

## La situación actual del inquilinato

Con estas notas pretendemos llamar la atención sobre los problemas del inquilinato, desde hace algún tiempo olvidados por las revistas profesionales (1) y analizar las más notables desviaciones que con respecto a la locación clásica del Código civil presenta el arrendamiento regulado por el Decreto de 29 de diciembre de 1931 y disposiciones posteriores, adelantando que las encontramos plenamente justificadas por las circunstancias y en modo alguno merecen nuestra censura en principio, ya que los principales reparos que pueden oponerse nacen del desarrollo concreto del régimen de excepción y del peligro de que éste llegue a ser considerado como susceptible de ser mantenido indefinidamente y en circunstancias normales.

\* \* \*

El problema de la vivienda, ya conocido en otros tiempos (2), al rebrotar en la actualidad con una violencia extraordinaria, ha moti-

(1) No conocemos en las revistas ningún artículo o comentario posterior a 1 de abril de 1939, y los anteriores son escasos.

(2) La crisis de los alquileres en Roma dió lugar a un decreto de Julio César estableciendo una moratoria de un año para el pago de las rentas, y originó censuras de Cicerón en cuanto a los abusos de los inquilinos, y sátiras de Juvenal contra los propietarios. En la Edad Media se presenta en los grandes mercados, en los centros de estudio, en los santuarios de fama y en las capitales del cristianismo. Nuestro arzobispo de Toledo aparece en los archivos de Avignon como una de las altas personalidades que protestaron contra la escandalosa subida de rentas que siguió a la instalación del Papado en aquella ciudad. Como sanción se empleó la excomunión y como medida intervencionista, comisiones de tasadores de casas. Jerónimo González. *Arrendamientos urbanos* Madrid, 1926, pág. 2. "El establecimiento de la Corte en Madrid dió lugar a una legislación excepcional sobre arrendamientos, de la que dan testimonio las leyes del título XIV, libro III, de la Novísima, y entre ellas, más principalmente la 24... El Auto Acordado del Supremo Consejo de 31 de julio de 1792 (ley 8 del tit. X, libro X, de la Novísima) remedió muchos abusos." Benito Gutiérrez: *Códigos...* Madrid, 1877, IV, págs. 439 y sigs.

vado abundantes previsiones del legislador integrantes de un "derecho excepcional" (3), que, según Ennecerus, cercena profundamente las normas del arrendamiento y de la propiedad (4), y añadimos por nuestra parte, subvierte conceptos fundamentales de derecho privado. Insistimos en que dicha evolución jurídica en abstracto persigue un fin de indudable equidad y merece toda simpatía. Y nos interesa subrayar algunos aspectos de la misma en cuanto a: I) el concepto de contrato y su generación. II) la temporalidad que caracteriza al arrendamiento clásico. III) la situación de las partes; y IV) las consideraciones generales que de tal examen deban derivarse.

#### I) EL CONCEPTO DE CONTRATO Y SU GENERACIÓN, REFERIDOS AL INQUILINATO EXCEPCIONAL (5)

A. La función de la voluntad en la formación del contrato ha sido, en la doctrina tradicional y en los ordenamientos positivos por ella inspirados, poderosa y casi exclusiva. Como la realización de dicha voluntad constituye la razón de ser del negocio jurídico (6), aquél descansa sobre los principios siguientes: 1.º, no existe sin el consentimiento (7) que se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre su objeto y causa (8); 2.º, este consentimiento determina libérrimamente el contenido del negocio dentro de los "límites legales" (9), que se consideran excepciones de policía, y 3.º, una vez perfecto el contrato, aparece como ley superior e independiente de la voluntad de las partes (10), norma contractual a la que se somete el Juez en las posibles derivaciones contenciosas y ante la que se de-

(3) Algún Juez municipal ha sostenido que las disposiciones sobre inquilinato no son "excepcionales", olvidándose del sentido técnico de esta calificación (*jus singulare*) y suponiéndole un contenido peyorativo que no tiene.

