

POR UNA VUELTA AL PASADO: LA ELEVACIÓN DE LA RENTA POR FUSIÓN, ESCISIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDADES EN EL ART. 32.2 LAU

Pedro Del Olmo García

Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad Carlos III

TITLE: For a return to the past: the increase in income due to mergers, spin-offs and transformation of companies in art. 32.2 LAU

RESUMEN: La explicación o racionalización por la doctrina de una única y aislada sentencia del tribunal supremo de 1997 es la base de las explicaciones que aún hoy se encuentran en la mayoría de los autores respecto del derecho de elevación de la renta que se prevé en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para los casos de fusión, escisión y transformación de sociedades (art. 32.3 LAU). Esas explicaciones doctrinales son parcialmente incorrectas porque, aun cuando podrían tener justificación con los textos legales vigentes en 1997, las posteriores reformas de la legislación sobre arrendamientos urbanos han hecho desaparecer el mandato del legislador en que se podía basar la citada decisión del Tribunal Supremo. En este trabajo se critica esta sentencia y la doctrina que la racionaliza, proponiendo volver a la línea jurisprudencial anterior a 1997, que era más correcta y que –como permanecía en la lógica del Derecho privado- no se basaba en la pura fuerza de la ley.

ABSTRACT: *The Spanish legislation on urban renting (LAU in its Spanish acronym), establishes that the landlord can ask for an increase of the rent in cases of merger, spin-off and transformation of companies that are occupying the hired premises (art. 32.3 LAU). The Spanish legal writers explain such provision upon a 1997 supreme court decision, notwithstanding the fact that the LAU's texts were successively reformed. Thus, the current explanations on that rent increase are basically incorrect, as they are just based on the compulsory nature of texts that are not in force anymore. In this paper, it is suggested that, if we return to the court decisions issued before 1997, much more sensible solutions would be obtained.*

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos, elevación de la renta, transformaciones sociales estructurales, fusión, escisión y transformación de sociedades.

KEY WORDS: *Urban renting contracts, rent increase, merger, spin off and transformation of companies.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. LA FUSIÓN, TRANSFORMACIÓN Y ESCISIÓN DE SOCIEDADES. 3. LA POSICIÓN DOMINANTE EN NUESTRA DOCTRINA. 4. UNA MANERA DISTINTA Y MÁS ANTIGUA DE ENTENDER LAS COSAS. 5. CONCLUSIÓN. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

Entre los estudiosos de los arrendamientos urbanos, es muy conocida la idea de que, por decirlo con palabras de 1964, el traspaso de un local de negocio da derecho en muchas ocasiones a una elevación de la renta. La cesión del contrato, por decirlo con las palabras que emplea la actual LAU 1994, la puede hacer ahora el arrendatario sin necesidad del consentimiento del arrendador, pero da lugar a una elevación de la renta de un 20%, salvo pacto en contrario. En ese contexto, la LAU 1994 dispone que esa misma elevación puede tener lugar en los casos de fusión, absorción y transformación de sociedades (art. 32.3. LAU 1994, transcrito más abajo).

Pues bien, en una sentencia ya algo antigua *-tempus fugit-* el Tribunal Supremo decidió, en aplicación de la LAU 1964, que el arrendador de un local arrendado al Banco Central tenía derecho a subir la renta un 15% (que era la elevación prevista en la ley en aquella época) cuando este banco absorbió al Banco Hispanoamericano. En efecto, según la STS 775/1997 de 20 de septiembre (RJ\1997\6857) (La STS 1997, en lo sucesivo), la reforma del art. 31.4 LAU operada por la legislación sobre arrendamientos de 1989 imponía al TS la necesidad de –modificando su línea jurisprudencial anterior– dar la razón al arrendador del caso e imponer al Banco Central (absorbente) una subida de la renta en sus propios locales. Lo llamativo del asunto es que no se trataba de subir la renta en los locales que venía ocupando el Banco Hispanoamericano antes de la absorción y que ahora pasa a explotar la sociedad absorbente, sino que se sube la renta en los locales que ocupaba el Banco Central con anterioridad a la absorción. Ese artículo 31.4 LAU 1964 (en su versión de 1989) es el antecedente de nuestro actual art. 32.3 LAU 1994 y lo llamativo del asunto es que la gran mayoría de la doctrina y los comentaristas del texto en vigor defienden que esa línea de decisión de la citada STS 1997 es correcta y debe mantenerse en la actualidad.

En una primera aproximación, este hecho resulta sorprendente: pensemos que una gran empresa multinacional que ocupa como arrendataria una torre en el Paseo de la Castellana de Madrid o en la Diagonal de Barcelona absorbe a una pequeña competidora de ámbito local que opera en una pequeña ciudad del interior. Bien está que los arrendadores de los locales en que está instalada esta pequeña empresa imaginaria tengan derecho a una subida de la renta a raíz de la absorción, pero ¿tiene sentido que también suba la renta el (entonces, afortunado) arrendador del rascacielos en cuestión? La respuesta intuitiva de que eso no puede ocurrir de ninguna de las maneras es la correcta. Sin embargo, como digo, la inmensa mayoría de autores que han estudiado la cuestión siguen manteniendo que también los arrendadores del rascacielos han de poder subir la renta un 20%. La doctrina, quizá por inercia, sigue así la citada STS 1997, a pesar de la insensatez manifiesta de la solución y pese a que fue dictada en aplicación de un precepto (31.4 LAU 1964, reformado en 1989) que ya no está en vigor. En estas breves líneas me propongo demostrar por qué esa línea de decisión debe ser abandonada y dónde están los errores y carencias de la doctrina que la mantiene. Mi conclusión será que merece la pena volver a la línea jurisprudencial anterior a esa STS 1997 y a la doctrina que la explicaba con toda corrección¹.

¹ La postura doctrinal que se abandonó y que, en mi opinión, era más correcta estaba ya en LÓPEZ JACOISTE, J. J., *El Arrendamiento como aportación social*, Pamplona, 1955 y ECHEVARRÍA RADA, T., «El art. 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Especial consideración de los supuestos de fusión, transformación y escisión de la sociedad arrendataria». RDP (1997), V. p. 614.

Merece la pena ahora transcribir el art. 32 LAU. Mi atención se centrará en el apartado 3º, pero creo que es fundamental tener presente el precepto completo, lo que permitirá entender su alcance en relación con su contexto:

Art. 32.2 LAU (1994):

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.
2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.
3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.
4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

A continuación, creo que conviene detenerse en repasar los conceptos básicos de transformación, fusión y escisión, que son las figuras cuyas consecuencias en el terreno de los arrendamientos urbanos se regulan en este art. 32.2 LAU que acabamos de ver. Después, expondré críticamente la interpretación de ese precepto que es, hoy por hoy, dominante en nuestra doctrina, como paso previo a la explicación de lo que creo que es la mejor manera de entender estas cuestiones. Estas notas terminan con unas breves conclusiones.

