

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

Régimen jurídico de arrendamiento atípico.—Arrendamientos «ad meliorandum» y similares

(Sentencia de 13 de junio de 1961)

ANTECEDENTES: Ante uno de los Juzgados de 1.^a Instancia de Barcelona se promovió juicio declarativo de mayor cuantía, impugnado la revisión de renta arrendaticia realizada por una Junta de Estimación, por entender sustraído el arriendo al ámbito de la LAU; el Juzgado, aceptando la tesis del demandado arrendador, desestimó la demanda, por entender procedente la renta fijada por la Junta y regulado por la LAU el arriendo de autos; la Audiencia Territorial confirmó la sentencia, e interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo, ha dado al mismo, en sentencia a la que corresponden los dos siguientes fundamentos de derecho:

CONSIDERANDO: Que el contrato de 13 de enero de 1942, objeto de estos autos, contiene, entre otros, los siguientes pactos: que los locales se arriendan a la Sociedad hoy recurrente para instalar en ellos la industria de cinematógrafo, y cuantas obras hayan de realizarse al efecto serán de cuenta de la entidad arrendataria y bajo su exclusiva responsabilidad; que la duración del contrato será de veinticinco años, prorrogables a voluntad de cualquiera de las partes, empezándose a contar desde el 1 de enero de 1941; que el seguro de incendios será de cuenta de la sociedad arrendataria y por lo que se refiere al valor del inmueble, no será inferior a 500.000 pesetas y que, para el caso de disolución de la sociedad arrendataria, antes de transcurrir los veinticinco años, el propietario vendrá obligado a indemnizar a la misma Sociedad por las obras y mejoras realizadas en la finca, el valor de las cuales se estima en unas 300.000 pesetas, mediante la cantidad que corresponda a los años que falten del referido plazo, prorrateando, al efecto, las expresadas 300.000 pesetas entre los veinticinco años; resultando del dictamen pericial que la finca vale actualmente 15 ó 20 veces más que antes de las construcciones realizadas y que la única parte subsistente de las primitivas edificaciones es la casita portera que representa, frente al total de la finca, un tres y tercio por ciento aproximadamente, resultancia y pactos que, en lo principal, se reconocen en la sentencia recurrida, aunque nada se afirme respecto a la restitución de lo edificado, admitida por las partes, ni respecto al valor de las obras, en

relación al cual, sin negarlo, se entiende que carece de influencia para la calificación del contrato.

CONSIDERANDO: Que ante el conjunto y términos de las estipulaciones convenidas, y la importancia de las obras realizadas, constitutivas de la finalidad principal del contrato, es obligado considerarlos, prescindiendo de las calificaciones de las partes al celebrarlo, como de naturaleza atípica y compleja, con arreglo a la doctrina establecida en las sentencias de este Tribunal de 3 de julio de 1941, 17 abril 1948, 21 abril 1951, 4 mayo 1957 y 17 mayo 1958, que en recurso se invocan, y, por tanto, excluido del régimen especial de las leyes arrendaticias, debiendo recordarse que en la exposición de motivos de la ley de Bases de 22 diciembre 1955, se reconoce que en ella se elimina de su órbita el uso de viviendas y locales cuando el título para su ocupación es distinto del puramente locativo; por lo que se impone dar lugar al motivo segundo del recurso sin necesidad de examinar los dos restantes.

C O M E N T A R I O

I. *Planteamiento.*—La sentencia a que se refiere el presente comentario ofrece, en cuanto al tema litigioso planteado, una circunstancia nada común entre los innumerables litigios entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas: un arrendatario postulando la exclusión del arriendo del campo normativo de la LAU y un arrendador afirmando la inclusión de la relación locativa en la referida Ley (1). Pero la trascendencia de la cuestión suscitada no radica en esa original particularidad, sino en la importancia económica y jurídica que reviste la determinación del régimen jurídico aplicable a los arriendos que, como el de autos, ofrecen matices atípicos que determinan su encuadre en el llamado arrendamiento *ad meliorandum* o en zonas contiguas al mismo.

