

Algunas generalidades sobre el contenido social de la Ley de Arrendamientos Urbanos

SUMARIO: I. Necesidad de una interpretación socializadora de sus normas.—II. Aspecto social de la prórroga forzosa. El beneficio del inquilino y el derecho de necesidad del propietario. Interpretación armónica de sus preceptos.—III. Sentido social de las normas relativas a la renta; obras de conservación y mejora.—IV. La resolución del contrato. El beneficio del pago o consignación. El derecho al plazo de desalojo; su concepto, caracteres, nacimiento y extinción.—V. Conclusión.

I

En estas sencillas líneas, sin pretensiones dogmáticas ni exegéticas, intentamos hacer resaltar la necesidad evidente de interpretar las normas del arrendamiento urbano con hondo sentido social y humano, que, sin olvidar lo «jurídico», atienda igualmente al espíritu de equidad «inmanente en toda regla de derecho», poniendo así en contacto la Ley con la vida, como decía don VÍCTOR COVIÁN, que «por ello la letra de la Ley se anima y vivifica», según declaraba el insigne autor al definir la función jurisprudencial.

La concepción romano-clásica, inspiradora del Derecho Civil en los países latinos, consideraba la Ley como una obra perfecta, producto de la razón, la «ratio scripta» del Derecho Romano y de los filósofos de la Escuela del Derecho Natural.

Así nació, según es sabido, el método subjetivo o tradicional,

que reducía la función interpretativa o desentrañaba el sentido de la norma, indagando y reconstruyendo el pensamiento y la voluntad del legislador.

Esta tendencia, hoy superada por el criterio objetivo o teleológico, considera la Ley como una obra imperfecta, que implica, no obstante, «una voluntad viva» que impone al intérprete el deber de conocerla y adaptarla a las exigencias de la vida social.

Como ha dicho ENNECERUS, el Derecho es sólo una parte de nuestra cultura. Hay mucho más Derecho que el contenido en la Ley.

La interpretación de la Ley no consiste simplemente en desentrañar la voluntad abstracta del legislador, sino en indagar, en cada caso, cuál es la solución que aparece más conforme con las necesidades sociales y el ideal de cultura de las generaciones presentes (COLIN y CAPITANT).

El método de interpretación social basa sus principios en la observación de los hechos sociales.

Su origen se encuentra, como es sabido, en la llamada Escuela Histórica. El régimen jurídico actual, como han puesto de relieve muchos autores, tiene su entronque en la Revolución francesa, inspiradora de los Códigos civiles de tipo latino. Nuestro Código civil consagra la omnipotencia de la voluntad privada. Así hallamos preceptos como el del artículo 1.091, según el cual el contrato es fuente eficaz de obligaciones y tiene entre los contratantes fuerza de Ley, debiendo cumplirse, a tenor de los mismos, seguido del 1.255, que al sancionar el principio de autonomía de la voluntad, confiere a los contratantes el poder de estipularlo «todo», con tal que no sea contrario a la Ley, a la moral o al orden público.

Algo análogo ocurre con el artículo 348, al describir el derecho de propiedad. Pero aquellos preceptos y otros muchos que pudieran citarse demandan en multitud de «casos de la vida» una interpretación no meramente legalista, sino socializadora y humana, teniendo en cuenta las circunstancias sociales. Y es que, en rigor de verdad, la libertad jurídica es un auténtico privilegio de los que, poseyendo medios idóneos, pueden ejercitarla en un momento dado.

Piénsese en la extensión, cada vez más desmesurada, en el comercio jurídico de los llamados «contratos de adhesión» (seguros, transportes, suministros, etc.), en los que la voluntad del usuario necesitado aparece notoriamente disminuida, semi-anulada frente al

contratante colectivo o simplemente poderoso. Algo semejante ocurre con la materia arrendaticia urbana, singularmente cuando de viviendas se trata.

Por ello se impone conceder un amplio arbitrio de equidad, que, rechazando el abuso del derecho por su titular propietario o inquilino, permita a los Tribunales discernir con amplio arbitrio el grado moral y social de las pretensiones deducidas ante ellos.

Se impone la elaboración de una doctrina general sobre el abuso del derecho o uso abusivo por parte de su titular. En materia arrendaticia, al derecho de propiedad se le asigna una función social. Así se le concibe como el derecho y el deber de obtener de las cosas materiales la máxima utilidad posible con un interés social.

La vigente Ley de Arrendamientos, no obstante sus errores, como toda obra humana, aspira indudablemente a satisfacer un interés social que, naturalmente, no puede identificarse con el de los propietarios ni con el de los inquilinos, sino con el mismo vínculo arrendaticio que las necesidades sociales exigen robustecer y amparar.

