

# JUSTIFICACIÓN

No siendo numerosas las alusiones que la ley de enjuiciamiento civil realiza del establecimiento mercantil, una caracterización jurídica de sus distintos elementos sólo ha tenido lugar a propósito de su hipoteca mobiliaria mediante la ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión<sup>1</sup> lo que ha condicionado al legislador de la vigente ley de enjuiciamiento civil obligándole a tener en cuenta su hipoteca con el fin de proceder a su ejecución en el caso de impago de la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el mismo.

La anterior justificación no estaría completa si no expresara mi más entrañable recuerdo y agradecimiento hacia el Prof. Dr. Tomás Muñoz Rojas del que aprendí, de sus explicaciones en la Facultad de Derecho de Universidad de Granada, el Derecho Procesal que me permitió elaborar, bajo su dirección, mi tesis doctoral española sobre la ejecución procesal del establecimiento mercantil<sup>2</sup> que ahora posee acomodo en la vigente ley de enjuiciamiento civil.

Prof. Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Antonio María Lorca Navarrete  
Catedrático de Derecho Procesal  
Director del Instituto Vasco de Derecho Procesal  
C. electrónico: institutovascoderechoprosesal @leyprocesal.com;

---

1. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15448>.

2. Publicada en 1983 con el intitulado *Embargo, hipoteca y ejecución procesal del establecimiento mercantil* (Tesis Doctoral española). Edición Instituto Vasco de Derecho Procesal. San Sebastián 1983.



**I. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL  
QUE REGULA LA LEY DE HIPOTECA  
MOBILIARIA**



## Capítulo I

# EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL

### 1. PRELIMINAR

1. Como suele suceder con otros institutos cuya preceptiva jurídica posee indudables connotaciones comerciales, el establecimiento mercantil al tiempo que puede constituir una indudable fuente de riqueza económica, puede ser un útil instrumento económico de financiación cuando sobre el mismo se constituye una hipoteca<sup>3</sup>.

2. Su irrupción en el derecho procesal posee particular incidencia cuando, al constituirse en instrumento de financiación económica mediante la constitución de su hipoteca, es preciso adentrarse en su ejecución procesal<sup>4</sup> con el fin de dar cumplimiento a la garantía hipotecaria incumplida aunque no es fácil proceder a la misma si, como es posible que suceda, existen dificultades de muy diversa índole en la vigente ley de enjuiciamiento civil justificadas, en gran medida, en los elementos que lo integran y que no harían posible su ejecución en el caso de impago de la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el mismo.

---

3. El artículo 3 de la ley de hipoteca mobiliaria establece que «la hipoteca mobiliaria se constituirá en escritura pública». Dice González-Bueno Catalán de Ocón que «los embargos judiciales o administrativos ceden frente a la hipoteca mobiliaria elevada a escritura pública pero pendiente de inscripción». Por su parte, el último apartado del artículo 3 ley de hipoteca mobiliaria «recoge, sin alteración, los principios de legitimación y no rehabilitación de actos o contratos nulos que rigen para la hipoteca común, estableciendo que “la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad”». González-Bueno Catalán de Ocón, C. J., *Comentarios a la ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión. Especial análisis de su incidencia en el ámbito tributario*. Aranzadi Editorial. 1996, pág. 55, 56.

4. Dice González-Bueno Catalán de Ocón que «el derecho cardinal que la ley [de hipoteca mobiliaria] reconoce al acreedor es el de instar la ejecución de la garantía hipotecaria, cuando el deudor incumple la obligación garantizada. La ley de hipoteca mobiliaria establece la reipersecutoriedad del establecimiento mercantil hipotecado en el artículo 16 de la ley de hipoteca mobiliaria que transcribiendo literalmente el texto del artículo 104 de la Ley Hipotecaria, se dispone que “la hipoteca mobiliaria sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”». González-Bueno Catalán de Ocón, C. J., *Comentarios a la ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión. Especial análisis de su incidencia en el ámbito tributario*. Aranzadi Editorial. 1996, pág. 57, 63.

