reconocimiento de las prestaciones, entre otras, de supervivencia.

En esta última decisión de la Sala Primera, de 25 de abril de 1991, el Tribunal Constitucional, después de reproducir la doctrina sentada por las sentencias ya vistas de la Sala Segunda 70/1983 y 119/1987 (y, en igual sentido, 103/1984 y 27/1988), en cuya virtud la desigualdad de trato entre diversas situaciones derivada únicamente de un cambio normativo y producida tan sólo por la diferencia de fechas en que cada una de ellas tuvo lugar, no es contraria al principio de igualdad ante la Ley, añade que el hecho de que en las leyes se introduzcan mejoras (en el caso, el establecimiento en 1972 de la imprescriptibilidad del derecho al reconocimiento de las prestaciones de supervivencia, hasta entonces prescriptible) no significa que se lesione el reiterado artículo 14 de la Constitución en relación con quienes no pudieron beneficiarse de la mejora en cuestión ni tampoco implica que «para no vulnerar el artículo 14 de la Constitución, el legislador, y si éste no lo ha hecho así el intérprete, deban consagrar ineludiblemente la retroactividad de la mejora».

Con los antecedentes expuestos, en la sentencia objeto de nuestra atención en el presente trabajo de 17 de marzo de 1994 fácilmente podía

presumirse el sentido del fallo de la cuestión en este punto, tal y como venía planteado y, así, se niega la pretendida discriminación producida por la pervivencia de dos regímenes legales arrendaticios distintos, el de los arrendamientos con prórroga forzosa por haber sido suscritos bajo la vigencia de la Ley de 1964, y el de los concertados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985, que tendrán la duración que libremente estipulen las partes según prescribe su artículo 9/1, concluyéndose, tras recordar la doctrina del Tribunal Constitucional expuesta en las páginas precedentes, que «la diferenciación normativa entre sujetos debida a una sucesión legislativa no puede considerarse, por si sola, generadora de discriminación».

Aparte de ello, se añade que los arrendadores no constituyen, por el hecho de que los contratos locativos de los que son parte se encuentren sometidos a uno u otro régimen, un grupo social o una clase objeto de la discriminación prohibida en el último inciso del artículo 14 de la Constitución como se había aducido por el Juzgado de Gijón pues la sujeción de los contratos a distintos regímenes se debe únicamente al cambio normativo producido y no a circunstancias personales o sociales de los propietarios que los celebran.

Por otra parte, abundando en tal conclusión, se argumenta que el Real Decreto Ley 2/1985 trata de satisfacer la necesidad acuciante de aumentar la oferta de alquileres, para lo cual adopta unas medidas de carácter urgente y transitorio, como se reconoce en su propia Exposición de Motivos, que, en cuanto tal régimen de provisionalidad, no resulta manifiestamente arbitrario, lo que contravendría el artículo 9/3 de la Constitución, pues la diferencia entre arrendadores se justifica por el fin legítimo de preservar la seguridad jurídica y procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes que afecta a capas muy considerables de la población, cuya regulación corresponde a la libertad de opción política del legislador (sin que pueda una instancia, la jurisdiccional, distinta «determinar las fórmulas que deben regir la sucesión de regulaciones»).

Es claro que, por esta dirección, no puede conseguirse el pretendido reconocimiento de la inconstitucionalidad de la regulación de los arrendamientos urbanos de 1964, de suerte que, dado que el arrendador no está en modo alguno discriminado con respecto a los demás arrendadores

que contrataron en el mismo período temporal, tal vulneración del texto constitucional no viene determinada, como hemos visto, por la hipotética infracción del artículo 14 a consecuencia de la dualidad de regímenes arrendaticios, sino, en su caso, de nuevo, por la posible violación de lo dispuesto en el artículo 33, más en concreto, por la eventual delimitación del contenido del derecho de propiedad al margen de su función social, a la que nos referiremos en extenso en los siguientes apartados.

En efecto, sólo si, como se sostiene en el voto particular, se parte de que la regulación de los Arrendamientos Urbanos anterior al tan reiterado Real Decreto-Ley de 1985 y el consiguiente sacrificio patrimonial del propietario arrendador sometido al régimen de prórroga forzosa indefinida -y, por supuesto, rentas no actualizadas- determina un absoluto vaciamiento del contenido del derecho de propiedad contrario al artículo 33 de la Constitución al no preverse ningún género de compensación económica, entonces, puede esgrimirse que deviene contrario a la igualdad imponer tal sacrificio de su derecho de propiedad sobre algunos propietarios inmobiliarios, y no sobre todos.