(4) *Tratado de Derecho Civil*, II, 2, 126 a, pág. 143.

(5) Desde ahora, y por simplificación terminológica, llamamos "inquilinato excepcional" al regulado por el decreto de 29 de diciembre de 1931 y disposiciones concordantes.

(6) Ennecerus, obra cit. I, 2 136, pág. 53.

(7) Art. 1.261 del Código civil.

(8) Art. 1.262 del Código civil.

(9) La voluntad contractual dice Bonelli, es soberana de sus propios intereses, mientras no atente al orden público, las leyes lógicas o la sustancia de las instituciones jurídicas. Doctrina recogida en nuestro artículo 1.255.

(10) Artículos 1.091, 1.256, 1.258 y 1.278 del Código civil.

tiene el Legislador en tanto en cuanto le interesa la seguridad jurídica (11).

B. Pues bien, el inquilinato regulado por las disposiciones excepcionales ofrece estas particularidades correlativas: en cuanto a lo primero, se prorroga obligatoriamente para los arrendadores y a voluntad de los inquilinos (12). Si se considera la naturaleza de esta prórroga, trátase del contrato primitivo que continúa (tesis del Supremo en las prórrogas de arrendamientos rústicos) o de uno nuevo que sin solución de continuidad sigue al anterior (tesis de analogía con la tácita reconducción), es evidente que en ambos casos el contrato nuevo o la continuación del originario se dan sin el consentimiento de los arrendadores, a los que se imponen por una simple declaración de voluntad de los arrendatarios, apoyada en la ley (13); y vistos a la luz de los prismas clásicos, merecen llamarse "contratos forzados" (14), sin que esto sea una "contradictio in terminis", como pretende Jerónimo González, sino "in substantia". Es más, puede resultar *impuesto* el mismo contrato originario: el Gobierno civil de Sevilla dictó una importante orden (15) que tiene este sentido de construcción de los arrendadores, lo que recuerda normas de nuestro Derecho histórico (16) y del extranjero (17). Respecto a lo segundo, más que "límites legales" de policía hay un sistema de preceptos coac-

(11) En su concepto se contienen, al menos, tres puntos de vista independientes a saber: el primero, la garantía de la previsibilidad de las consecuencias jurídicas; segundo, la creación de una clara situación jurídica entre las partes; tercero, la exclusión de toda arbitrariedad judicial, así como de toda apariencia de arbitrariedad. Herrfarhdt: *Revolución y Ciencia del Derecho*. Madrid, 1932, págs. 42 y sigs.

(12) Artículo 1.º del decreto de 29 de diciembre de 1931.

(13) Esta declaración de voluntad, que no puede ser recepticia, se exterioriza de ordinario por "actos concluyentes" y da idea de que el derecho concedido al inquilino es del tipo de los de modificación.

(14) Pactos que celebran los interesados bajo la inmediata presión de la ley. Jerónimo González: Ob. cit. en la nota 2.

(15) Publicada en la Prensa local el 11 de julio del año 1942, dispuso que los propietarios han de dar cuenta del desalquilo de locales (art. 1.º) y explicar si no los realquilan en quince días, las razones que justifiquen su conducta (art. 3.º), incurriendo en sanciones en su caso (arts. 4.º y 5.º).

(16) El auto acordado del Consejo Supremo de 31 de julio de 1792, inserto en la Novísima, dice en su regla 6.ª: "No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los Jueces los obliguen a que las arrienden en precios justos".

(17) Según la ley alemana de escasez de viviendas de 26 de julio de 1923, artículo 4.º, la autoridad puede obligar al titular del derecho de disposición a que, dentro de un plazo prudencial, concluya un arrendamiento, o concluirlo ella, en caso de resistencia. Disposiciones semejantes se encuentran en el Derecho francés y en la legislación italiana.

tivos que determinan el contenido mínimo del negocio de una manera inderogable y casi institucional. Sobre lo tercero, el contrato se encuentra desde el primer momento al alcance de la autoridad judicial, que siempre puede modificar la renta y durante la vigencia del art. 2.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 ha podido modificar también las demás cláusulas contractuales.

