

Falsa expresión de la Ley

ARRIENDOS MATRIMONIALES.

Las leyes pueden engañarse fácilmente, se engañan en ocasiones; mejor dicho, pueden contener errores, que, por supuesto, será preciso soslayar al aplicarlas, pese a su rango soberano y precisamente para defendérselo, aunque ésto parezca paradójico.

También hay pronunciamientos en más de una sentencia que, a pesar del respeto a la santidad de cosa juzgada, no es posible acatar en la realidad, por chocar con dogmas inconcusos del derecho.

Al fin y al cabo hombres son sus autores, esencialmente falibles, amén de la imposibilidad de prever en las leyes todos los casos, y así caen más de una vez en renuncios o inexactitudes, como la determinante del presente trabajo.

En esta ocasión las *desairadas* son las viudas, aun cuando el *desaire*, en resumen de cuentas, resulte más nominal que real, y en cierta manera, más provechoso que adverso, si se quiere.

Me refiero al Decreto ley del 30 de diciembre de 1944 sobre la legislación de alquileres de viviendas, que pudiere hallar eco dentro de otras disposiciones que están en el telar.

Dice así: "Artículo 3.º. En las prórrogas forzosas a favor del inquilino por causa de fallecimiento de éste, se establece un turno de preferencia a favor de la viuda, hijos, padres o parientes dentro del segundo grado que convivieran con el arrendatario, por este orden."

¿Qué es eso de empezar por la viuda *del inquilino*?

Revela o acusa el designio de que el arrendatario es el marido, viniendo a constituir su viuda a manera de un hijo número uno en la escala de la prerrogativa.

Ahí precisamente estriba el error de la disposición citada, en esa concesión o favor que *galantemente* pretende el legislador otorgarle.

No hay tal. La mujer, dentro de la sociedad de gananciales, sistema predominante entre nosotros, como la propia ley lo presume (artículo 1.407 del Código civil), es, en lo esencial, igual al marido, siquiera éste haga de jefe de la sociedad en circunstancias normales.

En consecuencia, si durante el matrimonio el marido contrata el arrendamiento de un local u otros bienes, figurando como inquilino o arrendatario, no lo hace exclusivamente para sí, sino que lo verifica virtualmente para sí y su mujer, sin preferencias o jerarquías, las cuales vendrán después para la administración o disponibilidades ajustadas, y con ello los sacrificios consiguientes en beneficio de la sociedad, más que en el exclusivo del marido o jefe.

El propietario del inmueble o cosa arrendada debe saber todo ello, conocer las leyes del caso, sin poder, por lo tanto, llamarse a engaño.

¿Por qué si muere ella primero ha de continuar él, como por *derecho propio*, de *inquilino*, persistiendo todas sus relaciones jurídicas con el propietario del local, y no ha de suceder lo mismo, en pie de completa igualdad, cuando muera él antes que ella, sin necesidad de reconocerle tal derecho como una excepción *graciosa* del legislador, con las restricciones que el privilegio lleva aparejadas?

¿No sabemos todos, cual declaró la Resolución de la Dirección de los Registros del 12 de diciembre de 1935, que la naturaleza de los gananciales es, en la más aceptable de las teorías, una comunidad de bienes, aunque peculiar o *sui generis*, carente de atribución de cuotas, de potestad divisoria, etc?

Y cuando la inquilina sea la mujer que al casarse aporte el arrendamiento del local, ¿qué ocurrirá al viudo con semejante alquiler, si al cabo de algún tiempo fallece ella? El Decreto otorga la gracia a la viuda, sin acordarse para nada del viudo, a lo menos de manera concreta, como que *a primera vista* hasta *parece* una ley excluyente.

Examinemos las principales situaciones que pueden presentársenos.

ALQUILER DURANTE EL MATRIMONIO.

Según el artículo 1.401 del Código, los bienes adquiridos a título oneroso a costa del caudal común de los cónyuges, son *gananciales*, hágase la adquisición para la comunidad o para cualquiera de los mismos, habiendo llegado a sostener la Jurisprudencia, en decisiones como las de la misma Dirección del 23 de abril de 1898 y 30 de marzo

de 1904, que, aun inscritas unas compras a nombre de la mujer casada, procede inscribir las enajenaciones que luego realizare el marido cual si el título de compra hubiera sido inscrito a nombre de él, en su condición de marido, doctrina coincidente con la del Tribunal Supremo en sentencia del 4 de enero de 1897, aun cuando hayamos de tener presente que en casos dudosos sobre la pertenencia de los bienes con relación al cónyuge a cuyo nombre figure inscrito el título como exclusivo de él, *por existir algún principio de prueba favorable a tal exclusivismo*, lo más prudente para el Registrador es sujetarse entonces al contenido del asiento, conforme declaró la Resolución del 22 de octubre de 1928.