Pero resulta evidente que para este viaje no se necesitan tales alforjas: únicamente puede llegarse a concluir la violación del artículo 14 del texto constitucional derivada de una discriminación legal sin fundamento si, con anterioridad, se parte, precisamente, de la falta de justificación constitucional de una de las regulaciones, en concreto la proveniente de 1964, determinada por la ablación del derecho de propiedad sin ningún apoyo en el artículo 33.

Luego, si ya resulta inconstitucional la situación legislativa arrendaticia por vulnerar este artículo 33, no es preciso indagar después la adecuación o no al artículo 14 y, en consecuencia, el eje central de la cuestión nos obliga, como se ha adelantado, a averiguar el sentido, el alcance y el significado del central artículo 33, del contenido del derecho de propiedad, de su función social, y de la posible delimitación de aquél únicamente por esta función social y no por interés o en utilidad de otros particulares, los arrendatarios.

### 3. La prórroga forzosa y el contenido del derecho de propiedad.

Sobre el tema que constituye el epígrafe de este apartado ha versado en realidad el fallo mayoritario del Tribunal Constitucional en la sentencia de que venimos haciendo mérito por cuanto que parte de que tan sólo sobre ese elemento singular de la normativa de arrendamientos urbanos, constituido por la prórroga forzosa establecida en los artículos 57 y concordantes de la Ley arrendaticia, se han planteado de modo expreso dudas de constitucionalidad en los Autos de formulación de las mismas al ser dichos preceptos los únicos relevantes para la resolución de los pleitos de origen de las cuestiones de constitucionalidad, sin que, a juicio de la decisión de la mayoría del Pleno, quepa pronunciarse, con ocasión de la cuestión planteada en los términos anunciados, sobre el complejo normativo que regula la materia arrendaticia, ni sobre otros aspectos de la misma.

En concreto, y al margen de la pretendida vulneración del artículo 14 de la Constitución, que se rechaza por las razones ya vistas, se alega por los órganos judiciales proponentes que las disposiciones cuestionadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 representan un atentado ilegítimo al derecho de propiedad, consagrado en el artículo 33 y de libertad de empresa a que se refiere el artículo 38, al producir «una expropiación temporal» en términos empleados por el Juez de Madrid o «una pseudoexpropiación encubierta» de muy discutible causa de interés social, según aduce el Juzgado de Gijón.

En apoyo de tal pretensión se argumenta que han desaparecido las causas que justificaron la existencia en nuestra legislación de la prórroga forzosa en un momento histórico determinado [la necesidad de paliar la escasez de viviendas derivada de las condiciones de la posguerra civil por virtud de la destrucción ocasionada en la contienda] y que, por tanto, la limitación del derecho de propiedad que supone tal prórroga no tiene razón justificativa y mucho menos deriva de la función social de la propiedad, lo cual además se pretende defender con base en que el propio legislador ha eliminado *pro futuro* la prórroga obligatoria para el arrendador, de lo cual se intenta deducir el reconocimiento, siquiera implícito, de la desaparición de su utilidad pública.

Este último argumento empleado es de bien escasa consistencia o, si se quiere, de difícil prosperabilidad en tanto que supone ingresar en el terreno de las valoraciones políticas acerca del acierto y oportunidad del criterio legislativo más adecuado en cada momento concreto para la satisfacción de las necesidades de la sociedad, lo que es competencia del legislador y excede del juicio de los órganos judiciales, como es el caso del Tribunal Constitucional, que deben operar «no con arreglo a los criterios de oportunidad característicos de las decisiones políticas, sino de acuerdo con cánones normativos», según se concluye en el Fundamento Jurídico Séptimo de la sentencia objeto de este comentario.

Así, en tal dirección el propio Tribunal Constitucional en el Auto 579/1987 tuvo ocasión de poner de relieve que el legislador puede regular la efectividad temporal de las normas por relación a situaciones preexistentes y según criterios de oportunidad que, cuando no son irracionales, no pueden resultar contrarios al principio de igualdad.

Además, como se sigue añadiendo en el referido Fundamento Jurídico Séptimo, la norma legal de 1985 efectúa una reforma, de alcance parcial, como hemos dicho ya, con la intención de combatir también, de modo distinto que en 1964, la escasez de viviendas ofertadas en arrendamiento, pero sin afectar, en modo alguno, los contratos anteriores, reconociendo, siquiera implícitamente, la necesaria persistencia de la legislación anterior, de modo que «es el mismo legislador de 1985 quien se ha pronunciado favorablemente acerca del sentido actual del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de los contratos celebrados a su amparo, pronunciamiento que no cabe sustituir con consideraciones *de lege ferenda* basadas en estimaciones de política socioeconómica».

Luego, difícilmente por esta línea puede conseguirse la pretendida declaración de inconstitucionalidad puesto que es innegable la facultad del legislador, con base en la misma Constitución, para delimitar el poder que, en principio, y en condiciones normales, tiene el dueño sobre la cosa objeto de propiedad privada y, en consecuencia, restringir sus facultades de disposición, de uso o de disfrute de los bienes inmobiliarios y ello, como es lógico, ni siquiera es puesto en tela de juicio en el voto particular.