C. Estas desviaciones ni merecen asombro ni son, en principio, censurables. Las robustecen las novísimas orientaciones doctrinales que ponen en crisis la autonomía de la voluntad (18), niegan seriamente la soberanía contractual (19) de acuerdo con la creciente publicitación del derecho privado (20) y someten el mismo concepto de contrato, como categoría jurídica, a una revisión (21) muy distinta de aquella que por consideraciones meramente técnicas, casi de taxonomía, pretendieron imponer hace algún tiempo los autores alemanes.

D. Del contrato forzado que examinamos sólo interesa extraer ahora esta consecuencia que literalmente copiamos del insigne hipotecarista antes citado: "la persona a quien se ha impuesto una relación jurídica podrá alegar su falta de libertad para eludir una prestación excesiva, o evitar un sacrificio de su patrimonio, o atenuar una responsabilidad" (22).

(18) En la posición del Derecho europeo en cuanto a la autonomía de la voluntad o libertad contractual, cabe distinguir tres épocas: primera, predominio aparentemente absoluto del contrato libre; segunda, época de las limitaciones de la libertad contractual merced a la crisis intervencionista del principio; tercera, época actual de la transformación social del concepto del contrato y de la libertad contractual, mediante una incorporación funcional del contrato al ordenamiento total con el resultado de un contrato dirigido. Así habla con respecto al Derecho alemán, y nosotros hemos generalizado por estimar que hay razón para ello Wolfgang Siebert en "Contrato y libertad de contratación". *Revista de Derecho Privado*, julio-agosto 1942.

(19) La exageración del principio de soberanía contractual, como la de todo principio, puede conducir a abstracciones. Juan Castrillo "La guerra y los contratos", en *Revista de Derecho Privado*, abril 1940: "Hasta ahora, y con la superstición que reinaba en torno a la ley y la equiparación analógica del contrato—otra figura preeminente en el ordenamiento jurídico del pasado siglo—. Nicolás Pérez Serrano, "El amparo judicial para la revisión de los contratos", en *Estudios Jurídicos*, julio de 1941.

(20) Vid. las conferencias de Pérez Serrano sobre "la reforma del Derecho privado en Alemania, en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, y el artículo de Navas Muller "En torno a la ley de 17 de mayo de 1940", en *Revista de Derecho Privado*.

(21) Vid. la referencia que de la obra de Freisler *Las categorías jurídicas y su modificación por medio de nuestra renovación jurídica* hace la *Revista de Derecho Privado*, abril 1942, y las conferencias de Pérez Serrano antes citadas.

(22) Ob. cit. en la nota 2.

## II) LA TEMPORALIDAD. CARÁCTERÍSTICA DE LA LOCACIÓN, REFERIDA AL INQUILINATO EXCEPCIONAL

A. Convienen en que la temporalidad constituye uno de los caracteres indeclinables del arrendamiento: 1) la doctrina de los autores (23); 2) nuestro Código en sus arts. 1.543 y 1.565 (24), 3) el Tribunal Supremo que, aplicándolos, ha precisado que lo prohibido en dichos preceptos no es la indeterminación propiamente dicha del plazo, sino la locación perpetua, porque "la circunstancia de perpetuidad no se aviene ni conforma con las condiciones intrínsecas del contrato de arrendamiento, significando, como significa, un obstáculo legalmente insuperable para que el propietario pueda recobrar en ningún tiempo la posesión y el aprovechamiento directo de la cosa cedida" (25).