Que el arrendamiento es un contrato fundamentalmente oneroso, de los otorgados a título oneroso, es indudable. Por consiguiente, contrátese a nombre del marido, que es lo corriente, contrátese a nombre de la esposa, el arrendamiento o alquiler es un bien, cosa o derecho ganancial, con las particularidades correspondientes a un contrato semejante de tracto sucesivo sobre la propiedad ajena.

¿Qué acontece al disolverse el matrimonio por muerte de cualquiera de los cónyuges u otra causa? En general, se tiene en cuenta lo dispuesto por el artículo 1.426 del repetido Código, de que el remanente líquido se divida por mitad entre las dos personas o ramas llamadas a distribuirse los bienes gananciales.

Ahora bien; en un arrendamiento (prescindamos aquí de los frutos pendientes) no puede imponerse al propietario de la cosa arrendada la partición en dos mitades, que, además, sería imposible muchas veces. Ni el carácter comúnmente personal y restrictivo de dicho contrato suele ser muy propicio a extenderlo más allá de los cónyuges, salvo que la Ley autorice otra cosa. Resulta, pues, que la partición ordinaria no puede aplicarse a los arrendamientos.

Pero eso no quiere decir que los contratados durante el matrimonio hayan de circunscribirse al disfrute por el marido; antes al contrario, deben suponerse otorgados para ambos esposos, que constituyen la comunidad conyugal.

Desde luego, el Decreto aludido parece que viene a adoptar, siquiera en parte, aunque con poca fortuna en la expresión, esto es, con una expresión que hemos denominado *falsa*, el criterio que sostenemos, porque, en cuanto a la viuda, lo prevé expresamente (la consabida preferencia), y respecto al viudo, si bien es verdad que no lo menciona, en-

tiendo que da por supuesto su derecho a permanecer en la vivienda, al cual terminantemente se refiere el Decreto.

Apliquemos la doctrina a otras figuras especiales de los arrendamientos llamados sociales, concretamente a la aparcería según está regulada por la Ley del 15 de marzo de 1935 y sucesivas.

Cuando la aparcería se rija por la legislación especial, tendremos el artículo 47 de esa Ley, que autoriza al propietario de las fincas a truncar la duración del contrato por el mero hecho de fallecer el aparcerero.

Se presentará entonces el problema agravado, pues el propietario alegará el fallecimiento del marido, a quien le había entregado el predio en aparcería y en quien tenía puesta su confianza, prescindiendo de la esposa, en quien acaso no tuviese ninguna, porque fuese ella incapaz de regir la aparcería.

Pero la viuda invocará aquellos preceptos más absolutos de la sociedad de gananciales, cuando menos mientras no se le acredite la incapacidad o deficiencia para la explotación y cuidado de las fincas.

En nuestro criterio, la viuda tendría toda la razón, que hasta lo aconseja la trascendencia de la unión conyugal, los respetos al hogar fundado y alimentado bajo la jefatura del marido y, en su defecto, tantas veces la de la mujer (*sunt duo in carne una*); pero siempre por los dos y para los dos.

De no ser así, hasta caeríamos en el absurdo de que si el marido se ausenta durante unos años al extranjero, o tiene la desgracia de perturbarse mentalmente, pudiese el propietario reclamar la extinción del arrendamiento por ese hecho, aun cuando las fincas estuviesen bien cultivadas por la esposa, la cual, dicho sea de paso, las cultiva y trabaja en muchas comarcas y regiones de manera bien análoga al marido, a veces mejor.

Podrá intensificarse aún más el problema en supuestos de divorcio. Para éstos creemos que la cuestión la resolverán los Tribunales discrecionalmente, en consideración a las circunstancias, por ejemplo, el número de hijos que hayan de vivir con uno u otro cónyuge y los requisitos legales y demás pertinentes para llevar en arriendo tales bienes.