2. LA FUSIÓN, TRANSFORMACIÓN Y ESCISIÓN DE SOCIEDADES

Se trata de lo que la doctrina suele llamar modificaciones estructurales de las sociedades. Son fenómenos distintos que conviene tener claros, para lo que se puede seguir las claras explicaciones de J. ALFARO².

1. En la **transformación**, no hay alteración de la persona jurídica. El patrimonio separado permanece intacto y sigue perteneciendo al mismo sujeto, el cual, sin embargo, se rige por unas reglas diferentes en lo que a la relación entre los miembros de la persona jurídica se refiere. En otros términos, la transformación, como modificación estructural, afecta a la organización, no a la personalidad jurídica. Por el contrario, la fusión, la escisión y la segregación (o escisión parcial) afectan a la personalidad jurídica, además de a la organización. Y, por esta razón, afectan a los acreedores, porque se reasigna el patrimonio (fusión, escisión, segregación) y porque

² Según explicaciones de ALFARO, J., que se pueden encontrar en «La naturaleza jurídica de la fusión de sociedades: sucesión patrimonial y novación contractual», www.almacenederecho.org abril 2020, y, del mismo autor «Las modificaciones estructurales y la sucesión universal como transmisión de patrimonios» www.almacenederecho.org octubre 2019 (ambos consultados el 29.05.2021).

tal reasignación se produce, no por vía de transmisión del patrimonio sino por vía de sucesión universal que se produce como consecuencia de un negocio jurídico al que la Ley atribuye tal efecto.

2. Según explica este autor, la **fusión** es un procedimiento a través del cual se logra la unificación económica y jurídica de dos o más sociedades preexistentes. Una de ellas absorbe el patrimonio de la otra u otras (**fusión por absorción**) o se unen en una nueva sociedad (**fusión por creación de una nueva sociedad**). Lo específico de la fusión es que (i) las sociedades preexistentes se extinguen (al menos una de ellas) (ii) sin que se liquide su patrimonio, que pasa a la sociedad absorbente o a la de nueva creación en virtud de un proceso de sucesión universal. Además, (iii) los socios de las sociedades que se extinguen reciben acciones o participaciones en la sociedad absorbente o de nueva creación proporcionales a las que ostentaban en las sociedades que se extinguen y lo hacen de modo automático y simultáneo a la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil.

3. Por último, cuando una sociedad (sociedad escindida) se **escinde** totalmente, su patrimonio se divide -mediante sucesión universal- entre dos o más sociedades (sociedades beneficiarias de la escisión) y los socios de la primera reciben acciones o participaciones de las segundas. La sociedad escindida se extingue. Cuando una sociedad se escinde **parcialmente** (segregación), una parte de su patrimonio se transmite a título universal a otra sociedad (beneficiaria), y los accionistas o partícipes de la sociedad escindida reciben, igualmente, acciones o participaciones de la beneficiaria o beneficiarias. En caso de escisión parcial, la sociedad escindida no se extingue.

3. LA POSICIÓN DOMINANTE EN NUESTRA DOCTRINA

Siguiendo o racionalizando la citada STS 1997, fue M. C. QUESADA quien -en un trabajo publicado en RCDI en el que profundiza en los casos de fusión de sociedades - defendió que el art. 32.3 LAU 1994 tenía que seguir entendiéndose en la misma línea en que la STS 1997, apartándose de su línea jurisprudencial anterior, había interpretado al art. 31. LAU 1964. El resto de autores que han estudiado o comentado el art. 32 LAU 1995 acogen las ideas de esta profesora y ayudan a que se mantengan en el tiempo, como teoría dominante³.

³ La propuesta de QUESADA GONZÁLEZ, M. C., estaba en «La fusión de sociedades como supuesto de hecho determinante de la elevación de la renta arrendaticia», RCDI (1997), núm. 640, p. 889 y ss. Siguen asumiendo sus tesis FUENTES LOJO, «Comentario art. 32» en *Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos*, septiembre 2019 (sec 5.1), BERCOVITZ, R., «Comentario art. 32», en R. Bercovitz, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6.ª ed., Pamplona, 2013, p. 990 (n 28) y, según parece, CRESPO ALLUÉ, F., «Art

La profesora QUESADA resume eficazmente su postura en uno de los párrafos finales de su artículo:

«Si nos centramos en el tema que aquí interesa, hay que señalar que la orientación legislativa que se otorga a la cuestión arrendaticia en los últimos tiempos [...] denota la preocupación del legislador [...] por la justa reciprocidad de las prestaciones arrendaticias. Reciprocidad que en el caso que nos ocupa se logra reconociendo un derecho del arrendador a elevar la renta siempre que el arrendatario intervenga en alguna de las operaciones societarias descritas en el artículo 32.3 LAU, haciéndolo así participe de algún modo en los beneficios que la fusión, transformación o escisión suelen proporcionar a las sociedades intervinientes y por ende en el caso objeto de comentario, a la sociedad arrendataria.» (énfasis añadido)⁴.

La clave de su propuesta está en hacer partícipe al arrendador en los beneficios que la fusión, la escisión y la transformación suelen proporcionar a las sociedades que intervengan en esas operaciones, entre las que está la sociedad arrendataria. Basta, pues, con intervenir en una de esas operaciones, en la manera que sea, puesto que esas operaciones suelen ser ventajosas. Por lo tanto, según la opinión de QUESADA, también en la actualidad el «Banco Central» (o cualquier otro banco) tendría que sufrir una elevación de la renta de un 20% en los contratos en los que figurara como arrendataria antes de absorber al «Banco Hispanoamericano» o cualquier otra entidad; y también la multinacional de nuestro ejemplo inicial pasaría a pagar un 20% más de renta al afortunado arrendador del rascacielos, cuando la primera absorbe a una pequeña empresa de ámbito local.