La materia arrendaticia urbana impone, en consecuencia, una interpretación socializadora de sus normas, acorde con el espíritu supraindividual que la inspira. No caben, pues, criterios dominicales, ni inquilinistas, sino amplio sentido social y humano. En este aspecto, la Ley de Arrendamientos limita el derecho de propiedad individual, en cuanto pugna con el «interés legal».

Así hallamos en la Ley muchos preceptos que implican verdaderos beneficios en favor del inquilino o arrendatario, al lado de otros que, sin desconocer los derechos del propietario, frenan y limitan su poder dominical en interés de la colectividad.

En el fondo, la especialidad de esta Ley no es tan relevante como se pretende. Los preceptos del Código civil sobre el contrato de arrendamiento urbano resultaban de imposible adaptación a la vida moderna y, mucho menos, a las exigencias actuales, y así se dejó sentir desde la promulgación del Real decreto de 21 de junio de 1920.

La Ley de Arrendamientos intenta la conjugación armónica de los intereses contrapuestos de arrendadores y arrendatarios. El carácter tuitivo de sus disposiciones se observa en multitud de preceptos, como ocurre en el artículo 11 —entre otros—, referido a los beneficios concedidos a inquilinos y subarrendatarios que lo sean de vivienda, declarando nula la renuncia a dichos beneficios, precepto

interpretado con criterio profundo humano y social en la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1952, en la que se expresa la doctrina de que lo prohibido es la renuncia anticipada de derechos, pero no impide la transacción entre las partes cuando, naturalmente, median entre ellas mutuas concesiones libremente aceptadas.

En materia de subarriendo más rigorista se muestra la vigente Ley con el inquilino que lo era en el artículo 1.550 del Código civil, al exigirse ahora en el subarriendo la autorización expresa y escrita del arrendador. Toda la materia aparece influida por el deseo loable de evitar especulaciones y fraudes por el inquilino, en contra del legítimo derecho del arrendador y de terceros, y así lo declara la jurisprudencia más reciente. El carácter social de los preceptos sobre subarriendo no puede ser más evidente y justificado. El subarrendatario es, normalmente, «un necesitado» de vivienda que generalmente se «adhiera» a las condiciones más o menos justas impuestas por el subarrendador. Por ello el subarriendo no se concibe legalmente como un instrumento de lucro sino medida meramente circunstancial de atenuar el problema de la escasez de «viviendas adecuadas», sobre todo en los grandes núcleos urbanos.

Es indudable que las normas a este respecto exigen una interpretación *finalista* que conduzca a sancionar, en todo caso, el abuso del derecho por parte del inquilino o arrendatario. Lo mismo ocurre con la anómala «situación de convivencia» de extraños del artículo 27, cuidando de discernir la línea divisoria entre el *beneficio* y el *abuso del derecho* por el inquilino, al que la Ley de Arrendamientos no ha querido conceder «un medio» cómodo «de lucro» a *costa* del propietario, sino «ciertos derechos mínimos». Por tratarse de beneficio puramente transitorio y circunstancial, el subarrendatario y el conviviente carecen del derecho de prórroga, y su duración la determina el plazo pactado y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 1.581 del Código civil.

En los subarriendos de locales de negocio —base física de la industria o el negocio, rige el principio de renta libremente pactada en contra de lo dispuesto sobre vivienda, consciente la Ley al declararlo así que en las actuales circunstancias, en la generalidad de los casos, no existiría libertad de contratación; particularmente del lado del subarrendatario, con lo que se agravaría notoriamente el problema de la vivienda, provocándose con ello serios conflictos.

Relevante atención merecen las normas sobre cesión de vivienda de profundo contenido social, como lo evidencia su prohibición en todo caso y por cualquier título. Aquí la Ley tiende a reforzar el derecho de propiedad, de suyo gravado con importantes limitaciones, derivadas del vínculo arrendaticio. La cesión ilegal —infracción dolosa del contrato— atenta directamente a su inmutabilidad, repercutiendo en el derecho de propiedad del arrendador.

La materia exige una interpretación acorde con su *naturaleza delictuosa* y con el carácter imperativo y sancionador de la prohibición legal. La prohibición de ceder a tercero la vivienda arrendada se encuentra implícitamente en los artículos 1.555 y 1.561, que imponen al arrendatario la obligación de usar la cosa con arreglo a su destino y devolverla al arrendador una vez terminado el contrato. Dos puntos fundamentales han de merecer la atención del intérprete: la nulidad y la caducidad, acciones contenidas en el artículo 36. La acción de nulidad protege al arrendador contra las cesiones dolosas del inquilino por cualquier título. La caducidad opera en beneficio del cesionario por la *conducta negligente* del arrendador.