¡Bueno estaría que a pretexto de ser el marido, cuando lo fuese, el administrador de los gananciales, hubiere de entregársele a él inexcusablemente la continuación del arriendo, aun habiendo dado causa al divorcio con sus desafueros o perversa conducta, en perjuicio de la inocente esposa!

ALQUILERES ANTERIORES AL MATRIMONIO O PECULIARES.

Si el esposo o la esposa aportan al matrimonio una finca tomada en arrendamiento, parece indudable que quien hiciese la aportación goce del concepto de arrendatario, obligado personalmente como está en favor del dueño, con subordinación a las cláusulas legales y subsistentes legalmente del contrato otorgado.

Entonces sí que surgiría la aplicación plena del Decreto de 1944, cuando fuese el esposo quien hubiere efectuado la aportación en el momento de casarse, o aun después si la hiciere por herencia causada en su favor exclusivo.

¿Y si fuese la esposa que hubiese realizado la aportación en análogos circunstancias privativas?

Aquí es donde el legislador debe tener la palabra; pero, con todo, nos parece que dentro del Decreto de 1944 lo que se dice en beneficio de la viuda, debe entenderse afirmado por analogía, si el caso se plantea ante los Tribunales, en favor del viudo, y en supuestos no previstos por esa disposición legal habría de entenderse, en definitiva, que el arrendamiento era exclusivo del cónyuge que lo hubiera aportado al matrimonio.

Más todavía. Como en los contratos de arrendamiento sobrevienen frecuentemente novaciones que pueden presuponer extinción del arrendamiento antiguo y comienzo de otro, llegaríamos entonces al supuesto aquel de arrendamiento contratado durante el matrimonio, con todas sus consecuencias igualmente favorables a ambos cónyuges, estimando nosotros pertinente, sea cual fuere la situación de los arrendamientos otorgados con carácter de comunidad o con el exclusivo de alguno de los cónyuges, que el marido puede ejercitar los derechos de arrendamiento (si bien, para la más conveniente seguridad, haya de concretar el origen y actuales circunstancias del contrato), cual indicó en caso más o menos semejante a ello la sentencia del Tribunal Supremo del 1.º de diciembre de 1902, al declarar que el marido comprador de una finca *ligante con otra de su mujer* puede alegar esta circunstancia al verse demandado de retracto de colindantes por el dueño de otra finca.

Las leyes de excepción, entre ellas las especiales de arrendamiento, olvidan a menudo que existen normas comunes, propias de las leyes de siempre, v. gr., del Código civil, y al querer aplicarlas a supuestos de

las leyes especiales, el legislador resbala fácilmente, siendo así que lo mejor era callarlo, dejando ampliamente su regulación a los Códigos fundamentales. No debe mencionarse como excepción lo que verdaderamente no lo es, so pena de tales caídas, pródigas en conflictos de interpretación.

Por lo demás, lo que se aprecia en el fondo de cuanto dejamos expresado, concretamente respecto al Decreto de 1944 o leyes excepcionales, es la impresión de que en los bienes de la sociedad de gananciales el que las escribe o redacta aleja más de una vez el pensamiento de lo que es el verdadero concepto del arrendamiento y su importancia práctica, cada vez mayor en todos los países.

Esa importancia resalta, dentro de la legislación especial, en normas tan trascendentales como la de las prórrogas favorables al arrendatario o el derecho del retracto de los colonos, especialmente en éste, en el cual se trata nada menos que de la adquisición de la propiedad de los predios arrendados, puesto que, según el artículo 1.396 del Código civil, son bienes privativos de cada uno de los cónyuges, entre otros, "los adquiridos por derecho de retracto o por permuta con otros bienes pertenecientes a uno de los cónyuges", siquiera éste, por sabido, deba satisfacer en su día al otro lo que del fondo común se hubiere distraído para el retracto otorgado en favor de aquél, en favor de uno solo.

La cuestión no es, pues, baladí, de escaso interés o de mera elucubración científica.

En ese sentido aparece redactado con menor impropiedad que el Decreto de referencia, pero dejando en pie, sin embargo, la esencia de la cuestión, el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, cuyas son estas palabras:

"Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso de que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante. El arrendador no está obligado a dividir el arrendamiento, aunque sean varios los herederos del arrendatario."

