

ARRENDAMIENTOS URBANOS DE CORPORACIONES SIN ÁNIMO DE LUCRO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamientos urbanos, corporaciones sin ánimo de lucro, embajadas, partidos políticos.

ENUNCIADO

Se han iniciado diversos procedimientos de resolución de contratos de arrendamientos suscritos bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964 y que tenían como objeto la instalación de Embajadas y Consulados, por un lado, o la de Partidos Políticos y Sindicatos, por otro. Tales arrendatarios se oponen a las demandas por entender que se trata de entidades asimiladas a Corporaciones sin ánimo de lucro y, por tanto, que en concordancia con lo establecido en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la LAU de 1994, les es aplicable el plazo de quince años para la resolución contractual.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Consideración de las embajadas y consulados como Corporaciones sin ánimo de lucro a los efectos de los arrendamientos urbanos.
2. Consideración de los partidos políticos y los sindicatos como Corporaciones sin ánimo de lucro a los efectos de los arrendamientos urbanos.

SOLUCIÓN

Efectivamente el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la LAU establece que «Los arrendamientos asimilados al inquilinato se registrarán por lo estipulado en la disposición transitoria

tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la regla 2.^a del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2.^a a los que corresponda un plazo de extinción de diez años».

Sobre la primera cuestión (la referida a las Embajadas y Consulados), ya se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Ourense, Sentencia de 29 de junio de 2000, estableciendo que «Y puestas así las cosas, como sostiene la representación del Ente demandado, Consulado de Portugal en Ourense, es de aplicación la disposición transitoria cuarta, apartado 2, que establece una duración de quince años para las Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, pues el Consulado demandado merece esa consideración como resulta del tratado de Viena sobre Relaciones Consulares de 24 de abril de 1963, en cuyo Preámbulo se dice que se tienen en cuenta los propósitos y principios de la Carta de Naciones Unidas relativos a la igualdad de soberanía de los Estados, al mantenimiento de la paz y de la seguridad internacional y al fomento de las relaciones de amistad entre las naciones, razón por la cual se decide por una convención internacional sobre relaciones, privilegios e inmunidades consulares. Por estas razones, el artículo 4.º 2 señala que la sede de la oficina consular será aprobada por el estado en el que se establezca, y el artículo 5.º, que determina las funciones consulares, pone de relieve su carácter asistencial, cooperador y defensor de intereses relativos a sus nacionales, todo lo que revela que en esencia no persigue el desarrollo de una actividad lucrativa. Ese carácter protector como finalidad esencial, que se puede extender más allá de los propios nacionales cuando se trata de ciudadanos de la Comunidad Europea, se manifiesta claramente en el artículo 20 [antiguo 8.º C] del Tratado de Amsterdam».

Por el contrario, no existe pronunciamiento jurisprudencial en relación a la consideración de los partidos políticos y sindicatos; no obstante, se ha manifestado mayoritariamente la doctrina a favor de incardinarlos en el supuesto de Corporaciones sin ánimo de lucro pudiendo destacar a Fuentes Lojo, quien ha manifestado que los Partidos Políticos y los Sindicatos como corporaciones sin ánimo de lucro encajan en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta, en tanto personas jurídicas que adoptan la forma asociativa, creados por una ley que determina sus fines, estructura y funcionamiento.

Así la nueva Ley de Partidos Políticos de 27 de junio de 2002 establece en su Exposición de Motivos que «Por otra parte, aunque los partidos políticos no son órganos constitucionales, sino entes privados de base asociativa, forman parte esencial de la arquitectura constitucional, realizan funciones de una importancia constitucional primaria y disponen de una segunda naturaleza que la doctrina suele resumir con referencias reiteradas a su relevancia constitucional y a la garantía institucional de los mismos por parte de la Constitución. Desde uno u otro punto de vista, el tiempo presente reclama el fortalecimiento y la mejora de su estatuto jurídico con un régimen más perfilado, garantista y completo. Si ello es así para toda asociación, con más motivo ha de serlo para las asociaciones políticas, cuya finalidad es la de aunar convicciones y esfuerzos para incidir en la dirección democrática de los asuntos públicos, contribuir al funcionamiento institucional y provocar cambios y mejoras desde el ejercicio del poder político».

Es claro y evidente que en aplicación de lo dicho, y de la regulación contenida en los artículos 6.º y 7.º de la Constitución Española, no pueden incardinarse en entidades que persigan finalidad lucrativa.

No obstante lo dicho, el punto de discordancia que destaca una doctrina más minoritaria parte de que los Partidos Políticos y Sindicatos, en tanto creados libremente, no pueden incardinarse dentro de la categoría de las Corporaciones, entendiéndose a su vez, que para la asimilación al tratamiento otorgado a la Iglesia Católica, deberá concurrir, además de cualquier otra confesión, una Corporación, entrando las demás entidades en el supuesto regulado aparte, con un plazo de diez años, no confiando por tanto la importancia distintiva en la finalidad o ánimo de lucro, sino en que se trate de Corporaciones *strictu sensu*, o no.

Efectivamente, tal opinión doctrinal es rebatida al destacar la intrascendencia de que nos hallemos en puridad ante una Corporación *strictu sensu*, esto es creada por la ley y ello al interpretar que la denominación Corporación, hace hincapié en su finalidad, la no persecución de un fin lucrativo, teniendo los Partidos Políticos un carácter claramente asociativo; así el legislador, al hacer referencia a las corporaciones, no las reduce a las de Derecho público, al no mencionar este extremo, y añadir de manera supuestamente innecesaria la carencia de ánimo de lucro. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua define la corporación, como cuerpo, comunidad generalmente de interés público, y a veces reconocida por la autoridad.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. cuarta, apdo. 2.º.
- SAP de Orense de 29 de junio de 2000.