La prueba gira fundamentalmente sobre la realidad de la cesión o transmisión a tercero de la titularidad arrendaticia asumida por éste y sobre la ausencia de consentimiento expreso o tácito por parte del arrendador. Lo primero incumbe al arrendador; lo segundo corresponde al cedente y, en su caso, al cesionario. La Ley establece un cuadro de presunciones, cuya apreciación, tratándose de las «*iuris tantum*»; debe hacerse con suma equidad y ponderación. Recuérdese que la caducidad opera de oficio, por el mero transcurso del tiempo. Parece anómalo y excesivamente rigorista en perjuicio del arrendador, que la caducidad comience a surtir sus efectos desde la fecha de ocupación de la vivienda por el cesionario y no desde la en que el arrendador hubiere tenido de ella conocimiento.

De todas formas, al cesionario incumbe acreditar la efectividad de la ocupación a título de subrogatario del inquilino, asumiendo su personalidad contra o sin la voluntad del arrendador. En defecto de prueba idónea debe prevalecer el derecho del arrendador.

Las normas sobre traspaso de locales de negocio —cesión a tercero del local arrendado— ofrecen, sin duda, un marcado contenido social en cuanto tienden a beneficiar al comerciante o industrial que con su laborioso esfuerzo supo producir o revalorizar el local arrendado y ha contribuido al aumento de riqueza. En el traspaso se con-

jugan el valor económico atribuido al arrendatario y la justa participación del propietario del local.

Por los derechos de tanteo y retracto se facilita al locatario el acceso a la propiedad, con mejor derecho que el extraño. Se trata de un verdadero retracto legal. El contenido social de estas facultades o beneficios del arrendatario es evidente. La protección del arrendatario, en estos casos, es una necesidad social. La metódica regulación legal de la materia, en ocasiones excesiva y contradictoria, impone una interpretación acorde con el fundamento y finalidad de aquellos derechos.

II

No olvida la Ley de Arrendamientos *situaciones legítimas* en las que forzosamente ha de pronunciarse sobre el derecho de rango superior, siempre que se justifiquen cumplidamente los motivos de preferencia o ésta resulte amparada en situaciones de hecho a las que la Ley concede el carácter de presunciones «iuris et de iure». Nos referimos a las normas sobre el tiempo de duración de los contratos de arrendamiento a que se refiere la Ley y a las excepciones a la prórroga forzosa, tanto en viviendas como en locales de negocio.

El derecho a la prórroga forzosa tiene un carácter eminentemente social que lo motiva y explica. La Ley de Arrendamientos en éste como en otros muchos aspectos ampara el interés colectivo representado por el inquilino o arrendatario, asegurándole dos cosas, a saber: 1.ª La permanencia en la vivienda arrendada. 2.ª La inmutabilidad (caso de prórroga) de las condiciones del contrato celebrado con el arrendador. La prórroga es un derecho potestativo concedido al inquilino o arrendatario, que quiebra el principio de mutuo disenso, origen y fin del contrato.

Por ella se concede la importante facultad «ex lege» de *perpetuar* el contrato por la sola voluntad de uno de los contratantes.

El carácter individualista que el Derecho Civil de propiedad ostenta en el Derecho Civil común, desaparece aquí y pasa a ser una función social a la que sirve y se subordina. En el régimen del Código civil si uno de los contratantes no quiere algo, el otro no puede imponérselo.

Aquí, por el contrario, la Ley intervencionista impone su volun-

tad al arrendador. El derecho de prórroga se extiende al de continuación o sucesión particular por causa de muerte del titular. Merced a este derecho resultan protegidos determinados parientes convivientes con el titular del contrato durante determinado período de tiempo. El artículo 5.º del Decreto de marzo de 1953 ha derogado para lo sucesivo la disposición transitoria novena que confería el beneficio de continuación a los parientes dentro del tercer grado de consanguinidad del familiar del inquilino fallecido que hubiese continuado el contrato, sin perjuicio del derecho adquirido por el actual ocupante al amparo de la citada norma transitoria.

Esta importante disposición sustantiva, injertada en el aludido Decreto sobre aumentos de rentas, viene a *desgravar* el derecho de propiedad en materia arrendaticia urbana en cuanto tiende a desvincular el contrato, y, por ende, la vivienda arrendada en una familia con notorio perjuicio del derecho de disposición del arrendador. Las llamadas excepciones a la prórroga obligatoria, por necesidad del propietario, o por proyecto de derribo, constituyen otro importante aspecto social de la Ley vigente.

