

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO: FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES ARRENDATARIAS. CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD ARRENDATARIA

M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO  
*Magistrada*

**Palabras clave:** arrendamientos urbanos, empresa arrendataria, fusión del arrendatario, cambio de denominación social.

### ENUNCIADO

La cuestión que se plantea en este caso práctico es el tratamiento dado por la legislación arrendaticia y la de Sociedades a los supuestos de fusión y transformación de una sociedad arrendataria y los efectos que tal cambio puede provocar en el contrato de arrendamiento concertado con anterioridad.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Contrato de arrendamiento urbano: fusión de sociedades arrendatarias.
2. Cambio de denominación de la sociedad arrendataria.

### SOLUCIÓN

1. La disposición adicional décima de la Ley 5/1990 de 29 de junio, procedente de la disposición transitoria decimotercera del Real Decreto-Ley 7/1989, de 29 de diciembre, dio nueva redacción al apartado cuarto del artículo 31 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, estableciendo: «No se reputará causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de sociedades o entidades públicas o privadas, pero el arrendador tendrá derecho a elevar la renta como si el traspaso se hubiese producido», texto que consolida como arrendataria a la nueva entidad surgida de la fusión e impide que por aplicación de la primitiva legislación y de la doctrina jurisprudencial sobre el traspaso incontestado se pueda operar la resolución contractual aun cuando se autoriza a subir el 15 por 100 de la renta.

Norma que no distingue, como lo hace el artículo 233 de la Ley de Sociedades Anónimas (LSA), entre fusión mediante la constitución de una nueva sociedad que conjugue y aúne los patrimonios de las sociedades fusionadas, y fusión por absorción, que supone la extinción de la sociedad absorbida, que traspasa su patrimonio a la sociedad absorbente, por lo que no procede establecer distinción alguna en orden a determinar la efectividad de la elevación de renta.

El texto actual de la LAU mantiene la misma norma en su artículo 32, si bien variando algo sus términos, ya que especifica que no se reputará cesión del cambio de arrendatario (cosa que no indicaba el texto anterior aunque la presuponía), lo que ha de ser interpretado, no en el sentido de que el artículo 32.3 tan solo sería aplicable cuando se operase, por la fusión, un efectivo cambio de persona, física o jurídica, del arrendatario, sino en el sentido de que procede la elevación de las rentas aunque en la fusión llegara a cambiar la persona del arrendatario, incluyéndose, por tanto, aquellos supuestos, como el que nos ocupa, en que ello no se hubiese producido *strictu sensu*. Esta interpretación es acorde con el hecho de que entre los supuestos que excluye del concepto de cesión se encuentra la transformación de la sociedad, y sabido es que, en estos casos, no cambia la persona del arrendatario, pues la transformación es un mero proceso jurídico de cambio de actuaciones de un tipo de sociedad a otra y de sometimiento a regulaciones especiales distintas, pero, en ningún caso, supone el cambio de su personalidad jurídica tal como lo tiene establecido el artículo 228.1 de la LSA (SAP de Murcia, Secc. 3.<sup>a</sup>, de 22 de junio).

Una reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2007 ha establecido que: «El motivo cuarto, al amparo del artículo 1.692.4.º de la LEC, acusa infracción del artículo 31.4 de la LAU de 1964, en su nueva redacción introducida tras la modificación de la originaria por la Ley 19/1989, de 25 de julio, sobre Reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Europea en materia de sociedades (y aclarada por la disp. adic. décima Ley 5/1990, de 29 de junio), en relación con el artículo 3.º 2 del Código Civil. El motivo se fundamenta en que la LAU de 1964 no reconoce en ninguno de sus artículos el principio de sucesión universal en los contratos de arrendamiento, ni se puede extraer semejante conclusión por lo que los supuestos de fusión de sociedades se infiere de su artículo 31.4 modificado. Dicho precepto, a fin de favorecer la fusión de sociedades, da facultad al tercero, entendiéndose por tal al resultante de la fusión, para introducirse en la relación arrendaticia como nuevo arrendatario, no reputándose entonces que exista traspaso inconstituido, y obligando al arrendador a aceptarlo con el derecho a incrementar la renta como si aquél se hubiera producido. En modo alguno, dice la recurrente, pudo pretender el legislador imponer a la sociedad absorbente en caso de fusión la continuación de un contrato de arrendamiento en que no fue parte; ello iría contra el elemental sentido de la justicia y equidad (art. 3.º 2 CC). Por todo ello —concluye la argumentación del motivo—, no resulta de aplicación el artículo 56 de la LAU, dado que en el caso litigioso ninguna resolución anticipada se ha producido, sino, por el contrario, una extinción de la relación arrendaticia que mantenía la sociedad absorbida, en la que la sociedad absorbente de la fusión con aquélla, ha decidido no ejercitar la facultad de continuar en la relación arrendaticia. El motivo se desestima porque no existe precepto alguno que permita esa sucesión a beneficio de inventario en los contratos de arrendamiento en el fenómeno de la fusión de empresas. La Ley 19/1989, de 25 de julio, que dio nueva redacción al artículo 31.4 de la LAU (art. 19), ordenó imperativamente que no se reputará causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de sociedades. No condicionó a la voluntad del ente social surgido el que la relación arrendaticia continuase o no. El artículo 31.4 de la LAU no es más que una consecuencia de lo dispuesto en el artículo 233 del Texto Refundido de la LSA de 1989, en cuanto a las clases y efectos de la fusión de sociedades, en las que se produce una sucesión univer-