B. El Decreto de 29 de diciembre de 1931, y demás disposiciones, reconocen implícitamente esta característica, pero su aplicación conduce prácticamente a su desconocimiento. En efecto, el arrendamiento de excepción resulta en cierto modo perpetuo a causa de: 1.º, las prórrogas indefinidas del contrato (26); 2.º, la extensión de este beneficio a los individuos de la familia que habitaran con el arrendatario al tiempo del fallecimiento de éste (27); 3.º, una aplicación judicial restrictiva de los preceptos de recobro de la finca (28); 4.º, la ley de 23 de julio que ha refrendado el criterio de los jueces.

C. Lo expuesto en el párrafo anterior es importante porque en las relaciones jurídicas que tienen tracto, el factor tiempo no es una circunstancia accidental. Lo demuestran múltiples aplicaciones que sería largo exponer, dice Ramón María Roca, y por ahora nos basta como ejemplo el art. 1.655 del Código civil, por el cual un mismo contrato puede constituir un arrendamiento o una enfiteusis, según se pacte por tiempo determinado o indefinido.

Un inquilinato perpetuo no sería propiamente arrendamiento. El

(23) Vid. Ruggiero: *Instituciones*, Madrid, 1931, t. II, págs. 461 y sigs. Valverde: *Tratado*, Valladolid, 1937, t. III, pág. 460.

(24) "Por tiempo determinado", el primero. "Concluye el día prefijado", el segundo.

(25) Sentencia de 11 de febrero de 1908 Véase íntegra, y también la de 15 de octubre de 1924.

(26) Artículo 1.º

(27) Artículo 3.º

(28) Artículo 5.º

Código y la Jurisprudencia ya han confirmado esta apreciación, la Doctrina está de acuerdo por completo en aceptarla.

Para Gregorio López el arrendamiento de por vida equivalía en el derecho histórico español a la concesión del dominio útil de la cosa (29). Las locaciones perpetuas admitidas en el Imperio romano y practicadas en Francia hasta la Revolución mostraban una tendencia invencible a transformar el arrendatario en copropietario y descomponer la propiedad en los dos dominios, dice Valverde, porque cuando el arrendamiento se hace a perpetuidad es más bien una alienación (30), lo que me parece claro. Roca reconoce que es la sustancia del censo la que se pretende incorporar al instituto arrendaticio y que el arrendamiento a largo plazo implica una indudable limitación al dominio de la finca arrendada, citando la sentencia de 25 de marzo de 1925, que declaró que un contrato por más de cincuenta años entrañaba desmembración del dominio (31); Flórez de Quiñones, en su reciente y documentado trabajo sobre arrendamientos rústicos (32), sostiene que el término en el contrato "está íntimamente ligado a la intangibilidad del derecho de propiedad".

No es dudoso, por lo tanto, que las prórrogas indefinidas desnaturalizan el contrato.

D. Pues ni aun por eso son censurables. Mientras las circunstancias las exijan y ahora las justifican más que nunca, son la piedra angular del arco levantado para defender los derechos de los arrendatarios. Pero con su mantenimiento y defensa no es incompatible, ni las contradice, esta idea: para que el inquilinato no pese como una verdadera carga sobre la cosa arrendada hay que permitirle adaptarse a los cambios que sufra la situación social y económica en vista de la que las partes contrataron, organizando un "sistema flexible de revisión de rentas para una y otra parte, norma verdaderamente justa en relaciones jurídicas de largo tracto" (33).

(29) "Transit enim utile dominium ex tali conductione ad longu. tempus... et prohibet alienare, si locat ad longum tempus, incidit in poenam prohibitionis". Glosa 7.<sup>a</sup> a la ley XIX, título VIII, de la Partida 5.<sup>a</sup>, *Los Códigos españoles, concordados y anotados*, Madrid, 1872, t. I, pág. 657.

(30) Ob. cit. en la nota 23.

(31) *Instituciones de Derecho hipotecario* Barcelona, 1941, t. I, págs. 386 y siguientes.

(32) "Notas sobre la ordenación de los arrendamientos rústicos", en *Revista de Derecho Privado*, octubre 1942.