La necesidad de ocupar la vivienda por el arrendador o el pariente merecen una interpretación sumamente equitativa de las normas, siempre teniendo en cuenta que la prórroga es la norma general y la no prórroga la excepción, principio formulado por la jurisprudencia.

El intérprete se encuentra ante una verdadera «situación necesaria»; una colisión de intereses legítimos, que impone la destrucción de uno y la conservación del que se estima *en un momento dado* de rango superior. En la colisión de intereses entre el derecho real de dominio atribuido al propietario y el derecho personal, perteneciente al inquilino o arrendatario, no se faculta al arrendador para el ejercicio arbitrario y *sin más* de su derecho, sino que se le imponen limitaciones (deber de selección, notificación fehaciente, plazo de preaviso, prueba de la necesidad, etc.).

Se admite el derecho del propietario a recuperar su finca o vivienda arrendada, en cuanto se considere justo e indispensable en cada caso concreto. Pero siempre es necesario que por el arrendador se pruebe suficientemente la necesidad que da vida al derecho ejercitado, a menos que aquélla venga amparada por una de las presunciones legales del artículo 77. En este caso la prueba se limita a la de los hechos constitutivos de la presunción favorable

Como estas sencillas líneas no constituyen comentarios a normas o disposiciones legales, sino generalidades o simples sugerencias interpretativas, estimamos modestamente que la materia aludida debe ser entendida y aplicada con sentido humano y social, sin desconocer el derecho del propietario, sin «escrúpulos» formalistas, eliminándolo únicamente cuando adolezca de vicio esencial de forma o no concurra el elemento interno (necesidad) que lo inspira.

El derecho de necesidad del propietario se hace efectivo *hasta el límite* justo mediante la indemnización compensatoria en el supuesto de desalojo no cóactivo por el inquilino.

Normalmente el inquilino prefiere perder su derecho a la indemnización legal. La transacción, incluso la convenida en acto de conciliación, admitida por la jurisprudencia (Sentencia de 14 de mayo de 1952), suele evitar dificultades procesales en beneficio de ambas partes.

En los locales de negocio el derecho de necesidad se regula en forma análoga al que recae sobre vivienda, atendidos su destino y peculiar naturaleza.

En viviendas, la necesidad es primaria y elemental; responde al común sentir que impone no dejar sin vivienda al propietario o parientes que de ella carecen. En los locales de negocio se protege el acervo mercantil, el medio de vida o la profesión, comercio, industria, o actividad docente a la que el arrendador o sus parientes vienen dedicados. La Ley de Arrendamientos exige una fundada necesidad de ocupación relativa al sujeto aspirante, al objeto (clase de industria o comercio) y forma (notificación fehaciente al arrendatario). Actúa de complemento, como en viviendas, la indemnización compensatoria al arrendatario, libremente convenida por las partes, o, en su caso, por las Juntas de Estimación, las que, no obstante la meticulosa reglamentación legal, en la práctica rara vez han llegado a constituirse.

Cerramos este apartado con una breve referencia al que pudiéramos llamar derecho de retorno, establecido en favor del inquilino o arrendatario de vivienda o local de negocio.

Se pone aquí de relieve, una vez más, la *función social* de la *propiedad*. Por ello se autoriza al propietario a destruir el inmueble arrendado para reedificarlo en las condiciones legales, poniéndole en situación de mejorar su destino social y económico.

Como en todo problema jurídico, suscítase aquí una cuestión de

límites. El derecho de derruir el inmueble para reedificarlo, atribuido al propietario, precisa ser armonizado con el de retorno, concedido al inquilino o arrendatario para volver a ocupar sus respectivas viviendas o locales.

El derecho de derruir no pone en manos del propietario un instrumento de lucro. Le atribuye, simplemente, una función social, la de mejorar el inmueble, pero *no a costa* de los inquilinos o arrendatarios, sino con la justa cooperación económica de éstos. De lo contrario, aquella facultad se ejercería sin derecho y constituiría fuente inagotable de abusos y fraudes.

Se hace preciso, por tanto, y así lo establece la Ley de Arrendamientos, un cuadro de sanciones aplicables, en su caso, al propietario que desconoce o infringe sus obligaciones en este sentido. Las normas legales sobre la materia atienden y compaginan, en lo posible, la subsistencia del vínculo arrendaticio, con el legítimo derecho del propietario a ser resarcido del importe de las obras realizadas en el inmueble de su propiedad.

III

Es relevante el contenido social de las normas relativas a la fijación de la renta y a las obras de conservación y mejoras.