sal de los derechos y obligaciones por parte del nuevo ente social, o por parte de la sociedad absorbente, sin que se haga por el legislador ninguna excepción en cuanto a los arrendamientos. Por otra parte, hubiera sido paradójico que para la legislación arrendaticia urbana se hubiese realizado un traspaso de local de negocio in consentido, cuando ha tenido lugar aquel fenómeno de sucesión por imperio legal. La desestimación de este motivo lleva necesariamente a la del motivo quinto, en que se acusaba a la sentencia recurrida de haber interpretado incorrectamente el artículo 31.4 de la LAU de 1964».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1997 estableció: «Que al producirse un cambio legislativo y con él en tres disposiciones distintas (Ley 19/1989, de 25 de julio; RD-L 7/1989, de 29 de diciembre; y Ley 5/1990, de 29 de junio) se da un tratamiento unitario a la fusión de sociedades, lo sea por creación o por absorción y dentro de ésta sea la arrendataria la absorbente o la absorbida, a efectos de elevar la renta «como si el traspaso se hubiera producido». Se argumenta asimismo en dicha sentencia que ha de estimarse así, habida cuenta que si, en puridad de principios, no hay subingresso de un tercero en la relación arrendaticia cuando la arrendataria es la absorbente tampoco ocurre tal cosa en los supuestos de transformación de una sociedad en los que solo hay una modificación esencial de su estructura, un cambio en su organización, pero no un cambio en su personalidad jurídica, que sigue siendo una y la misma. Y concluye que si para la transformación, sin posibilidad de considerarla como traspaso, se permite la subida de la renta como si se hubiese producido, no se entiende que pueda ocurrir cosa contraria para uno de los supuestos de fusión, cuando se incluye sin distinción alguna en el artículo 31.4 del Texto Refundido de la LAU, que se corresponde con el artículo 32.3 de la vigente, teniendo que conocer el legislador el diversificado tratamiento jurisprudencial anterior, no obstante lo cual en tres diferentes momentos le da un significado unitario, lo mismo que a la transformación; y termina diciendo que es pues, el cambio legislativo lo que origina el jurisprudencial a efectos de elevación de renta, sin que ello implique contravención alguna y sí solo adaptación a la realidad social».

2. También se hace necesario recordar que, según ya se ha pronunciado el propio Tribunal Supremo, en Sentencia de 4 de octubre de 1999: «Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que el cambio de denominación social de una sociedad anónima (que es también lo ocurrido en el presente supuesto litigioso, en que Banco I., S.A., ha pasado a denominarse Banco E., S.A., cuya nueva denominación no aparecía anteriormente registrada), dicho cambio de denominación social, por sí sola, no entraña pérdida o alteración de la personalidad jurídica de la entidad que cambia de nombre y, por tanto, no supone cesión o traspaso arrendaticio alguno, que pueda dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del local del que era y sigue siendo la referida entidad mercantil, a pesar del repetido cambio de denominación social (Sentencia de esta Sala de 29 de diciembre de 1992)».

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), art. 32.
- Decreto 4104/1964 (LAU), art. 31.
- RDLeg. 1564/1989 (TRLSA), arts. 228, 232 y 233.
- SSTS de 29 de diciembre de 1992, 20 de septiembre de 1997, 4 de octubre de 1999 y 30 de abril de 2007, Sala Primera.
- SAP de Murcia de 22 de junio, Sección 3.<sup>a</sup>.