En efecto, el propio texto constitucional proporciona posible justificación para delimitar el derecho de propiedad a través de la prórroga forzosa con base en su función de interés social tanto en razón del derecho a disfrutar de una vivienda a que se refiere el artículo 47, ordenando a los poderes públicos que promuevan las condiciones para ello necesarias, cuánto en la indudable repercusión de la continuidad del arriendo en la protección de la estabilidad de la familia y de su domicilio, que proclama el artículo 39 como, incluso, en la protección y ayuda que la prórroga del arrendamiento de locales de negocio proporciona al mantenimiento de empresas o actividades económicas, a la producción y al empleo, respaldados por los artículos 35, 38 y 40, según, asimismo, se concluye en el último párrafo del Fundamento Jurídico Quinto.

Además, ninguna duda cabe de la extensión de la competencia del legislador ordinario para delimitar el contenido de los derechos dominicales a la materia de arrendamientos urbanos según habían venido a concluir, con motivo de la subrogación prevista en el artículo 58/1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las sentencias del Tribunal Constitucional 222/1992, de 11 de diciembre (Boletín Oficial del Estado de 19 de enero de 1993), reunido en Pleno y de la cual fue Ponente el Excelentísimo Señor Don Vicente Gimeno Sendra, y de la Sala Segunda 47/1993, de 8 de febrero (Boletín Oficial del Estado de 11 de marzo), siendo Ponente el Excelentísimo Señor Don Julio Diego González Campos.

En estas dos últimas decisiones se declara que el legislador con el citado precepto 58/1 [declarado inconstitucional por la primera de las sentencias en la medida en que excluye del beneficio de la subrogación *mortis causa* a quien hubiere convivido de modo marital y estable con el arrendatario fallecido] ha querido permitir una continuidad en el arrendamiento por parte del miembro o miembros de la familia que convivían con el fallecido titular del contrato con fundamento constitucional último sobrenenido en la protección a la familia -en su más amplio sentido, matrimonial y no matrimonial- a que se refiere el artículo 39 de la Constitución, lo que, indudablemente, justifica el límite evidente que aquella previsión legal supone para los derechos de propiedad del arrendador (artículo 33/1 de la Constitución), realizándose así, en este concreto ámbito, la función social de la propiedad a la cual alude el segundo párrafo del artículo 33.

Por tanto, incuestionada -incluso en el voto particular de la sentencia de marzo de 1994- la posibilidad de delimitar el derecho de propiedad privada en aras de su función social a que se refiere el artículo 33 de la Constitución y por razón de la protección de otros derechos constitucionalmente reconocidos, de modo significativo, en los artículos 39/1 y 47, queda por averiguar si dicha restricción puede verificarse, por esa sola razón justificativa, con absoluta libertad como parece aseverar el Abogado del Estado cuando considera que «basta que la finalidad de la norma examinada se inserte con naturalidad en la función social de la propiedad para determinar la constitucionalidad de la misma».

Esto es, no cabe ninguna duda de que toda delimitación del derecho de propiedad privada tiene que fundamentarse en razones de interés social para que se adecúe al mandato del artículo 33 de la Constitución y ello parece que se cumple en el caso que nos ocupa, en la institución de la prórroga forzosa.

Presupuesto esto, y rechazada la pretendida inconstitucionalidad derivada de la falta de fundamento constitucional de la prórroga legal, ha de procederse a analizar si tal restricción -constitucionalmente respaldada, se reitera- encuentra alguna frontera o puede verificarse en términos absolutos de manera que vacíe de sentido real el derecho del dueño sin respeto al límite de su «contenido esencial» a que también alude el texto constitucional en los artículos 33/2 y 53/1, para cuyo análisis es preciso estudiar, siquiera de modo sumario, la extensión de dicho concepto y del propio derecho de propiedad.

Sobre tal *contenido esencial* de cualquier derecho subjetivo se ha producido la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 11/1981, de 8 de abril (Boletín Oficial del Estado de 25 de abril), de la que fue Ponente el Excelentísimo Señor Don Luis Díez-Picazo y Ponce de León, al resolver el recurso de inconstitucionalidad presentado contra diversos preceptos del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo, regulador del derecho de huelga y de los conflictos colectivos de trabajo, conteniéndose en dicha decisión interesantes consideraciones sobre los métodos [complementarios, no alternativos ni antitéticos, susceptibles de utilización conjunta] para llegar a la determinación de la idea del «contenido esencial» que en el artículo

53 de la Constitución se refiere a la totalidad de los derechos fundamentales y que puede aplicarse a cualesquiera derechos subjetivos y, en consecuencia, de posible extrapolación, como es lógico, al derecho subjetivo de propiedad privada.