El hecho de que la sentencia del Tribunal Supremo —en discrepancia con las de instancia— haya seguido la ruta trazada por varias resoluciones anteriores (2) no debe constituir obstáculo a una revisión crítica de la tesis de la misma, tanto más, cuanto que en ella se omite la consideración de un precepto de la LAU, generalmente inadvertido o subestimado, que abona la doctrina opuesta.

(1) La explicación de la anomalía radica en la circunstancia de que, de estimarse regulado el arrendamiento por la LAU, podía producirse un incremento de renta con base en lo dispuesto en el artículo 104 de la LAU; en cambio, si el arrendamiento quedaba al margen de la LAU, el arrendatario veía estabilizada su renta hasta la expiración del contrato. Entre el mantenimiento de la renta y un beneficio de prórroga forzosa que dada las vacilaciones jurisprudenciales sobre la materia resultaba un tanto problemático, el arrendatario optó por lo primero, impugnando la decisión de la Junta de Estimación.

(2) Véanse las citadas en el segundo «considerando»; nótese, sin embargo, que la de 17 de abril de 1948 se refería a un salto de agua en el que la habitabilidad inicial del objeto del arriendo no resultaba nada claro, y que, en supuestos similares a los que se contemplaron en las indicadas sentencias, el Tribunal Supremo ha considerado incluido el contrato en el campo normativo de la LAU; *vid infra*, 10.

II. *Naturaleza jurídica del arrendamiento en que el arrendatario tiene la facultad, o la obligación, de mejorar la cosa arrendada.*—Es relativamente frecuente el arrendamiento de locales de negocio en los que se impone, o simplemente se faculta, al arrendatario, a modificar, mejorándola, la cosa objeto del contrato, a través de la realización, en la misma, de las obras y edificaciones necesarias o convenientes para el ejercicio de la actividad industrial o mercantil que se proponga desarrollar el arrendatario; sólo en el caso de que se imponga, a este último, la realización de las construcciones previstas, puede hablarse propiamente de un arrendamiento *ad meliorandum* o *ad edificandum* (3) pero, en la práctica, se utiliza dicha rúbrica, de modo indiscriminado, para designar a ambos supuestos.

La contrapartida de la obligación o facultad de construcción, correspondiente al arrendatario —particularmente en el primer caso— suele ser, aparte la fijación de un largo plazo contractual, la reducción de la renta a una cifra inferior de la que resultaría del simple arriendo de local, ya que las obras realizadas quedan, por lo general, por virtud del pacto, en beneficio del arrendador. En el supuesto de simple facultad de construir, el arrendamiento apenas si ofrece complejidad alguna ya que, en definitiva, ninguna prestación específica se impone al arrendatario (aparte de la normal del pago de la renta) y la facultad de edificar no tiene, en el plano jurídico, más relieve que la de subarrendar, alterar el destino etc., que nunca se ha considerado que desnaturalizasen la esencia del arriendo ni determinasen la eliminación del mismo del ámbito de la LAU. Cuando, por el contrario, la construcción venga impuesta al arrendatario, la relación reviste alguna mayor complejidad, en razón de que a la prestación primaria del arrendatario, se agrega otra de diversa naturaleza, la de realización de una obra determinada en beneficio del arrendador; en este caso cabe hablar de un verdadero contrato mixto de tipo combinado en el que, como en todo contrato mixto, no se borran las características y efectos normales propios de los elementos componentes, ni las notas básicas que determinan el régimen de cada uno de ellos. En el arrendamiento *ad meliorandum*, el componente arrendaticio conserva su virtualidad y determina la aplicación, en lo fundamental, al contrato, del régimen propio de la modalidad arrendaticia de cosa que entra en la combinación como componente fundamental.