32», en F. Crespo Allue (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 2014, (nota 49), al menos en la interpretación de que esos supuestos de modificaciones estructurales de las sociedades no han de ser notificadas al deudor (art. 32.4 LAU). Aunque no se detienen específicamente sobre el asunto de la elevación de la renta en todos los casos, DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Comentario al art 32», en V. Guilarte Gutiérrez (dir.) *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 1994, p. 424 y GIL RODRÍGUEZ, J., en C. Lasarte Álvarez, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1996, p. 836 coinciden también en que no es necesaria la notificación en esos supuestos. DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Artículo 32. Cesión de contrato y subarriendo: comentario», en Eugenio Llamas Pombo (coord.) *Ley de arrendamientos urbanos: comentarios y jurisprudencia doce años después* por, Madrid, 2007, reitera la idea sobre la notificación de estas modificaciones societarias en p. 843; en p. 842 dice que «los casos de transformación, fusión y escisión dan lugar a una elevación de la renta del 20% [...] en todos los casos», pero lo hace para aclarar que no puede aplicarse el 10% previsto en el subarriendo a los casos de escisión parcial. En este mismo sentido, GIL RODRÍGUEZ, p. 839. No hay información sobre el asunto que aquí interesa en F. J. y J. L. GARCÍA GIL, *El arrendamiento de local de negocio*, Zaragoza, 1995 (cfr. pp. 113-114); tampoco en GARCÍA GIL, F. J., *El local de negocio arrendado*, Madrid, 2005 (cfr. p. 226); ni en FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *Ley de arrendamientos urbanos: comentario articulado*, 2ª ed, Granada, 2001 (cfr. p. 266); ni en LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSÍO, M., *Arrendamientos urbanos*, Granada, 1995 (cfr. p. 249); ni en SÁNCHEZ GONZÁLEZ, p. 306; ni tampoco en VÁZQUEZ BARROS, S., *Comentario a la Ley de arrendamientos urbanos*, Madrid, 2004 (cfr. p. 196).

⁴ QUESADA, p. 943.

Téngase en cuenta, además, que de entender justificada la postura de QUESADA, sería defendible entender que cualquier sociedad que interviene en una escisión ha de sufrir también una elevación de la renta de un 20%. Es decir, que la nueva sociedad resultado de la escisión parcial pagaría una renta mayor en los contratos de arrendamiento de los que resulte titular tras la escisión -hasta aquí todos de acuerdo- pero que también ha de pagar una renta mayor la sociedad de la que la primera se escinde (también participa en la escisión), lo que no tiene ningún sentido. En efecto, no tiene sentido que se pueda subir la renta en «los contratos que quedaron atrás», en gráfica expresión que se ha empleado certeramente⁵.

Para defender su postura, que como ya he adelantado coincide con la adoptada por el STS en 1997 sobre la base de la LAU anterior (1964, reformada en 1989), esta autora – cuyo análisis, como digo, ha sido hasta ahora decisivo en la doctrina, que se ha limitado a asumirlo sin proponer otros análisis alternativos- va a emplear distintos argumentos que se pueden resumir así:

1./ El art. 32.3 LAU no distingue entre los tipos de transformación estructural que regula y, por ello, alcanza a cubrir todos los supuestos de fusión: tanto los supuestos de fusión propiamente dicha, en los que se constituye una nueva persona jurídica y se liquidan las dos sociedades que se fusionan, como en los casos de fusión por absorción, en los que una de las dos sociedades permanece como tal y otra resulta absorbida y desaparece.

Hasta aquí, creo que hay poco lugar para la duda. Me parece que, efectivamente, el art. 32.3 LAU es aplicable a cualquier caso de fusión: *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. QUESADA parece deducir de ahí que la norma es aplicable a todas las sociedades que intervienen en una fusión del tipo que sea, pero creo que eso es un *non sequitur*⁶. Para saber a qué sociedades es de aplicación ese art. 32.3 LAU, no basta con leer el apartado 3º, sino que hay que leer el art. 32 LAU entero y entender cuál es la lógica de la subida de la renta que se prevé para el caso del subarriendo y la cesión del contrato en sus apartados 1º, 2º y 4º, que es a lo que fundamentalmente atiende este precepto.

⁵ Gracias, Gabriel y María.

⁶ El argumento se ve claro en QUESADA p. 490. Esa confusión se ve también en la doctrina. Por ejemplo, FUENTES LOJO (sec 5.1) cita la SAP Madrid, de 14 de abril de 1998 en apoyo de su propuesta, cuando en esa SAP se eleva la renta en el arrendamiento de que era titular Banco Hispanoamericano, cuando éste fue absorbido por Banco Central. Como se ve, en este caso la decisión está en la línea que me parece correcta, puesto que la sociedad absorbente pasa a ocupar el local que antes de la fusión ocupaba la sociedad absorbida.

2./ Según QUESADA, inspirándose en la STS 1997 ya comentada, la ratio legis del art. 32.3 LAU es «hacer participe al arrendador, mediante la elevación de la renta, de las ventajas que consiga la sociedad arrendataria con su reestructuración operada a través de la fusión (transformación o escisión), por considerar que en el conflicto de intereses planteado también el del arrendador es merecedor de cierta tutela»⁷.

La idea parece consistir en la creencia de que el legislador quiere imponer una especie de tributo a las sociedades que se fusionan (escinden o transforman) porque suelen tratarse de operaciones beneficiosas para ellas. Asocio el argumento a los impuestos porque una SAP de Valencia dictada en aquellos años alude a que esas operaciones societarias estaban favorecidas fiscalmente por redundar en la mejora del orden económico; ese argumento es el que parece permitir a la Audiencia concluir que tiene, entonces, todo el sentido imponer una elevación de la renta en todo caso⁸.

En realidad, la cosa así entendida no termina de encajar. El arrendador no tiene derecho a participar en las ganancias de su arrendatario a través de una elevación de la renta, cuando el negocio al que éste se dedique vaya bien y modifique su estructura para optimizar su empresa o cuando absorba a una competidora, del mismo modo en que tampoco tiene el deber de sufrir (en la cuantía de la renta) las consecuencias que deriven de que el negocio le vaya mal. En la interpretación de la STS 1997 que estoy criticando, sin embargo, es el legislador el que de forma arbitraria -y sin justificación especial más allá del frecuente beneficio obtenido (como si se tratase de un impuesto o de unos daños punitivos)- atribuye una ganancia al arrendador basándose en la apreciación de que, si el arrendatario participa en una modificación estructural, es porque le será beneficiosa⁹. Digo que la idea es arbitraria porque creo que es equivalente a decir que se sube la renta, si el arrendatario logra colocar a buen precio la maquinaria que él mismo había colocado en el local arrendado: no hay conexión entre la hipotética ganancia de esa venta y la persona del arrendador o su patrimonio. Como se ha dicho, la causa del arrendamiento nunca ha permitido darle un carácter participativo; por ello, de alguna forma, el mandato del legislador no termina de encajar en la lógica del Derecho privado.

⁷ Tal como dice en QUESADA p. 939. Por su lado, ECHEVARRÍA RADA pp. 617 y 618 destaca que la situación bajo la LAU 1964 en su versión de 1989 (en realidad, sus dos versiones de ese año) había sido criticada como inconstitucional por ser demasiado favorable a los arrendatarios (que, en aquellos días, solían ser bancos que se fusionaban), pues en aquella época no considerar traspaso a la cesión suponía negar al arrendador (que muchas veces estaba afectado por la congelación de la renta) el derecho a participar en el precio del traspaso que, por entonces, se reconocía a los arrendadores. Éste es el contexto, digamos, socialmente agitado en que se produce la STS 1997 y su explicación doctrinal.