(33) La legislación excepcional no olvida esta idea, pero no la desarrolla con toda la amplitud y equidad que son necesarias.

## III) LA SITUACIÓN DE LAS PARTES. REFERIDA AL INQUILINATO EXCEPCIONAL

A. La situación de las partes en la locación del Código civil es la que corresponde al contenido tradicional de la misma y no la esbozamos siquiera, por más que conocida.

B. En cambio, en la relación arrendaticia excépcional las partes se nos presentan en una posición confusa que, en algunos aspectos, recuerda lejanamente ciertos rasgos de la enfiteusis. El inquilino no deja de ser arrendatario, pero no acepta la inestabilidad propia del derecho arrendaticio ni su construcción de derecho simplemente relativo y en cuanto ostenta un derecho absoluto, siquiera no sea todavía un derecho real, y pretende su transmisión inter vivos (34) viene a conducirse *como si* fuera enfiteuta, liberado de las obligaciones que son contrapartida de tal condición jurídica.

Los propietarios, de su lado, no pueden recobrar (según la expresión del Tribunal Supremo antes citada) el uso o aprovechamiento directo de la cosa cedida sino en los casos taxativamente determinados, y esta dificultad de recobrar el disfrute directo supone casi una verdadera carga sobre la finca (35), a la que quita facilidad de negociación. Por el hecho de concluir un contrato obligatorio, teñido de personalidad, han concedido a sus arrendatarios, sin proponérselo, una situación tan privilegiada que ha merecido las más acres censuras de Valverde, el más caracterizado representante de la socialización del derecho en nuestra patria y muy poco sospechoso de individualismo, por lo tanto (36).

## IV) CONSIDERACIONES GENERALES

A. El inquilinato o arrendamiento de uso, tal como está regulado, resulta una figura jurídica anómala y difícil de encuadrar en el marco acostumbrado de las instituciones. Recuerda caracteres de la

(34) A pesar de que nuestro Derecho no admite la cesión de contrato, por ser contrario a la sucesión particular en las deudas, ha surgido, sobre todo en las grandes ciudades, una tendencia cuya pujanza descubren los anuncios de la Prensa, dirigida al traspaso de los arrendamientos, absolutamente contraria a la ley.

(35) Vid. nota 31

(36) Véanse las durísimas censuras que se consignan en las páginas 585 y siguientes del *Tratado* citado en la nota 23

enfiteusis y presentó la incertidumbre propia de toda solución intermedia.

Por lo que interesa examinar: 1) ¿se dirige el inquilinato de un modo decidido e irremediable hacia las formas enfiteúticas?; 2) ¿se justificaría que definitivamente se transformase en censo?; 3) ¿es deseable que tal cosa suceda?

1) Es difícil contestar con probabilidad de acierto a la pregunta por falta de la necesaria perspectiva histórica, pero es necesario aventurar una respuesta. Aunque la "prisa de nuestro tiempo" se proyecte en el campo jurídico con notables resultados (37), no se puede olvidar: *a)* que los cambios de la conciencia colectiva son lentísimos; *b)* que la evolución jurídica determinante del traspaso de la propiedad a los enfiteutas fué cosa de siglos; *c)* que las actuales leyes de excepción sobre el inquilinato son relativamente modernas, de hace veintiocho años, y los ejemplos que ofrece la historia tienen marcado carácter esporádico; *d)* que dicha legislación, en el presente, no se ha mostrado ni uniforme ni duradera, pues en todos los países la desnaturalización del inquilinato se proclamó medida circunstancial y en todos—menos en España—se volvió al régimen de la locación clásica en cuanto las circunstancias lo permitieron (38). Hay fundamento razonable por lo dicho para afirmar que no hay una verdadera convicción jurídica colectiva en pro de una transformación irrevocable del instituto arrendaticio urbano, y que, a pesar de las opiniones en contrario, el inquilinato no marcha irremediablemente a convertirse en un derecho real limitativo del dominio, si bien hoy funcione en algunos aspectos como si lo fuera.