Uno de los problemas más arduos con el que hubo de enfrentarse la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su regulación normativa, fué, sin duda, el de la renta y su posible revisión.

Dos caminos se ofrecían a la Ley: renta libre o legal; régimen de libre estipulación o de inmutabilidad de la renta. La adopción del sistema de libertad de renta suponía, no ya resolver, sino agravar el problema social de la vivienda, en pugna con el criterio intervencionista desde antiguo mantenido. La renta tasada o legal ofrece la quiebra del poder adquisitivo del dinero, puesto que la renta de un contrato antiguo no proporciona al arrendador el adecuado beneficio económico.

Un sistema mixto, definitivamente adoptado, pudiera ser el mantenimiento del principio de inmutabilidad de la renta con aumentos graduales de origen legal. En los locales de negocio el aumento responde al incremento de riqueza que el uso del local arrendado pro-

porciona al arrendatario, en el que es justo participe el arrendador. Este criterio es el seguido en los Decretos de 17 de mayo de 1952, 6 de marzo de 1953 y 9 de abril de 1954, que lo han desarrollado.

La renta libremente estipulada se admite para las viviendas o locales de negocio que pudiéramos llamar modernísimas en sentido legal, o sea, las construídas u ocupadas por primera vez después de 1 de enero de 1942. Una vez estipulada opera el principio de inmutabilidad, sin posibilidad de repercusiones legales.

El criterio legal gira alrededor de estos principios: A) Inmutabilidad de la renta salvo supuestos excepcionales. B) Repercusión sobre inquilinos y arrendatarios de las diferencias contributivas del Estado, Provincia o Municipio, o por aumento del precio de suministros o servicios. C) Adecuación inexorable entre la renta fiscal o contributiva y la contractual percibida por el arrendador.

La Ley de 7 de mayo de 1942 proclamó ya el principio de inmutabilidad de la renta. Ello no excluye, como lo hace la Ley, el derecho de revisión atribuído al inquilino o arrendatario. La voluntad unilateral del arrendador, exteriorizada por cualquier forma —realización de obras, declaración de rentas, etc.—, no le autoriza a elevar la renta asignada a la vivienda o local de negocio, salvo los supuestos excepcionales señalados en la Ley.

La renta legal, base del cómputo de elevaciones y aumentos, es la que correspondiera pagar el 17 de julio de 1936. Para la efectividad de los derechos del inquilino se arbitran las acciones correspondientes, ejercitables bajo plazo de caducidad.

El fraude al Fisco resulta sancionado con la acción novatoria conferida al inquilino o arrendatario en el artículo 133 de la Ley.

Toda la materia ofrece un carácter francamente socializador, tendente a prevenir posibles abusos por arrendadores y arrendatarios. Muy justa parece la sanción impuesta al inquilino o arrendatario que rechazare una elevación legítima. El correctivo de la resolución, sin remisión posible, en su caso, es la que se considera justa y adecuada a la temeraria e infundada oposición del inquilino o arrendatario.

Los problemas de aplicación de las normas sobre fianza han sido objeto de estudio por autores y comentaristas, y a ellos nos remitimos.

Los preceptos sobre las obras de conservación y mejoras es quizá una de las materias más oscuras que impone al intérprete una

ponderada cautela. Juegan en este aspecto los intereses legítimos, aunque contrapuestos, de arrendadores y arrendatarios. La interpretación de sus normas requiere *un amplio arbitrio* de equidad, atendidas las circunstancias del caso.

El principio general sancionado en el artículo 1.554, núm. 2.º, del Código civil, impone al arrendador la realización de las reparaciones necesarias de la cosa arrendada (vivienda o local de negocio), a fin de servir al destino pactado. Excepcionalmente, la Ley atribuye al inquilino o arrendatario la obligación de contribuir con pro-rateos o participaciones legales variables, atendida la fecha del contrato o la cuantía de la renta y según se trate de la sustitución de enseres de la propiedad del arrendador o de la realización de obras ordenadas por autoridad competente.

Prescindiendo de la casuística legal, resaltan las siguientes normas de carácter jurídico y social, a saber: 1.ª, se sanciona el dolo y la culpa aquiliana por parte del inquilino o arrendatario o de sus causahabientes; 2.ª, con sentido de equidad, se faculta al inquilino o arrendatario el pago al arrendador de los porcentajes contributivos que le corresponden, y 3.ª, se protege el derecho del arrendador, concediéndole, al efecto, dos acciones, una para reclamar judicialmente la cantidad debida por el arrendatario y otra la resolutoria del contrato, en cuyo caso aquella cantidad será asimilada a la renta.