⁸ Se trata de la SAP Valencia de 15 de septiembre de 1990, citada por QUESADA en n 150.

⁹ La idea de esta SAP Valencia también está en QUESADA p. 940.

3./ M. C. QUESADA también argumenta diciendo que tiene todo el sentido que el arrendador participe mediante esa elevación de la renta de los beneficios de una operación societaria sobre la que no se le ha consultado y que quizá puedan reducir la solvencia o liquidez de la sociedad arrendataria¹⁰. Es cierto que esa manera de justificar la norma sobre la cesión en el art. 32 LAU se ha manejado en la doctrina, pero creo que el argumento no es bueno cuando se le quiere dar el alcance pretendido en la tesis que estoy criticando. Se puede señalar, en primer lugar, que la protección del arrendatario frente a esos problemas no parece que deba buscarse en una norma de la LAU, sino en la legislación sobre modificaciones estructurales que es la llamada a resolver típicamente esa clase de problemas¹¹.

Además, el argumento creo que, en realidad, apoya lo que luego explicaré que es la mejor manera de entender el art. 32.3 LAU: si de lo que se trata es de compensar el riesgo que supone el cambio de solvencia o liquidez de la sociedad arrendataria, de igual forma en que también en la cesión hay un cambio en la persona del arrendatario y su solvencia o liquidez, es claro que la elevación de la renta sólo procederá cuando el arrendador haya visto alterada la solvencia o liquidez de su arrendatario por haber existido un fenómeno de sucesión similar a la cesión. Es decir, el argumento no parece que pueda justificar que se suba la renta en los contratos de arrendamiento que tuviera concertados previamente la sociedad absorbente, sino sólo en los que tuviera concertados la sociedad absorbida. Es sólo en estos últimos contratos en los que ha habido un cambio que justifica esa subida de la renta. Subir la renta en los contratos de la sociedad absorbente porque su solvencia o liquidez se pueda haber visto afectada por la absorción sería tanto como subirla porque la sociedad haya invertido, por ejemplo, en comprar una nueva fábrica en una pequeña ciudad de provincias.

4./ Ante el argumento de algunas SAP de que el art. 32.3 LAU no se puede aplicar a la fusión por absorción porque en ellas no ha habido cambio de personalidad jurídica en la persona del arrendatario (lo que es cierto, si uno está considerando la posición como arrendataria de la sociedad absorbente en los contratos que mantenía antes de la fusión), se argumenta que tampoco hay cambio de personalidad jurídica en la transformación y que, sin embargo, ese precepto dispone que también en esos casos se eleve la renta un 20%. En mi opinión, sin embargo, los casos de transformación de sociedades no deben dar lugar a elevación de la renta, como explicaré luego, por lo que creo que tampoco este argumento resulta convincente.

¹⁰ QUESADA p. 941.

¹¹ Por mucho que sea cierto que, durante la elaboración de la LAU 1995 se barajó la posibilidad de mantener al cedente junto al cesionario, como responsable solidario del cumplimiento del contrato y con el límite de dos anualidades de la renta. Esta idea no fue finalmente acogida en la ley. Toda la información está en GIL RODRÍGUEZ pp. 824 y ss.

5./ QUESADA maneja también un llamado argumento sociológico para defender su interpretación del art. 32.3 LAU que, quizá tenía sentido cuando se escribía esta posición que estoy criticando, pero que creo que podría ser fácilmente contestado desde la actualidad, cuando hemos visto las dificultades de muchos bancos y cajas de prestigio y hemos asistido a modificaciones estructurales que no son operaciones para ganar, sino operaciones para minimizar pérdidas. En cualquier caso, ese argumento sociológico creo que no tiene mucho sentido porque, ciñéndose a una interpretación literal del art. 32.3 LAU, se ha renunciado al contexto de su significado, que creo que es central para su recto entendimiento.

Los cinco argumentos anteriores, dirigidos a afirmar la aplicación del derecho a elevar la renta en los arrendamientos concertados por la sociedad absorbente antes de la fusión por absorción, hacen que el art. 32.4 LAU no tenga ningún sentido. En ese precepto se establece el deber de notificar de forma fehaciente al arrendador la cesión o el subarriendo, pero sin imponer el mismo deber en caso de fusión, transformación o escisión de sociedades. DOMÍNGUEZ LUELMO explica que la notificación se exigía, en la legislación anterior, atendiendo a la necesidad de regular el ejercicio tempestivo por el arrendador del derecho de tanteo y retracto que entonces se le reconocía: la ausencia de notificación puede dar lugar a la resolución del contrato, siempre que el arrendador no se haya dado por notificado, por ejemplo, comunicando al arrendatario el aumento de renta correspondiente¹². Como también explicaré luego, creo que este apartado 4 del art. 32 LAU supone un serio inconveniente para la forma de QUESADA de entender el apartado 3 de ese mismo art. 32 LAU, pero que esto sucede a causa de la poca razonabilidad de la opinión mantenida por la STS 1997 en la que se apoya esta manera de ver las cosas.

4. UNA MANERA DISTINTA Y MÁS ANTIGUA DE ENTENDER LAS COSAS

Dedico este apartado a resumir la línea interpretativa del art. 32.3. LAU que entiendo preferible, (a) argumentando sobre la base de la razón por la que el legislador estableció primero una elevación de la renta para los casos de cesión del contrato y, luego, extendió esa misma lógica a los casos de fusión, transformación y escisión; (b) argumentando que, pese a la falsa impresión que podría dejar una primera aproximación puramente literal al art. 32.3 LAU, nunca puede haber elevación de la renta en los casos de transformación de sociedades; (c) argumentando que el hecho de que el art. 32.4 LAU no imponga un deber de notificar al arrendador la fusión, transformación y escisión refuerza mi postura; y (d) argumentando, por fin, que la ya mencionada STS 1997 sólo se podía justificar, cuando fue dictada en aplicación del art.

¹² DOMÍNGUEZ LUELMO (1995) p. 403.

31.4 LAU 1964, con un argumento puramente literal que ahora ha desaparecido en la LAU 1994, por lo que no tiene ningún sentido seguir apoyándola.