En concreto, en este fallo 11/1981, el Pleno del Tribunal Constitucional, en el Fundamento Jurídico Octavo, destaca dos caminos para tratar de aproximarse de algún modo al referido «contenido esencial».

Según el primer método, que trata de acudir a la naturaleza jurídica del derecho, «constituyen el contenido esencial de un derecho subjetivo aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea reconocible como pertinente al tipo descrito y sin las cuales deja de pertenecer a este tipo...».

A partir del segundo camino a que alude la sentencia 11/1981, consistente en intentar buscar los intereses jurídicamente protegidos por cada derecho, es esencial «aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo, se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección».

Para completar tales consideraciones ha de tomarse en cuenta la *función social* de la propiedad, a la cual se ha referido *in extenso* el Tribunal Constitucional en su trascendental sentencia de Pleno 37/1987, de 26 de marzo (Boletín Oficial del Estado de 14 de abril), siendo Ponente el Excelentísimo Señor Don Jesús Leguina Villa, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad 685/84 promovido contra determinados artículos de la Ley del Parlamento de Andalucía 8/1984, de 3 de julio, de Reforma Agraria.

En esta sentencia 37/1987, se señala, en su Fundamento Jurídico Segundo, que «la fijación del 'contenido esencial' de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir

igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes».

Ahora bien, a continuación, en el mismo Fundamento se añade que «la traducción institucional de tales exigencias colectivas no puede llegar a anular la utilidad meramente individual del derecho y que, por tanto, la definición de la propiedad que en cada caso se infiera de las Leyes o de las medidas adoptadas en virtud de las mismas puede y debe ser controlada por el Tribunal Constitucional o por los órganos judiciales, en el ámbito de sus respectivas competencias», atendiendo, precisamente al «contenido esencial o mínimo de la propiedad privada entendido como reconocibilidad de cada tipo de derecho dominical en el momento histórico de que se trate y como practicabilidad o posibilidad efectiva de realización del derecho, sin que las limitaciones y deberes que se impongan al propietario deban ir más allá de lo razonable».

En cualquier caso, el problema que nos ocupa parte, necesariamente, por definir el «contenido esencial» de la propiedad, cuya existencia es necesaria para que el derecho del propietario pertenezca al tipo constitucionalmente descrito y que, por ello, ha de ser respetado por todas las limitaciones que se le impongan que, en cualquier caso, han de tener fundamento en la «función social» de la propiedad a que alude el artículo 33/2 de la Constitución, lo cual, al parecer, según hemos visto, cumple el instituto de la prórroga forzosa.

Pues bien, teniendo en cuenta que las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas radican en que el artículo 57 -y los preceptos conexos ya citados- de la Ley de Arrendamientos Urbanos elimina o suprime la utilidad económica del bien arrendado, en la cual los proponentes parecen cifrar el contenido esencial de la propiedad, para la decisión mayoritaria en esta sentencia la prórroga legal instaurada en dichos preceptos es perfectamente compatible con el texto constitucional.

Se argumenta para justificar tal decisión que dicha prórroga forzosa, *por sí misma*, no ocasiona la pérdida o vaciamiento de la referida utilidad económica de los arrendamientos concertados, que está conectada no con la duración del contrato sino con la percepción de una merced arrendaticia, que depende de otros elementos del complejo normativo que regula los arrendamientos urbanos (artículo 95 y siguientes), los cuales no se tienen en cuenta en los procesos que han dado lugar a las cuestiones de inconstitucionalidad.

Como resulta lógico, por evidente, se acepta que la prórroga obligatoria para el arrendador, y los preceptos que la establecen, *pueden* implicar una limitación del derecho de propiedad en cuanto a su utilidad económica, sin que ello, en modo alguno, signifique que la tan repetida prórroga convierta en inexistente o puramente nominal el derecho de propiedad del arrendador puesto que «no puede considerarse una supresión del derecho sino, en todo caso, una afectación de su contenido que no lo hace desaparecer ni lo convierte en irreconocible» en tanto que «queda justificada en virtud de la función social que a la propiedad atribuye el artículo 33 de la Constitución».

Ahora bien, siendo elemento esencial del contenido del derecho de propiedad su utilidad económica, cabría preguntarse si también es parte integrante de su esencia el derecho de disponer de una cosa a que se refiere el artículo 348 del Código Civil y, en caso afirmativo, si el artículo 57 de la vigente Ley arrendaticia elimina tal facultad pues el Juzgado de Distrito número 14 de Madrid aduce también que «al arrendador no le cabe disponer de sus bienes y derechos con libertad, sino que los mismos, en función del contrato, quedan supeditados exclusivamente a la voluntad del arrendatario».