III. *La dicotomía arrendaticio urbana.*—A partir de 1920, en que se pone término al periodo de casi un siglo de liberalismo jurídico-arrendaticio y se reinstaura el criterio estabilizador del arriendo mantenido anteriormente, al menos en cierta área geográfica, se produce una marcada dicotomía del arrendamiento urbano; de un lado, los contratos regidos por los Decretos de alquileres primero y por la LAU después; de otro, los encuadra-

(3) Véase sobre la materia; PORCIOLES, *Arrendamientos complejos*, «Nueva Enciclopedia Jurídica», II, pág. 925; FUENMAYOR, *La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de arrendamientos*, en este ANUARIO, 1950, pág. 1211 y sigs. y SOTO NIETO, *Supuestos de inclusión y exclusión en la nueva LAU*, Alcoy, 1956, pág. 265 y sigs. que sostienen —el primero con algunas restricciones— la tesis de la complejidad, y exclusión de la LAU, del arriendo *ad edificandum*.

dos íntegramente dentro del campo del Código civil. La legislación que regula los primeros suele llamarse «especial» (4), en tanto que los segundos se consideran «arriendos de derecho común»; esta terminología ya un tanto forzada en la época del Decreto de alquileres de 1931, que regía la inmensa mayoría de los contratos de arrendamientos urbanos, resulta tanto más forzada, incorrecta y equívoca tras la publicación de una Ley cuya propia rúbrica «Ley de arrendamientos urbanos», pone de manifiesto que es la fuente normal y básica del arrendamiento urbano y cuyo amplio contenido acredita que caen bajo su imperio la inmensa mayoría de los arrendamientos de fundos urbanos.

Lo incorrecto de la terminología vulgarmente utilizada en resoluciones judiciales y comentarios a la LAU ha arrastrado —junto con la reacción del Derecho privado contra todas las innovaciones, especialmente las que vulneran el principio de la supuesta autonomía de la voluntad— a la formulación de un principio absolutamente erróneo: el de la primacía del arrendamiento arrendaticia común sobre el «especial» en todo problema de delimitación entre ambos campos. La idea de la existencia de un doble orden arrendaticio, común y especial, ha hecho olvidar que no se trata propiamente del choque de una ley especial con una ley común, de una institución de tipo genérico de la que se ha desgajado, con relación de subordinación o dependencia, otra de carácter específico sino, de la existencia de dos tipos de contratos y relaciones jurídicas situados en un mismo plano, referentes a diversos objetos y con características perfectamente independientes y diferenciadas, resultantes de una nueva etapa en la dislocación del arrendamiento tradicional; del mismo modo que el arrendamiento de cosa se disocia en un arriendo de inmuebles y otro de tipo mobiliario, y el primero se escinde en dos ramas, el rústico y el urbano, así éste, por un nuevo proceso de segmentación se divide en dos grandes categorías, comprensiva una de los arriendos de inmuebles habitables —o cuando menos de la mayor parte de los mismos— y otra de los restantes. Y de la misma manera que sería absurdo afirmar que el arrendamiento urbano tiene carácter especial, respecto al rústico o viceversa, y que, en caso de duda, el ordenamiento de uno u otro, tiene carácter atractivo y

(4) En muchos casos se va mucho más allá y se habla de legislación especial y de «emergencia», bárbara e inexacta «expresión hija de la falsa idea de que la estabilización de la relación arrendaticia a través del mecanismo de la prórroga forzosa es algo meramente accidental y transitorio; no se alcanza a vislumbrar que la estabilización de la sede del hogar y de la empresa —comercial, industrial y aun agrícola— constituye una exigencia de la moderna conciencia social y una conquista del moderno Derecho. El hecho de que la LAU sea una ley de transición y de que en ella se contengan normas que responden sólo a coyunturas de tipo transitorio, y otras que son simple expresión de los titubeos y vacilaciones del legislador en busca de un marco legal adecuado para encuadrar un régimen definitivo de ocupación de viviendas y locales de negocio que coordine la doble exigencia de estabilidad del arrendatario y rentabilidad adecuada, no permite suponer que, en sus líneas generales, sea la LAU un cuerpo de vigencia precaria destinada a ser arrumbada por un retroceso a la general vigencia del Código civil en materia arrendaticia.