(a) Estoy de acuerdo con la doctrina mayoritaria en que el art. 32.3 LAU se aplica a todos los casos de fusión y, por consiguiente, se aplica también en la fusión por absorción. De esta manera, entiendo que también la sociedad absorbente sufre un aumento de renta en los locales en que la sociedad absorbida figuraba como arrendataria. También estoy de acuerdo con ese diagnóstico, si nos planteamos si ese art. 32.3 LAU se aplica a todos los casos de escisión: en efecto, se aplica también a la escisión parcial. Mi discrepancia con la doctrina mayoritaria consiste en que no creo que haya argumentos para defender que la sociedad absorbente tenga que sufrir una subida de la renta de 20% en los contratos que ella misma ocupaba como arrendataria con anterioridad a la fusión. De igual manera, la sociedad beneficiaria de la escisión sufre una elevación de la renta en los arrendamientos en los que pasa a ser nueva arrendataria, pero la sociedad escindida no debe sufrir consecuencia alguna; es decir, que no se eleva la renta en los contratos que quedaron atrás.

Es verdad que esa sociedad absorbente participa en una de las operaciones societarias descritas en el art. 32.3 LAU y que lo mismo podría decirse de la sociedad escindida en la escisión parcial. En esa medida, ambas estarían dentro del campo de aplicación del precepto interpretado conforme a la ratio que ha descubierto en él QUESADA, cuya opinión sigue la mayoría de la doctrina; pero lo que ocurre, en mi opinión, es que no basta con participar en una de esas operaciones, sino que es necesario un requisito más, que es, precisamente, el que encierra la justificación de la subida de la renta en una lógica de Derecho privado. Ese requisito adicional que justifica la elevación de la renta va de suyo en el caso de cesión del contrato, figura a la que (junto con el subarriendo) se dedica principalmente la regulación del art. 32. LAU y a la que se equiparan las transformaciones estructurales que se mencionan en su número tercero.

En efecto, creo que, si en lugar de seguir la postura de la citada STS 1997 y proponer una norma conforme al espíritu que se ha creído localizar en el legislador, se atiende al contexto del art. 32.3 LAU y a su sentido histórico, hay otra solución más sencilla. Creo que hay que poner el punto de partida de la interpretación del art. 32.3 LAU en la razón por la que el arrendador tiene derecho a participar en los beneficios que denota o aflora el subarriendo y la cesión del local de su propiedad, que son las figuras a las que se dedican los números 1º, 2º y 4º de ese art. 32 LAU. El subarriendo y la cesión del contrato son operaciones que no es sólo que suelen ser beneficiosas para el arrendatario -que, si las afronta, será porque le interesan- sino que, además, se logran a través del local arrendado y/o del contrato celebrado sobre él. Introducir un subarrendatario supone obtener un aprovechamiento extra del local y quizá un uso

más intenso de dicho local. Ceder el contrato, que aquí interesa más porque es a esta figura a la que el art. 32.3 LAU asimila a las operaciones societarias que regula, supone que hay un cesionario dispuesto a ser parte en la cesión y, en esa medida, denota la existencia de un diferencial entre la renta y condiciones del contrato que se cede y el precio y condiciones de mercado de un contrato similar (si es que existe ese mercado: puede ser el arrendamiento de un bien único); esto bien puede explicar que el arrendador participe en esa operación con una subida de la renta.

Lo explicaba con claridad ALBÁCAR, en un texto escrito bajo la LAU 1964 y citando la STS 29 de abril de 1959, diciendo que en todos los locales de negocio existe un fondo comercial o patrimonio mercantil en cuya constitución han intervenido dos factores: uno, el comerciante a quien pertenezcan las mercancías y cuyas condiciones de inteligencia, trabajo y honradez han contribuido a la fama y el prestigio del comercio o industria a que se dedica, y otro el propietario del local, ya que la calidad y emplazamiento de éste influyen también en el valor e importancia del negocio y -como ambos factores son dignos de protección- la Ley concede al comerciante, titular del negocio, la facultad de traspasarlo sin necesidad de consentimiento del propietario, pero establece en favor del mismo ciertos derechos como son los de tanteo, retracto y participación en el precio del traspaso, además de poder elevar la renta (sólo en algunas ocasiones, bajo la LAU 1964; vid. su art. 42)¹³.

(b) Desde esa lógica que vincula la elevación de la renta en la cesión al hecho de que son las bondades del bien arrendado o de las condiciones del contrato acordado con el arrendador lo que explica el interés del cesionario en subrogarse en la posición contractual, hay que descartar que la transformación de una sociedad pueda dar lugar a una elevación de la renta del 20%. Esta consecuencia absurda era un corolario de la manera de entender las cosas que critico por basarse en un entendimiento puramente literal del art. 32.3 LAU. Es cierto que una primera lectura del precepto puede dar cobijo a esa doctrina, pero la ratio de la norma -que es la misma que la que justifica la elevación de la renta en la cesión del contrato- excluye semejante conclusión.

En efecto, como hemos visto ya, ante el argumento de algunas SAP de que el art. 32.3 LAU no se puede aplicar a la fusión por absorción porque en ellas no ha habido cambio de personalidad jurídica en la persona del arrendatario (lo que es correcto, por cierto, si uno está considerando la posición como arrendataria de la sociedad absorbente en los contratos que mantenía antes de la fusión), M. C. QUESADA argumentaba que

¹³ ALBÁCAR LÓPEZ, J. L., *Ley de arrendamientos urbanos: legislación y jurisprudencia*, Granada, 1989, p. 133. Por otro lado, hay un buen resumen de antecedentes del art. 32 LAU 1994 en ECHEVARRÍA RADA pp. 615 y ss; también en QUESADA pp. 891 y ss. Sobre la razonabilidad de la elevación de la renta y el equilibrio de los intereses de una y otra parte, *cfr.* ECHEVARRÍA RADA pp. 632-634.

tampoco hay cambio de personalidad jurídica en la transformación y que, sin embargo, ese precepto dispone que también en esos casos se eleve la renta un 20%. En mi opinión, el cambio o no de personalidad jurídica no es lo que justificaría ese aumento de renta por asimilación a lo que ocurre con los casos de cesión del contrato a los que ese art. 32.3 LAU se remite, por lo cual el argumento de las SAP no me parece tampoco atendible. Pero lo que quiero destacar ahora es que hay buenos argumentos para negar la mayor y decir que la presencia de la transformación entre la fusión y la escisión en el art. 32.3 no quiere decir que se pueda elevar la renta en esos casos.

Para justificar mi opinión, hay que recordar que, bajo la LAU 1964, se decía en nuestra jurisprudencia que una transformación social suponía «traspaso incontestado» y que, entonces, se podía resolver el contrato¹⁴. En el art. 32.3 LAU 1994, el legislador quiso aclarar que tampoco en la transformación había cesión, por la inercia de cuando era necesario salvar esos supuestos del régimen del traspaso incontestado. Hasta ahí, la norma tiene sentido. Pero claramente no lo tiene entender que también en caso de transformación haya de elevarse la renta: no parece que se pueda decir que haya en la operación algún cambio en la utilidad obtenida del contrato de arrendamiento o de local ni en la solvencia o liquidez del arrendatario¹⁵.