En similares términos, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Gijón, resalta el perjuicio que tal regulación ocasiona a los propietarios de casas de renta antigua, que deben soportar todas las obligaciones que al propietario le imponen los artículos 107 y concordantes de la Ley arrendaticia, sin poder modificar las rentas para adaptarlas al valor real de los alquileres, ni conseguir recuperar la posesión de los inmuebles, salvo en el supuesto de que concurran causas muy

tasadas, tras lo cual concluye que ello «resulta aberrante y contradictorio con las facultades que comporta el derecho de propiedad, tal y como las enuncia el artículo 348 del Código Civil».

A ello se objeta, por parte del Fiscal General del Estado, que «el arrendador propietario no pierde la disponibilidad de su propiedad, que puede hacer efectiva en cualquier momento con las limitaciones nacidas del contrato de arrendamiento celebrado libremente», tras lo que se añade que esas limitaciones no son superiores a las establecidas en otros contratos, para concluir que «no se ataca a la propiedad cuando el propietario conoce el contenido del contrato, acepta las limitaciones por un precio que libremente pacta y puede decidir celebrarlo o no, lo que no sucede en una expropiación», de lo cual se deduce que el artículo 57 de la Ley de arrendamientos urbanos no es contrario al derecho contenido en el artículo 33 de la Constitución.

Resulta, en todo caso, verdaderamente sorprendente que no se contenga ni en la decisión mayoritaria ni en el voto particular ninguna alusión sobre tal cuestión, la profunda e incontestable restricción que el arrendamiento sujeto a prórroga legal produce en la facultad de disposición del propietario, que, acaso, sólo podría justificarse aduciendo que tal derecho, a pesar de mencionarse en el artículo 348 del Código Civil, no forma parte del contenido esencial o mínimo de la propiedad.

En favor de este último argumento podría alegarse el tenor literal del párrafo décimo del Fundamento Jurídico 2º de la ya citada sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de marzo, cuando se advierte que «...la propiedad privada, en su doble dimensión como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el artículo 348 del Código Civil...».

En esta misma dirección, en el siguiente párrafo del mismo Fundamento se añade que debe rechazarse de entrada, por infundada, la pretensión de identificar el contenido esencial de la propiedad «atendiendo exclusivamente a lo que el Código Civil, declinando el siglo XIX, dispuso

con carácter general en su artículo 348, porque tal pretensión no tiene para nada en cuenta las modulaciones y cambios que ha venido sufriendo desde entonces el instituto de la propiedad privada, en general...».

Ahora bien, tales declaraciones deben de ser consideradas en sus justos términos: no se trata tanto de eliminar todo el significado y sentido del mentado artículo del CC sino de poner de relieve que en la actualidad no es el contenido de dicho precepto el único parámetro a tomar en consideración para describir el derecho de propiedad en tanto que debe de complementarse de modo significativo, en términos anteriormente expuestos, con la función social de la propiedad como límite intrínseco de las facultades dominicales.

#### **4. La actualización de la renta y el artículo 33 de la Constitución.**

Frente a la decisión mayoritaria, el voto particular, prescindiendo del dato puramente formal de que en el *petitum* se cite expresamente tan sólo el artículo 57 y concordantes de la Ley arrendaticia, procede [«con un criterio flexible y no formalista y al margen de la precisión y claridad con que los órganos judiciales aciertan a exponer sus dudas de constitucionalidad»] a analizar los preceptos cuestionados, no por sí solos y aisladamente considerados, sino en conexión inescindible con los que regulan la fijación de la renta arrendaticia que determinan la congelación de la misma.

Se parte, en concreto, en el voto particular, de la consideración de unidad que conforma el contrato de arrendamiento, de suerte que su examen exige la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones de los contratantes, que están «íntima e indisolublemente conexos desde el punto de vista de su enjuiciamiento conforme a la Constitución», entre los que se cuenta el derecho del arrendador a la adecuación de la merced arrendaticia durante el tiempo de duración del contrato mediante una revaloración de la renta, realizada por el Gobierno cada dos años, atendiendo al aumento del coste de la vida y sueldos en los términos empleados por el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el mismo voto particular se pone de relieve que la propia sentencia admite, siquiera subrepticamente, la aludida interrelación entre la prórroga forzosa a la que expresamente se alude en las cuestiones de inconstitucionalidad, y la actualización de las rentas cuando se señala que la prórroga legal supone, ciertamente, una restricción o limitación del derecho de propiedad del arrendador «en cuanto dificulta que la merced arrendaticia se adecúe con total fidelidad a los precios de mercado».