preferente, carece igualmente de fundamento afirmar la prioridad del Código civil sobre la LAU o viceversa, a efecto de hallar un criterio de delimitación de ambos campos; en todo caso, por razón de la extensión de los respectivos campos normativos, por el principio estabilizador que cada vez gana más terreno en la conciencia social y por el mismo carácter de la LAU como fuente básica y normal del arrendamiento de fundos urbanos. más bien habría que atribuir a esta última, la fuerza atractiva que se pretende conceder al Código civil (5).

En rigor, la delimitación entre los dos órdenes arrendaticios urbanos puede y debe realizarse acudiendo, simplemente, a las normas del capítulo I de la LAU utilizadas, ya directamente, ya por vía de aplicación analógica. En dicho capítulo se contiene, conjuntamente con un criterio bastante genérico de inclusión —el basado en el destino de vivienda, industria o mercantil de la cosa arrendada y en la habitabilidad de ésta— un cierto número de reglas encaminadas, unas, a la inclusión de ciertos tipos arrendaticios en la órbita de la LAU y otras, a la exclusión de otras modalidades contractuales; parece claro que deberá considerarse comprendido en el campo regido por la LAU, todo arrendamiento que, directamente, o por analogía, caiga bajo las normas de inclusión y excluido todo

(5) En la fase inicial de aplicación de la LAU se advirtió cierta corriente favorable a atribuir prioridad a dicha Ley y aun en 1953 se lee en una sentencia del Tribunal Supremo que «tratándose de arrendamientos urbanos hay que estar, en primer término, a las disposiciones de esta Ley y sólo en su defecto a las del C. c.» (S. de 23 de marzo) afirmación que, aun refiriéndose al juego cumulativo de normas de ambos cuerpos legales en cuanto a obligaciones de las partes, no deja de suponer, en su tenor literal, una importante concesión a la posición inicial; sin embargo, muy pronto se inició una corriente jurisprudencial —véase singularmente una S. de 29 de mayo 1950— y doctrinal que tiende a restringir el campo de aplicación de la LAU y ya dentro de la misma a reducir el juego de su principio fundamental estabilizador a virtud de una aplicación extensiva de las causas de denegación de prórroga y de resolución en general. La repulsa suscitada por el excesivamente riguroso bloqueo de las rentas antiguas y la hábil campaña desarrollada por los sectores interesados, que han atribuido a la LAU las dificultades actuales en materia de vivienda —cuando es indudable que la política arrendaticia ha tenido una mínima repercusión en el problema actual— viene sosteniendo las corrientes dominantes en la jurisprudencia y en la doctrina en favor de la visión de la LAU como ordenamiento de excepción cuya proyección debe realizarse en forma restrictiva. Véase sobre las relaciones entre la política arrendaticia y el problema de la vivienda el notable trabajo de A. COTORRUELO, *La política Económica de la Vivienda en España*, Madrid 1960, con copiosa información sobre la situación de la vivienda en España bajo la vigilancia del régimen de libertad contractual y en la que se demuestra que en tal período histórico el problema de la vivienda no existía... ¡para quienes disponían de ingresos bastantes para pagar la renta de una vivienda adecuada!, los que no constituían ciertamente la totalidad de la población, pues a principio de siglo más de la tercera parte de Madrid habitaba en forma totalmente inadecuada y se contaban más de 6.000 barracas en Barcelona y de 1.700 en Sevilla. Véase también el valiente alegato de BREMON y LLANOS, *Aspectos jurídico, social y económico de la relación arrendaticia urbana*, «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 1961, julio-agosto, página 101, en contra de las tendencias regresivas en materia de estabilización arrendaticia.

arriendo exceptuado, expresamente o por analogía. Las reglas del capítulo I de la LAU, aplicadas a la luz de una hermenéutica teleológica, suministrarán criterios decisivos de delimitación sin acudir al erróneo criterio de la prioridad del llamado ordenamiento común, sobre el llamado ordenamiento especial.