3. Hasta el momento, el producto legislativo más acabado, que permite acceder a los más diversos elementos que integran el establecimiento mercantil, lo constituye la ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión<sup>5</sup> y su correspondiente Reglamento de 17 de junio de 1955<sup>6</sup>, relativo a la hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil ya que «la ley de 16 de diciembre de 1954, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión (a excepción de sus artículos 82, 83, 84, 85, 92, y 93, derogados por la disposición derogatoria única 2.8º de la ley de enjuiciamiento civil) y el Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Registro de hipoteca mobiliaria (...) deben tenerse en cuenta<sup>7</sup> en todo caso presente, porque aparte de los requisitos exigidos en el artículo 682 de la ley de enjuiciamiento civil (...) cada una de las hipotecas mobiliarias que regula la ley<sup>8</sup>, ofrecen unos caracteres propios, a los que no se puede aplicar sin más el modelo previsto para la hipoteca inmobiliaria»<sup>9</sup>. No obstante, convie-

---

5. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15448>.

6. Disponible en: <https://boe.gob.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1955-10148&p=19550717&tn=2>. En su momento se discutió sobre la naturaleza jurídica de ese Registro ya que la disposición adicional tercera de la ley de hipoteca mobiliaria establece que «en el caso de insuficiencia de los preceptos de esta ley se aplicarán subsidiariamente los de la legislación hipotecaria en cuanto sean compatibles y con lo prevenido en los artículos anteriores». Dice González-Bueno Catalán de Ocón que «el inmobiliario es un Registro de la Propiedad. Por el contrario, el Registro especial creado por la Ley de 1954 es un Registro de gravámenes, es decir, limitado prácticamente a publicar la constitución y cancelación de los derechos reales de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento impuestos sobre los bienes muebles susceptibles de estas garantías y de los mandamientos judiciales (y administrativos) de embargo decretados sobre los mismos». El problema quedó resuelto por el legislador de la ley de hipoteca mobiliaria al indicar que:

*«Ha sido objeto de meditación el alcance que debería darse al nuevo Registro, en el sentido de si sería procedente establecer un sistema de Registro de Propiedad que, al modo de la propiedad inmueble, recogiera toda la historia jurídica de los bienes, incluso las transmisiones de dominio de los mismos, o un sistema de Registro de gravámenes, limitado a las finalidades de esta Ley [es la ley de hipoteca mobiliaria]. Aunque, en principio, se ha estimado que el sistema más completo hubiera sido el primero, se ha desistido de él en atención a las dificultades prácticas de su adaptación; toda vez que exigiría un cambio total y absoluto en el sistema de transmisión de propiedades y contratación de esta clase de bienes. Por esta razón se ha regulado solamente un Registro de gravámenes, si bien se estima procedente hacer constar el criterio favorable al Registro de la propiedad de los bienes muebles, al menos para algunos de ellos, como los establecimientos mercantiles y los automóviles».*

González-Bueno Catalán de Ocón, C. J., *Comentarios a la ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión. Especial análisis de su incidencia en el ámbito tributario*. Aranzadi Editorial. 1996, pág. 31, 32.

7. Según Domínguez Luelmo, A., *et al. Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Tomo III. 2ª Edición (noviembre de 2000). Director Lorca Navarrete, A. Mª. y coordinador Guilarte Gutiérrez, V. Valladolid. Editorial Lex Nova, pág. 3374, 3375.