Ahora bien, posiblemente, ni siquiera se tuvo en cuenta esta cuestión de las rentas «congeladas» ante la previsible conflictividad social que se produciría en los arrendamientos de renta antigua, como señala el Abogado del Estado, «si súbitamente se permitiera a los arrendadores de estos contratos exigir la renta a precios de mercado o al precio que simplemente quisiera a unos inquilinos que venían habitando muchos años en el inmueble, inmueble que constituiría su domicilio legal y familiar».

Es lo cierto que, en otras ocasiones, el propio Tribunal Constitucional admite que «las dudas sobre la constitucionalidad no surgen de la consideración aislada de cada uno de los artículos mencionados, sino en razón del sistema que su conexión genera y del que forman parte», según se declara en el Fundamento Jurídico Primero de la sentencia de Pleno 45/1989, de 20 de febrero (Boletín Oficial del Estado de 2 de marzo), de la cual fue Ponente el Excelentísimo Señor Don Francisco Rubio Llorente. Mas tal afirmación se verifica al haberse cuestionado expresamente la constitucionalidad derivada de la conexión entre dos conjuntos de preceptos de la Ley 44/1978 en su relación con otros artículos de la misma Ley, que específicamente se señalan, lo cual, como se ha dicho, no aconteció en nuestro caso, en el que, por ello, la decisión mayoritaria no procede a analizar si la ausencia de actualización de las rentas vacía de contenido o no el derecho de propiedad.

Al margen de tal problema de índole formal, que, a la postre, determinó el rechazo de la pretendida inconstitucionalidad, no cabe ninguna duda de que la falta de actualización de la renta arrendaticia, con el efecto consecuente de desvalorización debida a la inflación de los precios, determina, en numerosos casos, el vaciamiento total del derecho de propiedad, «incluso de ese núcleo mínimo que es su utilidad económica»,

como se concluye en el voto particular en análogos términos que, *obiter dictum*, se emplean en el parecer mayoritario del Pleno, cuando se advierte que «una disposición que supusiera el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada podría representar la vulneración del derecho reconocido en el artículo 33 de la Constitución».

Luego, aunque se partiese de que el contenido esencial mínimo del derecho de propiedad, cuya integridad, en cualquier caso, ha de respetarse para mantener su reconocibilidad como tal derecho, viene constituido por su utilidad económica individual, lo que, se reitera, no compartimos, es evidente que, incluso, ese núcleo mínimo queda amputado por la regulación de los arrendamientos urbanos en su conjunto, en particular con la no actualización de la renta arrendaticia.

## **5. Conclusión a modo de *lege ferenda*.**

Para finalizar este trabajo, parece oportuno hacer una referencia específica a las enseñanzas que para el futuro puedan derivarse de las afirmaciones vertidas en la sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 1994, de gran trascendencia en el momento presente ante la imperiosa necesidad de elaborar un cuerpo normativo general, no puntual como el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, que sustituya de una manera íntegra el régimen normativo actualmente en vigor representado por el Texto Refundido de la Ley de arrendamientos urbanos aprobado por el Decreto 4.104/1964, de 24 de diciembre y que, sobre todo, elimine la dualidad de regímenes legales radicalmente dispares respecto de la misma materia arrendaticia en el ámbito urbano.

Además, la necesidad de un nuevo marco legislativo, que acrecienta el interés de la sentencia del Tribunal Constitucional, se ve aumentada, si cabe, al haber tenido dicho Real Decreto Ley de 1985 resultados mixtos puesto que, si bien ha detenido en parte la caída del volumen de viviendas en alquiler, que era su pretensión, sin embargo ha generado una enorme inestabilidad en el mercado, al dar lugar a contratos de muy corta duración, lo cual, además, ha incrementado de forma considerable la renta de los alquileres, lo que, en fin, se ha visto agravado por su simultaneidad en

el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario, según se señala en la Exposición de Motivos del Proyecto del Gobierno publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 21 de febrero de 1994.

En todo caso, al margen de otras cuestiones, y por lo que ahora nos interesa, el Proyecto del presente año 1994, con el cual se pretende dar solución a dichos problemas, se caracteriza por establecer una nítida diferencia entre la normativa prevista para los arrendamientos de vivienda y los destinados a otros usos distintos por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente dispares y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos diversos.

Así, los primeros, los arrendamientos de vivienda, son objeto de cierta tutela por el Estado (con un plazo de duración mínimo de 4 años obligatorio para el arrendador, la posibilidad de desistimiento unilateral del arrendatario pasado un período de tiempo mínimo de 1 año salvo que su cónyuge o pareja de hecho quiera continuar...) mientras que para los arrendamientos destinados a usos distintos al de vivienda, dentro de los que se comprenden los locales de negocio y los arrendamientos de temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, se propone una regulación basada casi exclusivamente en el libre acuerdo de las partes, lo que, unido a la supresión imperativa para el futuro de la prórroga forzosa, también para las viviendas, originará una gran conflictividad social.