En realidad, todo queda claro si se entiende que el art. 32.3 LAU tiene dos partes: en el primer inciso, establece que no son propiamente supuestos de cesión del contrato las

¹⁴ Como recuerda DOMÍNGUEZ LUELMO (1995) pp. 414-415, antes de la LAU de 1964 toda transformación era causa de resolución, si el traspaso se celebraba sin respetar los requisitos legales (como se puede ver en la STS 11 de julio 1955; RJ 4129). El art 31 de esa LAU 1964 acoge la senda marcada por la LSA 1951 y LSRL 1953 y se excluye de los requisitos del traspaso los supuestos de transformación realizada *por ministerio de la ley*. Ese art. 31 se reproduce igual en la LAU 1994. Por su lado, GUILARTE ZAPATERO, V., «Duración, renta y otras cuestiones propias del arrendamiento urbano», Asociación de Profesores de Derecho Civil, Palma de Mallorca, 1994, p. 3 criticaba esta solución e insinuaba la influencia de la gran Banca sobre el legislador en estas cuestiones. En igual sentido, ECHEVARRÍA RADA p. 616 (y ahí más citas), recordando la STS 8 de febrero 1993, que acogió la resolución del arrendamiento del local arrendado al Banco de Bilbao, tras su fusión con el Banco de Vizcaya en el Banco de Bilbao Vizcaya (BBV). Por su lado, señala DOMÍNGUEZ LUELMO (1995) p. 416, que, en la década de los ochenta del s. XX, el fenómeno de los cambios estructurales adquirió una dimensión desconocida hasta entonces y, por ello, se reforma el precitado art. 31 LAU, por medio de la Ley 19/1989 de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas CEE en materia de sociedades. Explica este autor que, como destaca la STS de 13 de mayo de 1992, el cambio legislativo producido en el art. 31.4 de la LAU de 1964 a partir de la Ley 19/1989, viene a reconocer que anteriormente, todo cambio en la forma de las sociedades de carácter voluntario, cuando no se cumplían los requisitos legalmente previstos para el traspaso, producían la posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento, como reiteradamente había sido puesto de manifiesto por la jurisprudencia.

¹⁵ De la misma o similar opinión es DOMÍNGUEZ LUELMO (2007) p. 843, quien señala que la elevación de la renta en casos de transformación social tiene difícil justificación. Por su lado, ECHEVARRÍA RADA p. 621 había apuntado hacia ahí, probablemente, cuando destaca -citando a Girón Tena- que «en la transformación no hay sucesión».

modificaciones de fusión, transformación y escisión¹⁶. Esto es importante porque la LAU permite excluir contractualmente la cesión del contrato y con ese primer inciso del art. 32.3 LAU se aclara que, si conforme con la amplitud del art. 4.3 LAU, se quiere excluir también la fusión, escisión y transformación, habrá que dedicarles una norma especial en el contrato¹⁷. Esto sería coherente, además, con el propósito de facilitar las transformaciones estructurales, que es lo que pretende el art. 32 LAU¹⁸.

El segundo inciso de la norma dispone que, pese a no ser supuestos de cesión, esas operaciones que enumera dan lugar a elevación de la renta en los términos previstos en el art. 32.2 LAU¹⁹; es decir, que dan lugar a elevación de la renta cuando sean equiparables a la cesión, que es la operación con la que guarda similitud (el subarriendo no es parangonable) y que justifica la elevación de la renta. En efecto, hay supuestos de fusión y de escisión que son equiparables a la cesión del contrato y hay otros que no lo son²⁰:

- Casos de fusión: la sociedad nueva creada por la fusión (propriadamente dicha) de dos sociedades arrendatarias que se extinguen es asimilable a la cesión. Por otro lado, en la fusión por absorción, la sociedad absorbente que entra a ser arrendataria en los contratos de que era titular la sociedad absorbida también ocupa una posición equiparable a la de un cesionario²¹. Pero, naturalmente, la sociedad absorbente no pasa a pagar más en los locales que tuviera arrendados antes de la transformación societaria. En esos locales y contratos no ha habido novedad relevante. Nada ha cambiado que pueda justificar esa elevación de la renta. Sólo la fuerza de la ley en una lógica de Derecho público (tributaria, sancionadora) lo podría justificar.

¹⁶ Recordemos que ese primer inciso del art. 32.3 LAU dice «No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, [...]».

¹⁷ En el mismo sentido, DOMÍNGUEZ LUELMO (1995) p. 417 y (2007) p. 837. Igualmente, YÚFERA SALES, P. L., *Arrendamientos urbanos*, 2ª ed. Barcelona, p. 194. En sentido similar, ECHEVARRÍA RADA p. 632 explica que, de haber un pacto relativo a una elevación de la renta en porcentaje superior al legalmente establecido o relativo a una obligación de una cantidad a tanto alzado para los casos de cesión, esos pactos no podrían aplicarse a los casos de fusión o escisión.

¹⁸ Como señala SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M. P., «Comentario art. 32», en R. Valpuesta et al., *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia, 1994, p. 300.

¹⁹ Ese segundo inciso del art. 32.3 LAU dice «[...] pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior».

²⁰ *Cfr.* ECHEVARRÍA RADA p. 623-625, donde creo que hace un planteamiento muy claro y parecido al que defiendo en estas líneas, pero del que no termina de sacar consecuencias claras, lo que es una lástima: habría podido evitarse la situación doctrinal que vengo criticando en estas páginas.

²¹ Ya hemos recordado la SAP en la que, correctamente, se subía la renta al Banco Central-Hispanoamericano en los locales en los que, antes de la fusión, figuraba el Banco Hispanoamericano como arrendatario.

- Casos de escisión: las dos nuevas sociedades que resultan de la escisión de la sociedad original que se extingue, suceden a la primitiva arrendataria (extinguida) y, por tanto, el supuesto es asimilable a la cesión. Otro tanto sucede con la sociedad beneficiaria de la escisión en el caso de escisión parcial, con lo que la nueva arrendataria tendrá que sufrir el aumento de renta correspondiente. La sociedad escindida, de forma paralela a lo señalado para el caso de fusión por absorción, no debe sufrir cambios en los contratos de arrendamiento en que ella misma esté instalada, pues en éstos no ha sucedido nada que lo pueda justificar. Si hubiera un mandato claro del legislador, sería probablemente injustificado (salvo en una lógica tributaria o sancionadora, como ya he dicho), pero habría que acatarlo. Pero como explicaré luego, éste ya no es el caso.