IV. *Fundamentos genéricos e institucionales del encuadre en la LAU del arrendamiento ad meliorandum y categorías afines.*—Del capítulo I de la LAU se infiere que las notas que determinan la adscripción de un arrendamiento al régimen de la misma son tres: que se trate de un verdadero arrendamiento, que recaiga sobre local habitable, y que tenga como finalidad proveer de sede a actividades humanas lícitas (6), tales como son las de tipo industrial mercantil, docente, las propias del hogar familiar etcétera. Ninguna de tales características deja de concurrir en el arrendamiento de un local industrial por el hecho de que el arrendatario pueda o deba edificar por su cuenta y en beneficio propio —en cuanto a la utilización de lo edificado— y del arrendador —en cuanto a la construcción acrecienta el capital del mismo—. Por otra parte, ninguno de supuestos de exclusión configurados en el capítulo I, afectan al arriendo *ad meliorandum* ni se basan en circunstancias que tengan la menor analogía con las que se ofrecen en el contrato mixto objeto de examen; no existe en éste temporalidad en el uso, ni vinculación del arrendatario a una actividad laboral, ni finalidad rústica, ni falta de utilidad social, ni la menor analogía con el arrendamiento de industria (7).

Las exigencias de estabilidad de la sede de la actividad industrial que han determinado la concesión de prórroga forzosa al arrendatario de local de negocio concurren, íntegramente, en el arrendamiento *ad meliorandum* y en los tipos afines; sería, por otra parte, absurdo, que se atribuyera el beneficio de prórroga forzosa al arrendatario que se limita a pagar la merced arrendaticia, sin realizar aportación alguna de capital, ni beneficiar o mejorar el inmueble y que se negara tal beneficio a quien contribuye, con su patrimonio, a la adecuada habilitación de la sede de su futura empresa, además de pagar la correspondiente merced arrendaticia. La fuerza del argumento es tal, que por sí solo basta, a la luz de una interpretación finalista, para desvirtuar el fantasma conceptual del arrendamiento complejo que tan lamentables consecuencias viene teniendo al socavar el baluarte proteccionista de la LAU y abrir una posible brecha a toda clase

(6) Nótese que sólo se excluyen los casinos y círculos de recreo, los que, si bien se destinan al ejercicio de actividades lícitas, se han estimado indignos de tutela, por creer que, como lugares dedicados al ocio, no responden a función ninguna de interés social digna de protección.

(7) La exclusión del arrendamiento de industria o de empresa es, hasta cierto punto, explicable, pues en él, el componente arrendaticio inmobiliario aparece totalmente desdibujado y pierde, desde luego, el carácter de factor primario que tiene en el arrendamiento de local de negocio y aun en los arrendamientos atípicos del apartado 2 del art. 3.º; en estos últimos, lo arrendado es, en definitiva, un local, un inmueble, en tanto que el de la industria lo que se arrienda es una empresa, con independencia —como ha reconocido la S. de 20 de octubre de 1960— de que la misma radique en local propiedad del arrendador o del que éste sea arrendatario.

de abusos (8); frente a él, no cabe invocar el argumento basado en la consideración de lo injusto que puede resultar la perpetuación de una renta reducida cual la que en general se pacta en el arrendamiento *ad meliorandum* (9), tanto más, si se tiene en cuenta que el artículo 3.º de la LAU en relación con el artículo 104 de la misma, desvanece totalmente el riesgo de un injusto envilecimiento de la renta.