En concreto, dicha distinción se mantiene para intentar resolver los problemas de derecho transitorio de suerte tal que, frente a la admisión (*rectius*, el respeto) de la prórroga obligatoria para los arrendamientos de viviendas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, o, en general, sujetos a tal prórroga legal, al menos durante la vida del inquilino, por el contrario, los arrendamientos de locales de negocio están obligatoriamente sujetos a su resolución temporal retroactiva del derecho de prórroga forzosa, a lo que, en todo caso, debe unirse una importante actualización de la renta.

Para conseguir tal objetivo se articula un sistema de extinción de los contratos de alquiler de locales en función inversa a su antigüedad

de suerte que, aunque se estructura de forma que el impacto de la Ley no se produzca de modo muy inmediato, se pretende evitar que su plena efectividad se demore de manera excesiva en el tiempo.

Este extremo, el señalamiento de un plazo inexorable de extinción de todos los contratos de arrendamientos de locales de negocio, es el aspecto más destacable de la nueva Ley que se pretende mucho más que el de la actualización de las rentas, que, desde luego, es necesario en las denominadas «rentas congeladas», de viviendas o de local de negocio, pues, en otro caso, la nueva Ley sí que nada en absoluto resolvería.

Es claro, al respecto, el interés del legislador en terminar cuanto antes con las situaciones de prórroga forzosa de modo tal que en períodos de tiempo que se pueden considerar proporcionalmente breves ante la problemática planteada -partir de una prórroga forzosa que se elimina de plano-, por Ley se va a decretar, respecto de los contratos en tal situación, la expiración progresiva de todos los arrendamientos de local de negocio.

Así, se señala para los arrendamientos de locales de negocio un plazo inexorable de extinción de todos los contratos vigentes, durante un período máximo de 10 años, acompañado de una progresiva e importante actualización de las rentas, en un plazo de 5 años, salvo que el arrendatario tenga en su local menos de 5 trabajadores, el día 1 de octubre de 1993 con contrato de trabajo por tiempo indefinido y a jornada completa y no sea titular de más de 3 contratos, en cuyo caso se le confiere un trato especialmente más benévolo, pues la actualización de las rentas se produce durante un período temporal mayor, de diez años y la resolución se amplía a un plazo máximo de 18 años.

Esta posición, según se desprende de una búsqueda de la voluntad del legislador, se justifica con una intención de que se vuelvan a celebrar nuevos contratos sometidos imperativamente a la moderna legislación, pero, y esto es francamente importante, únicamente con un derecho preferente sólo si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento, lo que, con ser esto último un avance respecto del Proyecto de la anterior legislatura -en el que no se preveía derecho

preferente alguno del antiguo arrendatario a continuar en la posesión del local en condiciones de mercado- es una garantía mínima y altamente insuficiente.

Así pues, es indudable que el respeto de los contratos vigentes celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y de la aplicación en bloque de la normativa a que están sometidos, tiene un primer límite en el Proyecto de Ley consistente en la supresión de la prórroga forzosa absolutamente de todos los contratos de arrendamiento de locales de negocio o asimilados a ellos y el señalamiento de un plazo inexorable de extinción.

En consecuencia, es esencial en el Proyecto presentado por el Gobierno que para el futuro los contratos de arrendamientos de locales de negocio, de uso distinto del de vivienda, estén sometidos al Código Civil y al principio de autonomía de la voluntad de las partes interesando, como hemos adelantado, que su plena efectividad no se demore de manera excesiva en el tiempo si bien, para evitar que el impacto de la ley se produzca de forma muy inmediata, se regula un calendario de resoluciones.

Esta decisión del legislador de suprimir para el futuro la prórroga forzosa sugiere la posibilidad de su inconstitucionalidad justamente por el necesario respeto a los derechos adquiridos, si bien la realidad es que se trata de un supuesto de alteración radical y de renovación total de una institución, los arrendamientos urbanos, en que la retroactividad, que es una figura que admite nuestro ordenamiento jurídico, viene necesariamente impuesta para poder llevar a cabo la reforma pretendida por el legislador de modo tal que, en último término, el respeto íntegro a la situación amparada por el Texto vigente de 1964 no está garantizado por el Ordenamiento jurídico que, en situaciones análogas, consiente como válida la alteración de los derechos adquiridos.

En cualquier caso, admitida tal facultad legislativa desde el punto de vista constitucional, resulta corolario apodíctico de cuanto llevamos expuesto que la protección más evidente de los arrendatarios existentes consistente en el respeto total de todos sus derechos adquiridos (prórroga, subrogaciones, traspaso, etc.), no se ve posible en el Proyecto.