La meticulosa reglamentación legal, pensamos, pudo haberse simplificado considerablemente. No obstante, combina con acierto los derechos del arrendador y arrendatario.

En resumen, la conducta negligente del arrendador determina acción directa en favor del inquilino o arrendatario para ejecutar las obras por sí mismo y frente al derecho a exigir el importe de la obra, en su caso, se concede al arrendador el de impugnarlo, sancionándose, en consecuencia, la conducta antijurídica de uno y otro.

Las reparaciones urgentes se reglamentan en sentido análogo al ya expuesto. Las demás obras realizadas por el arrendatario, salvo estipulación en contrario, quedarán en beneficio de la finca. El precepto (art. 144), ambiguo y difuso, provoca dificultades en su aplicación práctica.

Responden a una amplia finalidad social las normas sobre mejoras contributivas a la higiene, salubridad y comodidad de sus ocupantes. La Ley vigente, inspirándose en la de 7 de mayo de 1942, reglamenta, con acierto, los derechos del arrendador, teniendo en:

cuenta el principio de justicia social, según el cual el propietario debe ser resarcido en proporción al capital invertido y al beneficio producido al arrendatario.

IV

Cuestión prácticamente *batallona* es la relativa a la resolución del contrato, sus causas, y a la suspensión de los mismos. La extinción es materia delicada. Dentro de la normativa legal, de un lado, viene a desposeer al inquilino de su más preciada facultad; la prórroga forzosa, por otro, concede al arrendador el derecho a instar la terminación de una relación perjudicial a sus intereses.

Por ello, la Ley se encuentra obligada a señalar taxativamente las causas de resolución y suspensión de estos contratos.

Las causas resolutorias responden a muy variados motivos que la Ley toma en consideración. De las enumeradas en el artículo 149, para el contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio, la primera, la falta de pago de la renta o cantidades que a ella se asimilan, confiere al arrendador una típica acción de desahucio; las causas segunda a cuarta, sancionan el incumplimiento de obligaciones contractuales impuestas al inquilino o arrendatario; la quinta, sanciona una manifiesta conducta delictiva del arrendatario; la sexta y séptima, obedecen a razones de moralidad, peligro, insalubridad o incomodidad para los demás inquilinos o arrendatarios; la octava, se funda en la utilidad pública; la novena, en la fuerza mayor, y la décima, en la voluntad de la Ley.

De las causas enumeradas en el artículo 149 algunas de ellas ofrecen un claro significado social. Así, la causa séptima, petición mayoritaria de los inquilinos o arrendatarios, es una elemental consecuencia de las llamadas relaciones de vecindad o derecho de vecindad. Lo mismo acontece con las causas de expropiación forzosa y ruina de la finca (8.ª y 9.ª). En la expropiación por causa de utilidad pública, resalta la utilidad social sobre el interés particular. La ruina de la finca (causa 9.ª) no puede constituir en el propietario un medio cómodo y rápido de conseguir «lanzamiento en masa», sin el necesario correctivo del derecho de retorno del inquilino o arrendatario. La Ley no ha conferido a los Tribunales la facultad de declarar la ruina del inmueble, de la competencia municipal, sino la

de resolver el contrato. Más aquella facultad, en cierto modo, provoca y aún prejuzga la resolución.

Si la ruina es total, opera resolutoriamente en forma análoga a la de un título ejecutivo en las reclamaciones de cantidad, representado por la certificación municipal firme de declaración de ruina. La ruina parcial impone al intérprete una conducta más laboriosa. En cada caso habría de discriminarse entre ruina, causa resolutoria del contrato y ruina parcial, que impone al arrendador la ejecución de las obras necesarias.

A continuación, la Ley concede al inquilino o arrendatario de vivienda o local de negocio la facultad de resolver unilateralmente el contrato aun antes de finalizar el plazo pactado, por incumplimiento de obligaciones específicas a cargo del arrendador, o bien de exigir su cumplimiento, con indemnización en todo caso.

Se trata, como es sabido, de una aplicación de la doctrina contenida en el artículo 1.124 del Código civil, sobre la condición resolutoria tácita, implícita en las recíprocas. En materia de subarriendo se sigue análogo sistema en cuanto a la resolución total o parcial del contrato, bien sea de vivienda o de local de negocio. Las causas resolutorias obedecen a infracciones contractuales dolosas o son consecuencia natural de la relación de subarriendo, caracterizado, como es sabido, por la temporalidad sin posibilidad de prórroga, salvo excepciones legales taxativas.