También este artículo *tiene lo suyo*, como vulgarmente se dice, pues cabe preguntar si el cónyuge viudo ha de estimarse heredero siem-

pre, aunque lo fuere tan sólo en el usufructo legal, y si, en caso afirmativo, ha de verse obligado a convivir con los demás herederos, que pueden serlo hasta el segundo grado en línea colateral o indefinidamente en línea recta, o si ha de someterse al arbitrio que a los demás herederos concede el artículo 838 del Código civil, y la pregunta de si en el caso de que el arrendamiento hubiese sido otorgado originariamente en favor exclusivo y legal de uno solo de los cónyuges tendrá aplicación ese precepto.

Aun siendo notorias las dificultades, entendemos que el artículo 18 hemos de limitarlo al supuesto de que el arrendatario *exclusivo* haya sido el cónyuge premuerto, así, por derecho propio, cuando realmente deba estimarse así en razón de los motivos que hemos invocado, e igualmente entendemos que si el arrendamiento fuere de los que llamamos de la sociedad conyugal, la legislación social favorece para la continuación del mismo, en forma exclusiva, al cónyuge sobreviviente, ante aquel razonamiento de que el artículo 18 debe concretarse al supuesto de arriendos exclusivos del cónyuge difunto. De no aplicarse de ese modo, caemos en patente injusticia, agravada por la facultad que el artículo 4.º de la Ley del 23 de julio de 1942 atribuye al arrendatario en favor de sus cooperadores.

En los arrendamientos regidos por las leyes comunes podrá sostenerse, como *regla general*, la obligada cooperación del viudo con los herederos del premuerto (si entre todos no pactan cosa mejor), en justa aplicación del *qui contrahit, sibi et haeredibus contrahit*; pero en los regidos por las legislaciones especiales la regla general es la contraria, bien entendido que en ambas el marido y la mujer deben ser tratados sin preferencias ni exclusivismos que no pueden anidar en la mente del legislador ni ser conceptuados viables en el espíritu de las leyes.

Si un casado toma en arriendo unas fincas, y luego muere su esposa, a nadie se le ocurrirá negarle, en el actual estado del derecho, el de continuar en el arriendo, y si es así, ¿con qué razón se le negaría a la mujer misma cuando fuese ella el cónyuge viudo y precisamente a título de legislación social?

No se objetará que los arrendamientos son ajenos a la noción de gananciales, a pretexto de que, cuando menos como pauta muy general, se adquieren sin pagar nada por la adquisición.

La objeción carecería de eficacia, pues, en primer lugar, si se adquiriese mediante un pago inicial, tendríamos, a lo menos entonces,

una franca adquisición a título oneroso, con sus naturales consecuencias; y, en segundo lugar, aun habiendo entrado en el arrendamiento según la forma corriente de no pagar más que las rentas periódicas, conforme vayan venciendo, el arrendamiento, que es venta de disfrute temporal y a veces inscribible, no deja de ser un contrato oneroso en su ejecución, así como también en su propia naturaleza, con beneficios grandes cuando es tomado por renta baja, largo tiempo o afecto a prórrogas de suma utilidad: si no resulta oneroso en la transmisión a la manera de la compraventa, siempre lo sería en razón de la carga o merced correspondiente, en la reciprocidad de prestaciones.

El arrendamiento es un usufructo disminuído, si se permite el léxico, y respecto al usufructo declaró la Resolución de 9 de febrero de 1917 que, limitado o no a la vida de los cónyuges, puede constituir un derecho de la sociedad de gananciales, aunque no olvidemos que allí se trataba de un usufructo adquirido directamente a título oneroso.

Realmente, el concepto legal de adquisición a título oneroso podemos tomarlo en un aspecto francamente negativo, esto es, en cuanto no sea adquirido a título gratuito, debiendo en conclusión, no hurtarles el carácter de patrimonio privativo de uno de los cónyuges, en su caso, y de la sociedad de gananciales en el resto, a los contratos de arrendamiento, *mutatis mutandis*, sobre todo — vuelvo a decirlo — a los comprendidos en la legislación especial, tan beneficiosa al arrendatario, en cuyo favor existen aquellos derechos tan relevantes como el del retracto, atribuído hoy por de pronto a determinadas fincas, a muchísimas, y mañana, pronto seguramente, a otras más.

Unicuique suum. En la sociedad de gananciales, mayormente al ser disuelta, no se debe hablar del viudo con preferencia a la viuda, como tampoco de ésta con preferencia a aquél, a efectos patrimoniales de índole semejante: a posiciones idénticas, dictados idénticos.

E. VÁZQUEZ GUNDÍN.

Registrador de la Propiedad.