V. *El artículo 3. de la LAU y los arrendamientos ad meliorandum.*— Entre el arrendamiento puro y simple de local de negocio y el arriendo de industria, existe una amplia gama de modalidades arrendaticias caracterizadas por la circunstancia de que el arriendo inmobiliario de local aparece complementado o matizado por un régimen de prestaciones especiales que, sin llegar a borrar la característica fundamental del arriendo de local ni mucho menos, a identificarlo con el arriendo de empresa, le dan cierta configuración especial y justifican que el régimen legal aplicable a tales relaciones, aun siendo, en lo fundamental, el propio de los arrendamientos de locales de negocio ofrezca ciertas peculiaridades adaptadas a su especial textura. A esta finalidad ha subvenido, con feliz fórmula, la LAU, en su artículo 3.º, apartado 2.º, en la que se ha insertado una norma que sólo de modo fragmentario ha sido comprendida y aplicada.

El apartado 2.º del artículo 3.º, prevé dos supuestos a los que se aplica el régimen de arriendo de local de negocio con las particularidades, en cuanto a renta, derivadas del artículo 104: el del arriendo en el que con el local se ceda por el arrendador viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquier otra cosa destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario y el del arriendo singularizado por la existencia de estipulaciones especiales por muy *importantes, esenciales* o *diversas* que sean tales estipulaciones. Es evidente que el pacto sobre edificación, impuesta o permitida al arrendatario, no puede por menos de incluirse entre las estipulaciones a que alude la norma citada; en primer término, porque el supuesto cae integra-

(8) De admitirse y generalizarse la tesis de la sentencia anotada será en extremo fácil vulnerar el ordenamiento estabilizador de la LAU; bastará que el arrendador obligue al arrendatario a aceptar un pacto por el que el segundo se comprometa a construir determinadas edificaciones o a realizar alguna prestación diversa de la del pago de renta, para burlar el dispositivo proteccionista de la LAU.

(9) Los argumentos en que se ha basado la pretendida exclusión del arrendamiento *ad meliorandum* de la órbita de la LAU han sido: la imposibilidad de aplicar la prórroga, con todas sus consecuencias, a un contrato en el que una de las prestaciones, la realización de las mejoras, no es susceptible de reiterarse sucesivamente —argumento sofístico que asombra pueda tomarse en consideración— y el gravamen, para el arrendador, de la permanencia de una renta fijada en contemplación de una determinada duración del arriendo y de la inversión realizada por el arrendatario y que resultaría notoriamente insuficiente de subsistir una vez expirado el plazo previsto. Aparte de que, cuando menos, quienes conciertan arriendos *ad meliorandum* con posterioridad a 1920 deben prever la aplicabilidad del régimen de prórroga forzosa, el art. 104 de la LAU de 1955, ha descartado la virtualidad de un argumento que, de *lege ferenda*, pudo tener algún peso bajo la legislación anterior.

mente dentro del tenor literal del precepto y en segundo lugar, porque de no admitir esta tesis resultaría inaplicable e inexplicable la norma en cuestión, ya que, evidentemente las estipulaciones especiales a que se refiere el artículo 3.º, han de ser de gran relieve —cualquier estipulación propia de un contrato combinado— para que puedan determinar la entrada en juego del régimen especial de revisión de renta del arriendo de local de negocio con estipulaciones especiales o cesión de elementos complementarios de la explotación.

Si, de *lege data*, la conclusión anterior ofrece toda la solidez que deriva de una explícita norma legal, frente a la que no puede prevalecer la jurisprudencia, por reiterada y uniforme que sea —circunstancia, la última, que no se da en este caso (10)— de *lege ferenda*, la solución arbitrada en la LAU, resulta absolutamente satisfactoria, ya que acierta a conciliar, en relación a un arrendamiento atípico como es el objeto de examen, la doble exigencia de estabilidad del arrendamiento y rentabilidad adecuada; en efecto, el riesgo apuntado como base de la exclusión de la LAU, relativo al envejecimiento de la renta y la inadecuación del mantenimiento de una renta calculada específicamente para un determinado período de años, una vez transcurrido el plazo contractual, son inexistentes si se tiene en cuenta el flexible régimen de rentas previsto, para estos arriendos, en el artículo 104 de la LAU. El hecho de que cada cinco años la renta pueda ser revisada por una Junta de Estimación —contra cuyas decisiones cabe recurso en juicio ordinario— para adaptarla a toda una serie de factores de carácter general —índices de costo de vida y sueldos y jornales— con otros de carácter particular— características del local y, en general, cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa— permitirá adaptar la renta, cada quinquenio, a la coyuntura económica general.