Una causa de extinción, común a toda clase de contratos regulados en la Ley, es la pérdida de la cosa arrendada. Su apreciación tiene un relevante carácter social. La pérdida de la cosa u objeto material, elemento de la relación jurídica, origina la extinción de la relación y, por ende, del contrato constituido sobre la misma.

Puede hablarse de una pérdida real o material (destrucción material de la cosa arrendada) o jurídica (su exclusión del comercio jurídico), o de una pérdida legal o por ministerio de la Ley, a que se refiere el artículo 155 de la Ley de Arrendamientos.

Prácticamente, se plantea el problema en los procesos resolutorios por falta de pago, en los que el inquilino demandado, sobre alegar la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, la imputa a falta de reparaciones necesarias a cargo del arrendador.

De consiguiente, la pérdida de la cosa originada por siniestro, por falta de reparaciones necesarias, aun siendo imputable al arrendador, priva al inquilino o arrendatario de la vivienda o local arren-

dado, con la consiguiente resolución y desalojo y sin el derecho de retorno conferido en el artículo 103 de la Ley de Arrendamientos. La cuestión se agrava cuando el arrendador reedifica con posterioridad el inmueble siniestrado.

En este caso el fraude al inquilino o arrendatario parece manifiesto. Obsérvese la necesidad de atender cuidadosamente al material probatorio suministrado y la conveniencia de interpretar con suma ponderación el precepto legal.

La dificultad es aún más relevante en los supuestos de falta de pago, en los que por la limitación de medios probatorios el arrendador puede resultar favorablemente situado frente al inquilino que oportunamente no supo o no pudo ejercitar su derecho a instar la ejecución de las obras necesarias o de hacerlas por sí mismo. Hubiera sido más equitativo estatuir la suspensión eventual de los efectos del contrato en lugar de la resolución, con el consiguiente derecho de retorno y la temporal exención de la obligación de pagar la renta de la vivienda o local arrendado.

En la práctica, parece de sumo interés discriminar los supuestos de pérdida de la cosa de aquellos otros de suspensión de los efectos del contrato, con lo que se excluirían, sin duda, situaciones fraudulentas.

Dos importantes beneficios, inspirados en razones de equidad e interés social, consigna la Ley de Arrendamientos. Nos referimos al beneficio del pago o consignación en los procesos resolutorios por falta de pago y al plazo de favor o humanidad concedido al demandado cuando se declara la resolución del contrato.

Brevemente vamos a referirnos a estas dos importantes facultades del inquilino o arrendatario. El beneficio del pago o consignación, que ya estatúan disposiciones legales precedentes, cobra en la vigente Ley un sentido y alcance en armonía con el interés social que le inspira. Como es sabido, en la Ley de Arrendamientos se distinguen tres especies o formas de pago o consignación: a) Para enervar la acción del arrendador. b) Para interponer el demandado el recurso de apelación contra la sentencia que le es desfavorable. c) Para evitar la ejecución forzosa o lanzamiento. La primera, comprende, a su vez, dos períodos sucesivos y se caracteriza: primero, por el sujeto, en cuanto puede realizarla el demandado o cualquiera otra persona en su nombre; segundo, por su cuantía, pues comprende las cantidades en que se sustenta la demanda y las que en dicho instan-

te debiere el demandado; tercero. por el tiempo, en cuanto puede tener lugar desde cualquier momento anterior a la celebración del juicio hasta el de notificación de la sentencia firme.

Pero este beneficio resulta contrarrestado por la exigencia legal del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuyo pago o consignación sólo puede realizar el demandado o su representante procesal, debiendo utilizarse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sentencia y precisamente en el momento de interponer el recurso.

La Ley, extremando la finalidad social del beneficio, e inspirándose en la equidad, llega hasta incluso autorizar el pago o consignación verificado «hasta el momento mismo del lanzamiento», ampliando así los precedentes recogidos en los Decretos-leyes de 30 de diciembre de 1944 y 30 de noviembre de 1945, con lo que el beneficio legal adquiere una amplitud en consonancia con el carácter social que lo motiva, o sea, evitar la desposesión de la vivienda o local arrendado por el deudor.

Algo análogo ocurre con el plazo de favor o humanidad, recogido el apartado d) del artículo 161 y artículo 162 de la Ley de Arrendamientos, donde se colige que con profunda visión de la realidad se amplían considerablemente los plazos establecidos en el artículo 1.596 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

El plazo del desalojo se concibe como una facultad atribuida directamente «ex lege» al inquilino o arrendatario. Su origen es, por tanto, el interés social que lo motiva y explica y específicamente la equidad.