Lo que me importa ahora destacar es que no creo que haya una transformación social que pueda ser equiparable a una cesión, a estos efectos. En la mera transformación estamos hablando de la misma sociedad, con el mismo patrimonio y la misma actividad. No hay nada nuevo en la operación y, lo que es fundamental para el razonamiento, ni el local arrendado ni el contrato de arrendamiento han jugado un papel en la decisión de transformación ni tampoco son afectados económicamente por la vía de afectar a la solvencia o liquidez del arrendatario. Por ello, la alusión a la transformación en el primer inciso del art. 32.3 LAU ha de entenderse, como he dicho ya, como una aclaración de que -contra lo que podría decirse desde un punto de vista formal- no es un caso de cesión; pero en el bien entendido de que ahí termina la cosa, porque en casos de transformación, dado que materialmente no son equiparables a la cesión del contrato, no se eleva la renta. Parafraseando al art. 32.3 LAU, se podría decir que en esos casos el arrendador **no** «tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior», porque ese apartado anterior regula casos de elevación de la renta para casos de cesión a los que la transformación no se puede asimilar en ningún caso.

Dicho de otro modo, el último inciso del art. 32.3. LAU no establece un supuesto de hecho (fusión, transformación o escisión) al que, por remisión, haya que aplicar la consecuencia jurídica del art. 32.2 (elevación de la renta), sino que establece una remisión al supuesto de hecho (fenómeno similar a la cesión del contrato) y consecuencia jurídica (elevación de la renta) del apartado 2 de ese art. 32 LAU.

(c) En el art. 32.4 LAU se establece el deber de notificar de forma fehaciente al arrendador la cesión o el subarriendo, sin que se mencione el mismo deber en caso de

fusión, transformación o escisión de sociedades²². Esto puede ser criticable y quizá se explique por razones históricas, pero -en la interpretación que defiendo- la sangre no llega al río, porque el arrendador siempre se encontrará (hasta por motivos fiscales) con que ha de extender un recibo de la renta a una nueva sociedad: a la nueva sociedad resultante de la fusión, a la sociedad absorbente que aparece como nuevo titular en el arrendamiento, a las sociedades resultantes de la escisión o a la sociedad beneficiaria de la escisión parcial. Es decir, en la interpretación que defiendo, el arrendador siempre tendrá noticia de la transformación estructural de que se trate, en los casos en que ésta da lugar a la elevación de la renta y podrá hacer valer su derecho en tal sentido.

En cambio, la inexistencia del deber de notificar la fusión/escisión es un problema para la propuesta de QUESADA basada en la STS 1997, porque quienes no tienen otra manera de enterarse de la operación más que por medio de una notificación (o por medio de la prensa, si la operación societaria es de envergadura), son los sujetos a los que esta autora extiende el ámbito de la subida de la renta prevista en este art. 32.3 LAU: el arrendador de la sociedad absorbente en la fusión por absorción y el arrendador de la sociedad escindida en la escisión parcial. Desde este punto de vista, adoptar la conclusión que aquí defiendo encuentra un refuerzo adicional en el hecho de que el apartado 4º del art. 32 no mencione ni la fusión ni la transformación ni la escisión. No es necesario notificar en esos casos, porque no hay que elevar la renta ni en los contratos de arrendamiento en que figuraba la sociedad absorbente como arrendataria ni, para casos de escisión parcial, los arrendamientos en que figuraba ya la sociedad escindida. En los otros supuestos que sí son asimilables a la cesión del contrato, el arrendador necesariamente entrará en conocimiento de que algo ha pasado con el arrendatario de su local y podrá hacer valer sus derechos. Por ello, no hay problemas de fusiones o escisiones escondidas para no sufrir la elevación de la renta, que es lo que podría justificar la imposición de ese deber de notificar²³.

²² Lo que no ha sido inconveniente para que, en opinión aislada pero razonable, SÁNCHEZ GONZÁLEZ p. 306 y YÚFERA SALES p. 194 entiendan que hay que imponer tal deber también en las operaciones del art. 32.3 LAU.

²³ La vinculación entre peligro de cesiones clandestinas y notificación está bien visto por DOMÍNGUEZ LUELMO (1995) p. 403, quien explica que en la actualidad la notificación se impone «para impedir posibles fraudes y evitar que no se ponga su conocimiento (del arrendador) a los efectos de poder elevar la renta en vigor». La ausencia de notificación puede dar lugar a la resolución del contrato, siempre que el arrendador no se haya dado por notificado, por ejemplo, comunicando al arrendatario el aumento de renta correspondiente. La vinculación entre notificación y cesiones clandestinas también está, entre otros, en (consultado el 29.05.2021) p. 93. También está seguramente en SÁNCHEZ GONZÁLEZ p. 306.

(d) Hay que reconocer que la opinión que aquí defiendo no ha tenido reflejo en la jurisprudencia del TS por el momento y que es contradictoria con la única sentencia que nuestro TS ha dictado en esta materia. Lo que ocurre, en mi opinión, es que esta STS 1997 y la explicación doctrinal de esta sentencia que todavía hoy parece preponderante, se basa en la pura fuerza de la ley.

En efecto, la STS de 1997 no entra en muchas explicaciones para justificar su decisión, más allá de entender que la redacción del, entonces nuevo, art. 31.4. LAU 1964 lo imponía. Ese art. 31.4 LAU 1964 disponía (en su versión de 1989) que: «No se reputará causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de sociedades mercantiles, pero el arrendador tendrá derecho a elevar la renta como si el traspaso se hubiera producido». La postura del TS sobre este precepto creo que tampoco en su momento estaba justificada, pero me parece claro que la nueva redacción del art. 32.3 LAU es más clara que el antiguo art. 31.4 LAU 1964 y permite apartarse de esa línea de decisión sin mayor problema.

Frente a la orden clara de que «el arrendador tendrá derecho a elevar la renta como si el traspaso se hubiera producido» (énfasis añadido) del art. 31.4. LAU 1964, el art. 32.4. LAU 1994 -después de aclarar que las operaciones que menciona no suponen cesión- añade «pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior» (énfasis añadido). Este cambio permite entender que el arrendador tendrá ese derecho cuando la operación sea similar o análoga a una cesión, que es lo que está previsto o regulado en ese apartado anterior. La situación de los arrendamientos bajo la LAU 1964 tampoco es la misma que en la actualidad (ausencia de prórroga forzosa, reconocimiento de un gran margen para la autonomía privada especialmente en el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, etc.), lo que también parece apoyar la idea de abandonar la interpretación que hizo el STS en 1997.

5. CONCLUSIÓN

A pesar de que la STS 1997 fue explicada o racionalizada por la doctrina y esa opinión se sigue manteniendo en muchos de los comentarios a la LAU más usados en la práctica, creo que hay razones para dejar esa STS en los repertorios de jurisprudencia como está ahora: aislada. De hecho, creo que lo lógico sería volver a lo que de alguna forma vendría a ser la línea jurisprudencial anterior a esa STS 1997, lo que además respondería al cambio de redacción que se ha dado al art 32.3 LAU 1994 respecto al art. 31.4 LAU 1964 en que se basaba esa STS 1997.