8. Es la ley de enjuiciamiento civil.

9. Dice González-Bueno Catalán de Ocón que «transcurridos pocos años desde la publicación del código civil, tuvo lugar una reacción contraria al dualismo hipoteca/inmueble y se puso el acento en una nota tan distinta como es la *registrabilidad* del bien gravado. Una cosa es hipotecable en la medida en que, con total abstracción de su carácter mobiliario o inmobiliario, sea susceptible de una perfecta identificación registral, nacida de las específicas condiciones, físicas o

ne tener presente el artículo 13 de la ley de hipoteca mobiliaria en el que se dice que «además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de hipoteca mobiliaria deberá contener las siguientes: primera: las que identifiquen la personalidad del acreedor, del deudor y, en su caso, del dueño de los bienes hipotecados; segunda: descripción de los bienes que se hipotequen, especificando su naturaleza, cantidad, calidad, signos distintivos y demás particularidades que en cada caso sirvan para identificarlos o individualizarlos; tercera: título de adquisición de los bienes y declaración del hipotecante de que no están hipotecados, pignorados ni embargados; cuarta: importe, en moneda nacional, del principal garantizado, plazo para su devolución, tipo de interés si se pacta y cantidad que se señale para costas y gastos y quinta: fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor»<sup>10</sup>.

4. La ejecución procesal del establecimiento mercantil se justifica en que, la garantía, que sobre el mismo se constituye (artículo 12 regla primera de la ley de hipoteca mobiliaria), puede ser ejecutada. Pero, al propio tiempo, el anidamiento en su seno corpóreo de muy diversos elementos de muy diferente concepción jurídica, dificultan su posible proyección procesal en los casos en que se procede a su ejecución procesal para el cumplimiento de la garantía hipotecaria que sobre él se ha constituido. Sea como fuere, no cabe duda que la posibilidad de hipotecar un establecimiento mercantil, con posible tránsito hacia la ejecución procesal que programa la vigente ley de enjuiciamiento civil,

---

de otro orden, que permitan individualizarla entre cualesquiera otras de su mismo género». Añade González-Bueno Catalán de Ocón que «una de las principales críticas dirigidas a la Ley de 1954 ha sido, precisamente, el no haber creado un auténtico Registro de la Propiedad en el que el sistema de publicidad mobiliaria, al igual que el que rige los bienes inmuebles, sirviera para ofrecer una identificación física indispensable del objeto registrado; una determinación precisa de su titular dominical y, por tanto, de quien únicamente está capacitado para realizar actos de disposición y gravamen y, finalmente, un historial jurídico completo del bien registrado que, a través del principio de tracto sucesivo, asegurara la obligada correspondencia entre la realidad extrarregistral y el contenido de los asientos registrales. Tal aspiración, que hubiera permitido la aplicación casi absoluta a la propiedad mobiliaria de los principios de legitimación y fe pública registral sobre los que se asienta la publicidad inmobiliaria, debe reconocerse que hubiese tropezado con serias dificultades, so pena de haber limitado la Ley de 1954 la garantía real a bienes muebles muy concretos (básicamente a los automóviles, aeronaves o establecimientos mercantiles), con el consiguiente quebranto del crédito mobiliario. Y es que —digámoslo en descargo del legislador— no es lo mismo equiparar los bienes muebles a los inmuebles a efectos de declarar a aquéllos susceptibles de servir de objeto a una hipoteca, que identificarlos a efectos registrales». González-Bueno Catalán de Ocón, C. J., *Comentarios a la ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión. Especial análisis de su incidencia en el ámbito tributario*. Aranzadi Editorial. 1996, pág. 25, 32, 33.

10. Por su parte el artículo 15 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Registro de hipoteca mobiliaria dice, en lo que ahora interesa, que en «toda inscripción extensa de hipoteca mobiliaria expresará necesariamente: Segundo. Título del hipotecante. (...) Sexto. Valor fijado para que sirva de tipo en la subasta. Séptimo. Domicilio pactado para requerimientos y notificaciones al deudor, y, en su caso, al hipotecante no deudor. Octavo. Mandatario designado para representar al hipotecante en la venta de los bienes, con expresión de su domicilio».

al tiempo que se residencia en su naturaleza exclusivamente mercantil, constituye un complemento indispensable para proceder a su ejecución en los casos en que el crédito que garantiza es incumplido<sup>11</sup> sin perjuicio de que la ley de hipoteca mobiliaria «deja claro dos extremos<sup>12</sup>: los bienes susceptibles de gravarse con hipoteca mobiliaria no podrán serlo bajo la figura de la prenda sin desplazamiento, y a la inversa. Sólo podrán hipotecarse o pignorar los bienes expresamente especificados en la ley (*numerus clausus*), sin que tal posibilidad se extienda a bienes o derechos no contemplados en la misma».