En efecto, el legislador, al afrontar la reforma arrendaticia, no permite la subsistencia generalizada de los adquiridos derechos de prórroga forzosa y de traspaso, lo que prolongaría indefinidamente el arrendamiento de local de negocio a través de las cesiones y, sobre todo, sociedades cuya personalidad jurídica no se extingue y ello al margen y con independencia de la evidente necesidad de modificación y actualización de las «rentas congeladas» que, por lo demás, se deja a voluntad del arrendatario, que puede rechazarla, en cuyo caso el período de extinción de su contrato se reduce considerablemente a un plazo máximo de 6 años.

La opción del Gobierno en tal proyecto va a originar a la expiración de los plazos contenidos un problema de muy compleja solución pues, dadas las tensas relaciones entre arrendadores y arrendatarios de locales de negocio, una vez transcurrido el tiempo previsto en el Proyecto, es previsible la falta de formalización de nuevos contratos sobre los locales a los mismos arrendatarios que los venían ocupando a poco que las condiciones de mercado permitan la entrada de terceros, al menos, dada la situación de crisis económica, en iguales condiciones.

Es un problema de tintes similares al que se está viviendo con la aplicación de los llamados arrendamientos históricos, con un primer plazo de 6 años después de la entrada en vigor de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, prorrogado posteriormente por otros 5 más (Ley 2/1986, de 10 de diciembre gallega y 1/1987, de 12 de febrero estatal) y nuevamente prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997 (Ley 1/1992, de 10 de febrero).

Se trata, en cualquier caso, de una opción francamente difícil ante los diversos -y enfrentados- intereses económicos y sociales en juego de suerte tal que las pequeñas sociedades y los arrendatarios individuales con un negocio estable posiblemente se inclinen por preferir la continuación en el arriendo con prórroga legal y subrogación *mortis causa* y que supriman el derecho de traspaso mientras que, también con toda probabilidad, habrá a quienes un plazo de 8, 10 ó 18 años, por ejemplo, les puede parecer ya suficiente para rentabilizar un negocio con traspaso.

Ahora bien, respecto del período de extinción previsto para los locales de negocio subsistentes, frente a la opción por la que se inclina el Proyecto de supresión de la prórroga forzosa con un período transitorio que se puede ampliar más o menos, pero siempre con el mismo resultado y efecto, existiendo durante el tiempo de duración subsistente subrogaciones, traspaso, etc., pero, en cualquier caso, con existencia de un día cierto de resolución, hay, frente a ello, otra alternativa, por la que nos inclinamos.

Esta otra posibilidad, menos drástica para la pequeña y mediana empresa, consiste en la supresión de la prórroga forzosa de manera indirecta, distinguiendo entre arrendatarios personas físicas y jurídicas, permitiendo en el primer caso la prórroga del contrato durante la vida del arrendatario, con subrogación o no, esa es otra cuestión, pero siempre con un período de tiempo menos impactante que el que se prevé y sólo contemplándose el plazo fijo e inexorable para las personas jurídicas acompañado de la reducción o supresión del derecho de traspaso.

Esta segunda solución se tiene en cuenta esencialmente en el Proyecto de Ley en cuanto a la vivienda y, como fácilmente se supone, garantiza que ningún arrendatario verá en vida resuelto su contrato, respetando su derecho de prórroga de carácter «personal» o «vital», si se me permite la expresión de indudable plasticidad y, a mi juicio, es igualmente defendible respecto de los arrendatarios de locales de negocio, especialmente, como hemos dicho, cuando se trate de personas físicas pues, de lo contrario, si el Proyecto se convierte en Ley en los términos proyectados, no resulta difícil predecir que a la expiración de los plazos contenidos el problema social que se planteará deviene de muy compleja solución.

En favor de nuestra propuesta se puede argumentar que, como se señala en esta sentencia de marzo de 1994, si bien es indubitado el ataque frontal al contenido mínimo esencial del derecho de propiedad que se produce por la falta de actualización de la renta, sin embargo no atenta a la utilidad económica del arrendamiento el sólo hecho de la prórroga forzosa a voluntad del inquilino, al menos en los contratos todavía vigentes, no, desde luego, para el futuro.

Con todo, y sin perjuicio de ello, habría de tenerse en consideración también la advertencia de Ortega y Gasset cuando avisaba que una mujer no puede estar ligeramente embarazada: o lo está o no lo está; pues bien, aun cuando en el ámbito jurídico todo es susceptible de matices, quizá lo mismo pudiera decirse de la relación con la constitución de las normas y las instituciones, así la prórroga forzosa: o son inconstitucionales o no por sí mismas, al margen de la relación entre ellas o con otros preceptos con independencia del texto constitucional, lo que, en cambio, no parece haberse tenido en cuenta en esta sentencia del Tribunal Constitucional que ha motivado el presente comentario en los términos ya señalados.