Al comienzo de estas líneas que ya están llegando a su fin, puse el ejemplo de la absorción de un pequeño competidor por una gran empresa multinacional ubicada en

un rascacielos de la Castellana de Madrid o de la Diagonal de Barcelona, para ilustrar lo poco razonable que era la decisión adoptada en la STS 1997 y la doctrina que de ella se desprende. Lo curioso del caso es que un ejemplo igual -pero dimensionado a los tiempos en que trabajaban Azcona y Berlanga- ya estaba solucionado correctamente en la jurisprudencia anterior a 1997 y era también correctamente explicada por la doctrina que había estudiado estas cuestiones. En efecto, la STS 59/1996 de 8 febrero (RJ\1996\863), tuvo que decidir qué ocurría con los locales en que figuraba Interprovincial Española de Seguros S.A. (INTESA) como arrendataria, cuando esta empresa absorbió a Aseguradores Asociados S.A. (ARESA). Los arrendadores del edificio entero que ocupaba INTESA (y alguna otra sociedad del mismo grupo) pidieron, entre otras cosas, la resolución del contrato por traspaso inconsentido (arts. 114,2 y 5 LAU 1964). La cosa era seria porque, en aquella época, existía la prórroga forzosa para los arrendamientos de local de negocio y perder un contrato de arrendamiento era una pérdida considerable para los arrendatarios. En el caso, el TS (MP. Ilmo. Sr. D. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade) no acordó la resolución porque entendió que no se había introducido en el contrato a un tercero no autorizado.

Los razonamientos son claros y merece la pena transcribirlos. (FD 4º). Esta Sala, dice el TS, «tiene repetidamente establecido, y con ello consolida la doctrina jurídica, que basta la introducción ilegal de un tercero ajeno al contrato en el uso de la cosa arrendada, para configurar la definición de los párrafos 2.º y 5.º del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (que regulaban el traspaso inconsentido); es decir, la existencia de una cesión o traspaso no autorizado, cosa que no ocurre cuando se trata de la absorción de dos sociedades» (énfasis añadido). Sigue el TS diciendo que «Resultando clara la distinción entre las figuras de la simple fusión y de la absorción de sociedades: en la fusión simple se crea una nueva sociedad a virtud de la desaparición de las fusionadas; en la absorción desaparece sólo una de las que participan en esta modalidad, conservando su íntegra personalidad la sociedad absorbente, sin más que con las necesarias modificaciones estatutarias y legales consiguientes [...]. Cuando la sociedad absorbente de la otra es la arrendataria, la absorbida se extingue y se integra en la primera, no dándose en este supuesto la introducción ilegítima de un tercero ajeno al contrato de arrendamiento, ya que persiste el uso arrendaticio de la arrendataria originariamente contratante» (énfasis añadido).

En la actualidad, la pregunta ya no es si ha existido un traspaso inconsentido a los efectos de resolver el contrato, como ocurría en la LAU 1964, sino la de si procede o no la elevación de la renta prevista en el art. 32.3 LAU 1994. Pero, como he tratado de demostrar en estas breves líneas, la respuesta correcta responde a la misma lógica en que se basaba la jurisprudencia anterior a 1997 y la que destacaba con claridad la doctrina de la época: no hay ninguna razón para elevar la renta a la sociedad

arrendataria que absorbe a otra sociedad, como tampoco la hay para elevar la renta a la sociedad (arrendataria) escindida en los casos de escisión parcial. Tampoco hay razón, para entender que se pueda elevar la renta en el caso de que la sociedad arrendataria se transforme. En ninguno de esos casos existe un fenómeno que podamos considerar equiparable a la cesión del contrato.

BIBLIOGRAFÍA

ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «La naturaleza jurídica de la fusión de sociedades: sucesión patrimonial y novación contractual», *www.almacendederecho.org* abril 2020 (consultado el 8.10.2020)

— «Las modificaciones estructurales y la sucesión universal como transmisión de patrimonios» *www.almacendederecho.org* octubre 2019 (consultado el 29.05.2021).

BERCOVITZ, R., «Comentario art. 32», en R. BERCOVITZ, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6.ª ed., Pamplona, 2013.

CRESPO ALLUÉ, F., «Art 32», en F. CRESPO ALLUÉ (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 2014.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Comentario al art 32», en V. Guilarte Gutiérrez (dir.) *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 1994.

— «Artículo 32. Cesión de contrato y subarriendo: comentario», en Eugenio Llamas Pombo (coord.) *Ley de arrendamientos urbanos: comentarios y jurisprudencia doce años después* por, Madrid, 2007.

ECHEVARRÍA RADA, T., «El art. 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Especial consideración de los supuestos de fusión, transformación y escisión de la sociedad arrendataria». *Revista de Derecho Privado*, 1997, V. p. 614.

FERNÁNDEZ HIERRO, J.M., *Ley de arrendamientos urbanos: comentario articulado*, 2ª ed, Granada, 2001.

FUENTES LOJO, «Comentario art. 32», en *Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 2019.

GARCÍA GIL, F. J. y GARCÍA GIL J. L., *El arrendamiento de local de negocio*, Zaragoza, 1995.

GARCÍA GIL, F. J. *El local de negocio arrendado*, Madrid, 2005.

GIL RODRÍGUEZ, J., en C. LASARTE ÁLVAREZ, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1996.

GUILARTE ZAPATERO, V., «Duración, renta y otras cuestiones propias del arrendamiento urbano», *Asociación de Profesores de Derecho Civil*, Palma de Mallorca, 1994.

LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSÍO, M., *Arrendamientos urbanos*, Granada, 1995.

LÓPEZ JACOISTE, J. J., *El Arrendamiento como aportación social*, Pamplona, 1955.

QUESADA GONZÁLEZ, M. C., «La fusión de sociedades como supuesto de hecho determinante de la elevación de la renta arrendaticia», RCDI (1997), núm. 640, p. 889 y ss.

SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M. P., «Comentario art. 32», en R. VALPUESTA ET AL., *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia, 1994.

VÁZQUEZ BARROS, S., *Comentario a la Ley de arrendamientos urbanos*, Madrid, 2004.

YÚFERA SALES, P. L., *Arrendamientos urbanos*, 3ª ed. Barcelona, 2006.

ZURILLA CARIÑANA, M. A., *Las sociedades como arrendatarias de locales de negocio*, Navarra, 2003.

Fecha de recepción: 30.06. 2021

Fecha de aceptación: 14.09.2021