(10) No cabe hablar de doctrina uniforme cuando diversas sentencias, la mayor parte de reciente fecha, resolviendo supuestos muy similares a los contemplados en las sentencias citadas en el segundo considerando de la resolución anotada han mantenido el criterio de inclusión en la LAU de los respectivos arriendos. Véanse las sentencias de 26 de octubre de 1956, en las que tras recordar que la de 5 de febrero de 1953 afirmó que la mera concesión al arrendatario del permiso para edificar en el solar arrendado, es insuficiente para estimar constituido un derecho real de superficie, se dice que no desnaturaliza el carácter de arrendamiento puro y simple el hecho de que, cedido el uso de un terreno y cine se pudiera construir y se construyera, por el arrendatario, aunque los construido cediera en beneficio de la propiedad al terminar el contrato; 23 de enero de 1957, que sujeta a las normas de la LAU el arrendamiento de un trozo de terreno complementario de una vivienda y que, según el destino previsto en el contrato, se transformó en local de negocio cinematográfico; de 24 de octubre de 1959, que incluye en la LAU el arrendamiento en que se autoriza al arrendatario a realizar las reformas que estime convenientes y, finalmente, la de 4 de noviembre de 1960, según la cual no suponen complejidad bastante para excluir el arriendo de la LAU, ni la autorización de realización de obras concedida al arrendatario con la cláusula de que las efectuadas queden en beneficio de los propietarios, ni el pacto de indemnización para el caso de rescisión del arriendo antes de su término por causa no imputable al arrendatario, supuesto que, como se advierte, es virtualmente idéntico al enjuiciado — y resuelto en sentido contrario— por la sentencia anotada. Véase también 5 de 6-IV-1961 (Social).

en relación con las especiales características del arriendo, a efecto de alcanzar, no ya sólo una renta legal, sino una renta justa.

A la vista de las anteriores consideraciones y de las características del contrato de autos, según se deducen de los propios fundamentos de derecho transcritos y de las alegaciones de propio actor (11), no cabe sino adherirse al criterio del Juzgado y Audiencia de Barcelona que entendieron aplicable la LAU, al citado contrato y esperar que, en ulteriores planteamientos del problema ante el Tribunal Supremo, se abandone por este la tesis de la complejidad excluyente y se vuelva al criterio de inclusión en la LAU, mantenido en alguna sentencia anterior que pareció augurar un cambio de rumbo en favor de una más amplia proyección del campo de aplicación de la LAU.

JOSÉ PERÉ RALUY.

(11) Nótese que en la alegación de hecho realizada por el actor en su demanda —pretendiendo la exclusión del contrato del campo de la LAU— tras decir que el contrato de arriendo se refería a «los locales y casas, sitas en, en la forma en que actualmente se encuentran» y que en el pacto segundo se hacía constar que los locales se arrendaban para instalar en ellos la industria de cinematógrafo y que «cuantas obras hubieran de realizarse al efecto serán de cuenta de la entidad arrendataria y bajo su exclusiva responsabilidad» se afirma que, siendo los inmuebles objeto del arrendamiento inadecuados para los fines pretendidos, se previno que la sociedad arrendataria «podría efectuar las obras precisas a tal fin». Es indudable, pues, que el arrendatario estaba meramente *facultado* y no *obligado* a alterar la cosa arrendada y, por lo tanto, que el arrendamiento de autos no podía considerarse como un propio arrendamiento *ad meliorandum*.