Se le configura como un verdadero derecho potestativo, caracterizado por el interés social familiar y por razones de humanidad. Es susceptible de ampliación o prórroga judicial en su caso.

Como nacido directamente «ex lege» opera «ipso iure» con la ejecución de la sentencia firme, cualesquiera que sean las circunstancias personales del demandado.

Se extingue por la renuncia expresa o tácita, esto último mediante la voluntaria devolución de la posesión arrendaticia al arrendador, pues ello no afecta a la prohibición del artículo 11 de la Ley por tratarse de la renuncia a «un beneficio ya adquirido» por el inquilino o arrendatario.

En resumen, el plazo legal de desalojo opera como un auténtico beneficio de equidad que, al lado de la convivencia de extraños, la sub-

rogación inter vivos de parientes, la prórroga forzosa, la subrogación o continuación mortis causa, el derecho de retorno, los subarriendos tolerados, etc., etc., amplían considerablemente el círculo de los derechos del inquilino o arrendatario.

V

En conclusión, y a pesar de tratarse de una materia árida, cual es la arrendaticia urbana, la regulación normativa de la Ley logra aunar, en lo posible, los intereses contrapuestos de arrendadores y arrendatarios.

No obstante sus errores, puestos de relieve por autores y comentaristas, se reglamenta la relación arrendaticia con amplio sentido humano y social, sin olvidar lo «jurídico», a cuya triple finalidad deberá acomodarse la interpretación de sus preceptos.

Por otra parte, se limita el derecho de propiedad, al que se hace servir una función social.

Modestamente pensamos no estarían de más determinadas reformas parciales, como, por ejemplo, reducir los plazos de desalojo y, sobre todo, los de prórroga, privando de estos últimos al demandado que estuviese al descubierto en el pago de la renta, cuando la resolución se hubiese declarado por causa distinta de la falta de pago, incluso denegando el beneficio de pago o consignación al inquilino o arrendatario notoriamente reincidente, o sea aquel que «sólo paga» en el Juzgado, ocasionando con ello molestias e incluso gastos inútiles al arrendador.

JUAN DE TORRES AGUILAR
Juez municipal de Sevilla

NOTA BIBLIOGRAFICA

- BAQUERO PRICIADOS: «Algunas consideraciones sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos». *B. I. M. J.*, números 238 al 241 (1953).
 BELLÓN GÓMEZ: «Régimen legal de los Arrendamientos Urbanos». Madrid, 1947.
 DE BUEN: «Derecho civil español común». Indicatura. Apéndice, 1932.
 CASTÁN: «Hacia un nuevo Derecho civil». Reus, 1933.
 — «La formulación judicial del Derecho y el arbitrio de equidad». (Discurso apertura de Tribunales, 1953.)

- CERRILLO QUILÉZ: «El subarriendo de locales de negocio». «Despido de inquilinos». «La cesión de viviendas». «Revisiones de renta». «La convivencia» (su régimen legal). «La sucesión en el arrendamiento». «La extinción del arrendamiento». «Fijación de rentas», en monografías prácticas del Derecho español. (Publicaciones del I. E. D. P. Sección Barcelona.)
- COSSÍO Y RUBIO: «Tratado de arrendamientos urbanos», 1951. v 1.º
- COVIÁN: «Jurisprudencia», en Enciclopedia Jurídica Española.
- DÍAZ UNGRÍA: «Acciones de la Ley de Arrendamientos», en *Rev. Derecho Procesal*, IV, 1951.
- COLIN Y CAPITANT: «Curso Elemental de Derecho civil», 1923. V, 1.º
- GALLARDO RUEDA: «Los problemas de arrendamientos urbanos», en *Anuario de Derecho civil* (1948).
- GARCÍA ROYO: «Tratado de arrendamientos urbanos», 1947.
- LACASA COARASA: «El arrendamiento urbano». Parte general, 1947. «El actual arrendamiento urbano, ¿es contrato? Algunas observaciones para su calificación jurídica», en *Rev. Gral. de Derecho*, números 51 a 59.
- PASCUAL NIETO: «Ley de Arrendamientos Urbanos». Concordancia, antecedentes, jurisprudencia y bibliografía. *Pretor*, números 5 y siguientes.
- REYES GALLARDO: «Ante la novísima Ley de Arrendamientos Urbanos», en *B. I. M. J.*, 1947.
- RODRÍGUEZ SOLANO: «La necesidad propia como causa de resolución del contrato de arrendamientos urbanos», en *Pretor*, número 16. Diciembre de 1953.
- VILLANUEVA Y SANTAMARÍA: «Arrendamientos urbanos y desahucios». Madrid, 1953.