2) No se justificaría, por otra parte, su transformación en censo, pues no se dan en él las razones que motivaron el traspaso de pro-

(37) Vid. las interesantes conferencias que dió De Buen en el verano de 1934 en Santander.

(38) La exposición de motivos del decreto de 29 de diciembre de 1931 no pudo menos de omitir—porque es de suponer que sus redactores no desconocían el cambio que estaba operándose—que desde antes de su fecha los países europeos afectados por el problema de la habitación que se inició en la guerra y se agravó al terminar ésta, volvían gradualmente, y con las necesarias cautelas, al régimen de derecho común. Al parecer, en dichos países se da como indiscutible que el inquilinato excepcional ha de ser transitorio, y si se mantiene por tiempo indefinido, atenta contra el bien común y lesiona los mismos intereses de los inquilinos. Es de suponer que la actual guerra habrá determinado un renacimiento del régimen de excepción, lo que en nada desvirtúa estas afirmaciones, pues de nuevo se han producido estados de hecho que lo hacen absolutamente indispensable.



piedad a los enfiteutas (39) y sobre todo los inquilinos pueden ser protegidos con eficacia sin necesidad de convertirlos en propietarios, ya que tal cosa excedería notablemente del fin perseguido y significaría no la resolución equitativa de un problema, sino su eliminación por eliminación de uno de sus términos. Las normas de derecho permiten la lesión de intereses humanos en el conflicto diario de la vida social tan sólo en la medida indispensable para la realización de aquellos otros que se declaran jurídicamente tutelados, pues, por razones de justicia y economía funcional de la convivencia, procuran la satisfacción de los protegidos con el mínimo quebranto de los que no se tutelan. Estos principios se oponen a que cristalicen los actuales rasgos enfiteúticos del inquilinato, que únicamente pueden defenderse en cuanto los exigen las circunstancias y teniendo presente que: a) su permanencia produce el efecto indirecto, pero importante, de agravar el problema de la habitación cuyo remedio se busca; b) que el remedio eficaz del mismo consiste en una adecuada política de la edificación que termine con la escasez de cuartos habitables (40).

3) No es deseable tampoco que el inquilinato quede enfiteútico para siempre, por estas razones: a) supondría la expropiación de los dueños actuales y b) haría desaparecer toda clase de iniciativa privada en el campo de la edificación.

B. Hemos visto que no está el inquilinato irresistiblemente atraído por las formas censales y que no es justo ni deseable que las imite en una configuración ordinaria. Pero como contrato excepcional, forzado (41) y de tracto indefinido (42) produce ciertos efectos análogos a los de la enfiteusis.

C. Dichas anomalías de contenido, en cuanto justificadas por la situación presente, pueden aceptarse, ya que resuelven, aunque tan sólo de momento, el grave problema de la habitación.

(39) La tierra objeto de la relación enfiteútica no recibió ningún valor por causa de los concedentes y si por razón de los concesionarios que se encargaban de convertirla en cultivada y cultivable, prestando un servicio excepcional a la repoblación y cultura de Europa. La diferencia de valor humano y social que ello supuso entre censualistas y enfiteutas motivó que el dominio pasara de los primeros a los segundos según una evolución que sintetiza acertadamente Aguado Merino en su *Legislación Notarial*, Madrid, 1933, págs. 186 y sigs.

(40) Nuestro Caudillo, con clara visión del problema, promueve por todos los medios, y en cuanto lo permiten las circunstancias de la postguerra, la edificación. Vid. la meritisima legislación creadora del Instituto Nacional de la Vivienda, *Obra Sindical del Hogar*, y la igualmente meritisima actividad que desarrollan estas instituciones.

(41) Apartado I de este trabajo

(42) Apartado II del presente artículo.

Merecen, sin embargo, rectificación: en el futuro, la prolongación indefinida del sistema, que es un arma de doble filo (43). En el presente, el desarrollo práctico del régimen de excepción a través del Decreto fundamental, disposiciones concordantes y aplicación judicial que ha conducido a una situación de desigualdad entre las partes.