## 2. LA AUTONOMÍA CONCEPTUAL DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL

5. El establecimiento mercantil, como lugar en el que se realizan habitualmente actividades mercantiles o comerciales, presenta indudables dificultades que impiden una deseada expresión jurídica de cada uno de los elementos que lo integran. El legislador de la ley de hipoteca mobiliaria tomó conciencia de las dificultades que entrañaba la existencia de un establecimiento mercantil cuando dice que «debe consagrarse preferente atención al establecimiento, como base física de la empresa, como elemento más permanente de la misma y como bien que, en nuestra vida real, es por sí solo objeto de posible transmisión y tiene un valor intrínseco y objetivo, en cierto modo independiente de la actividad del comerciante y de los demás elementos de la empresa». Con tales indicaciones, no puede sorprender que sea el propio legislador quién allane el camino emprendido y diga que «el objeto fundamental y directo de la hipoteca es el establecimiento mercantil» añadiendo que «su hipotecabilidad<sup>13</sup> no deriva de ser uno de los elementos de la empresa, sujeto al gravamen como los demás, sino que es la base del derecho real; es el soporte objetivo de la hipoteca, que, apoyada en él, puede extenderse a otros elementos de aquélla» cuya proyección económica o mercantil asociada a la existencia del comercio, a la compra y venta de mercaderías o, en fin, al desarrollo del comercio, es la que mejor le caracteriza.

6. Mediante de una precisa andadura, testada en función del diseño de la ley de hipoteca mobiliaria y que transita a través de lo que entiende jurídicamente por establecimiento mercantil, su proyección económica permitiría,

---

11. Lorca Navarrete, A. M<sup>a</sup>., *Una aproximación a la regulación de la ejecución procesal del establecimiento mercantil en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en *De la ejecución a la historia del Derecho Procesal y de sus protagonistas. Liber Amicorum en homenaje al Profesor Manuel-Jesús Cachón Cadenas*. Volumen IV, pág. 264.

12. Según González-Bueno Catalán de Ocón, C. J., *Comentarios a la ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión. Especial análisis de su incidencia en el ámbito tributario*. Aranzadi Editorial. 1996, pág. 30.

13. La palabra «hipotecabilidad» no se encuentra registrada en el diccionario de la academia española. Consulta disponible en: <https://dle.rae.es/hipotecabilidad?m=form>.

igualmente, acceder a un acabado entendimiento de lo que entraña, desde esa perspectiva jurídica y, al propio tiempo, recabar un itinerario con el que encontrar apoyos normativos para su más exacta comprensión procesal si se tiene en cuenta, que las peculiaridades que mejor le distinguen, desde el punto de vista jurídico, se encuentran fuertemente influenciadas por su evidente dimensión económica lo que provoca que, la metodología a utilizar para salir al encuentro de su expresión jurídico-procesal, no se encuentre exenta de dificultades al tratar de recorrer un sendero casi ayuno de puntualizaciones en la ley de enjuiciamiento civil tan necesarias para unir tentativas y resultados en torno a la existencia jurídico-procesal del establecimiento mercantil.