D. Este último defecto se corregiría con tener en cuenta y realizar ampliamente, tanto en la norma como en su realización judicial, dos ideas, ya apuntadas en este trabajo:

a) Si la fuerza vinculante de un contrato voluntariamente celebrado, en los de largo tracto, se entiende supeditada a la cláusula "rebus" (44) o sus versiones modernas (45), la persona a quien se haya impuesto un contrato con mayor razón podrá pedir que se resuelva si la continuación en el vínculo la resulta excesivamente onerosa (46):

(43) Véanse los juicios de Valverde, ob. cit., y Castán, *Notarias*, 1941, III, sobre la retracción del capital en la edificación por consecuencia del régimen restrictivo, y, sobre todo, consúltase la documentada conferencia que pronunció en Madrid, 1933, Ordóñez García sobre "Las fincas urbanas...", en la que aparece una detallada relación de las leyes europeas de retorno al régimen común, sus fechas y los beneficiosos efectos que produjeron.

(44) "Contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelligitur." Nacida de los juristas del siglo XIV, olvidada por la Escuela de Derecho Natural, el Código napoleónico y los que en él se inspiraron, fue recogida en el B. G. B., en el Código suizo de las obligaciones y en el Código civil de la Rusia soviética. Muy aplicada con motivo de la primera guerra mundial, ahora, en esta segunda, se tiende, más que a destruir los contratos, resolviéndolos, a reformarlos, adaptándolos a las circunstancias. Tal es el espíritu de la V. H. alemana. Hedemann afirma, que el "Código popular de los alemanes" contendrá la cláusula, y en el proyecto de Stoll para este ordenamiento se acoge en términos de gran amplitud. En nuestro Derecho, entiende Viñas Mey que hay que juzgarla aplicable, y Roces ve en algunos artículos del Código un eco de la misma. Después del Glorioso Alzamiento Nacional, el Tribunal Supremo (sentencias 14 diciembre 1940 y 17 mayo 1941), reconociendo que no esta admitida hasta el presente como norma general y bien perfilada en el Derecho español, añade que pueden registrarse en el Código mismo y en la legislación del nuevo Estado, con relación a determinados casos, algunos atisbos y aplicaciones aisladas de ella. En síntesis la crisis de los principios de seguridad jurídica y soberanía contractual (justicia formal) ha supuesto el auge correlativo de la cláusula rebus (justicia material), bien entendido que no puede desearse que ésta destruya por completo a aquellos que representan un alto valor de cultura no precisado sino de correcciones aplicadas con toda cautela.

(45) La "presuposición" de Windscheid, hoy abandonada, y la "base del negocio", de Oertmann, actualmente en predicamento.

(46) En Alemania, la ley de 17 de febrero de 1928, no obstante ser rigurosísima, en su párrafo 2.º concedía al arrendador un derecho de resolución por desaparición de la base del negocio. Sobre las previsiones legislativas del tercer Reich y las motivadas por la actual contienda, informan el artículo de Shaefer "La renovación del derecho privado alemán", en *Revista de Derecho Privado*, octubre 1941; "El amparo judicial..." ya citado, de Pérez Serrano, y últimamente el artículo del subsecretario doctor Schlegelberger "La ayuda judicial a los contratos en el nuevo Derecho germánico", en *Información Jurídica*, enero 1943.

b) Si se estima que la gravedad de la crisis de los alquileres exige a todo trance el mantenimiento de los contratos y aconseja que no se expongan éstos a una resolución por "cambio de las circunstancias básicas", bastará tener presente que en las relaciones jurídicas de largo tracto una revisión articulada con amplitud es suficiente para restablecer en cualquier caso el equilibrio de las prestaciones y conformarlas con la justicia.

RAFAEL FLORES MICHEO,

Registrador de la Propiedad  
Notario.