7. Con apoyo en la inequívoca proyección hipotecaria del establecimiento mercantil predicada en el artículo 12 regla primera de la ley de hipoteca mobiliaria a los efectos de constituir una garantía con la que obtener financiaciones adicionales, el establecimiento mercantil existe para el derecho en general y, también, para el derecho procesal. Es fuente de financiación económica porque el ordenamiento jurídico le atribuye personalidad con la que poder ser hipotecado y, consecuentemente, para poder ser ejecutado en el caso de incumplimiento del pago de la hipoteca constituida sobre el mismo. No obstante, en la explicación del legislador de la ley de hipoteca mobiliaria, que precede a su normativa, ese mismo legislador de la ley de hipoteca mobiliaria se hace eco de las cuestiones que se plantean al abordar los contornos que definirían el establecimiento mercantil que, por su condición de persona jurídica, puede ser hipotecado. En tal sentido, el legislador de la ley de hipoteca mobiliaria es consciente de «la diversa terminología empleada en la doctrina científica para designar la empresa, hacienda, casa o establecimiento mercantil» así como de «las diferentes construcciones teóricas de la empresa, desde las que la consideran como un ente jurídico unitario al modo de una universalidad, hasta las negativas, que no admiten el concepto unitario de la empresa y la especial naturaleza de las cosas o elementos que la integran». Pero, al propio tiempo, ese mismo legislador de la ley de hipoteca mobiliaria admite la utilidad de todas esas cuestiones que se han planteado ya lo sean de índole terminológico como de construcción jurídica del concepto de establecimiento mercantil, al haber sido objeto «de muy detenido estudio por la evidente trascendencia que tienen para el desenvolvimiento de la hipoteca». Posiblemente, ese «detenido estudio», al que alude el legislador de la ley de hipoteca mobiliaria, justificó que se haya «creído —según ese mismo legislador— que debe consagrarse preferente atención al establecimiento, como base física de la empresa, como elemento más permanente de la misma y como bien que, en nuestra vida real, es por sí solo objeto de posible transmisión y tiene un valor intrínseco y objetivo, en cierto modo independiente de la actividad del comerciante y de los demás elementos de la empresa».

8. El legislador de la ley de hipoteca mobiliaria no sólo reconoce que su opción legislativa es el establecimiento mercantil —y, no la empresa— que «como base física de la empresa» constituye su «elemento más permanente». Va más allá al considerar que el establecimiento mercantil «por sí solo» es «objeto

de posible transmisión» y que «tiene un valor intrínseco y objetivo» diverso al de la empresa aun cuando pueda formar parte de un tejido empresarial concreto y específico. Por tanto, para el legislador de la ley de hipoteca mobiliaria, el establecimiento mercantil es independiente económicamente de la empresa a la que pueda estar adscrito lo que permite afirmar que «el objeto fundamental y directo de la hipoteca es el establecimiento mercantil» y que ese objeto, vinculado a su fin que es la de poder constituir una hipoteca sobre el mismo, «no deriva —según ese mismo legislador— de ser uno de los elementos de la empresa, sujeto al gravamen como los demás, sino que es la base del derecho real; es el soporte objetivo de la hipoteca, que, apoyada en él, puede extenderse a otros elementos de aquélla».

**9.** Siendo fieles a la validez real de un concepto jurídico de establecimiento mercantil, ir en su búsqueda, a los efectos que permita dar solución a la mayoría de los problemas de orden práctico que puedan surgir respecto de su entendimiento y comprensión jurídica, obligaría a acudir a los aspectos procesales que mejor puedan caracterizar jurídicamente. Desde esa perspectiva, no cabe duda que el tratamiento del establecimiento mercantil, categoría económica, es polémica cuando llega a las riberas de su procesabilidad; es más y cuando la corriente de la ejecución de la garantía hipotecaria constituida sobre él lo arrastra hacia su ejecución, el resultado no es consecuente ni homogéneo con arreglo a un planteamiento puramente normativo, como sí, en definitiva, en este caso como en tantos otros, las fuerzas de la naturaleza económica superaran a las realidades normativo/procesales al pugnar contra la esencia de las mismas.

**10.** El establecimiento mercantil no ha sido objeto, por tanto, de un tratamiento integral por parte de la ley de enjuiciamiento civil a pesar de su importante realidad empírico/económica vinculada a la importante fuente de financiación que puede desplegar fruto de la garantía hipotecaria que sobre él se constituya. Esa realidad empírica/económica del establecimiento mercantil<sup>14</sup> se proyecta sin dudar en problemas jurídico/procesales que son consecuencia de su inserción en una serie de situaciones jurídicas que, al no responder a un tratamiento jurídico unitario en la ley de enjuiciamiento civil, provocan que el establecimiento mercantil haya sido tomado en cuenta por el ordenamiento jurídico procesal de forma bastante anárquica y esporádica.

**11.** Interesa poner de relieve además que, la indudable dimensión económica del establecimiento mercantil, es planteada en función de su instrumentalidad procesal y que, por razones que interesan por igual a su proyección mercantil como procesal, será posible considerarlo como medio para la creación de

---

14. La importante realidad empírico/económica vinculada a la existencia de un establecimiento mercantil se atestigua en la multitud de formas o realidades económicas con la que se proyecta en las más diversas realidades económicas como pueda ser la existencia de tiendas, comercios de la más variada actividad mercantil, supermercados, fruterías, pastelerías, pescaderías, cafeterías, restaurantes, bares, barberías, peluquerías, librerías, herboristerías etc.

relaciones jurídico/procesales<sup>15</sup> mediante la constatación de su entidad mercantil en base a la cual puede ser parte activa de actos de enajenación y ser dado en garantía<sup>16</sup>, en arrendamiento de local de negocio<sup>17</sup>, etc. En ese contexto metodológico, se proyectan las normas procesales que, sobre la ejecución de la hipoteca mobiliaria sobre establecimiento mercantil, se contienen en la vigente ley de enjuiciamiento civil que, afligidas por una indudable penuria normativa, no son precisamente las que mejor caracterizan jurídicamente su ejecución procesal ni lo que es un establecimiento mercantil. De ahí la necesidad de afrontar esa penuria normativa de la ley de enjuiciamiento civil con un examen previo de los diversos elementos que lo caracterizan con el fin de comprender mejor sus implicaciones procesales.

### **3. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE VINCULA CON LA EXISTENCIA DE UNA SEDE FÍSICA EN LA QUE ESTABLECERSE**

12. Posiblemente sea en la ley de hipoteca mobiliaria en la que el establecimiento mercantil se desnuda normativamente sin declinar de sus indudables implicaciones económicas prestas a acotar aspectos de su realidad jurídico/procesal mediante una doble perspectiva no exenta de cierta complejidad. Por un lado, a través de la existencia de una garantía real como es la hipoteca mobiliaria que viene a completar la configuración tradicional del derecho real de hipoteca y, paralelamente, por otro, atestiguando que esa garantía recae sobre un bien como es el establecimiento mercantil en el que la aportación normativa que lo regula contribuye a su caracterización más acabada en orden a su posible ejecución procesal. Desde este arranque metodológico, la ley de hipoteca mobiliaria procede a delimitar un concepto de establecimiento mercantil con validez jurídico/procesal acudiendo, para datar su correcta delimitación normativa, a concretos elementos del mismo sin los cuales no sería posible su reali-

---

15. Lorca Navarrete, A. M<sup>a</sup>., *Una aproximación a la regulación de la ejecución procesal del establecimiento mercantil en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en *De la ejecución a la historia del Derecho Procesal y de sus protagonistas. Liber Amicorum en homenaje al Profesor Manuel-Jesús Cachón Cadenas*. Volumen IV, pág. 267.

16. La necesidad de plasmar jurídicamente un tipo de garantía que recayera sobre sus elementos, la encontramos ya en el Derecho Romano. La Ley *Cum Tabernam*, 34 del Título I, libro XX del Digesto, recoge un texto de Scaevola en el que se aludía a la posibilidad de que el deudor diese en prenda al acreedor una tienda (*Quum tabernam debitor creditori pignori dederit*).

17. Es denominado por la ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamiento urbanos «arrendamientos para usos distintos al de vivienda». El numeral 3 del preámbulo de la ley 29/1994 de arrendamiento urbanos dice que «la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos».