

# La muerte del arrendamiento urbano

RAMON FERRAN POCH

SUMARIO: I. Límites de las posibilidades de transformación de los contratos.—II. Contrato de arrendamiento urbano y situación de inquilinato. Diferencias.—III. Naturaleza de la situación de inquilinato.—IV. Conclusiones.

I. Las posibilidades de modificación de los contratos típicos de contenido patrimonial son limitadas. No es factible alterar sustancialmente sus elementos y conservar al propio tiempo su esencia jurídica. Ello es así, tanto por razones lógicas como por exigencias materiales, que son consustanciales al propio concepto jurídico de cada instituto.

Los contratos típicos de naturaleza patrimonial, deben su tipicidad en gran parte a la "frecuencia" de las situaciones económicas aisladas, que son causa eficiente de su otorgamiento. El contenido económico que encierran, unido a su estructuración formal en la dogmática del Derecho, caracteriza conceptualmente cada uno de los institutos civiles patrimoniales. La propia exigencia de "causa" contractual—tratándose de esta clase de negocios—, se confunde con la esencia económica de los convenios que las crean y con los fines que cumplen. El carácter nominado de muchos contratos es producto de una tipicidad, fruto de una repetición permanente, directamente motivada por la normal existencia de unas necesidades puramente económicas, constantemente repetidas, que deben ser satisfechas dentro del ámbito de una ordenación normativa. Esta última es consecuencia de la necesidad social que la crea y ello conduce a que su validez jurídica dependa casi exclusivamente de su eficacia como medio ordenador e impulsor de conductas económicas particulares.

En el derecho patrimonial privado, tan íntima es la unión de sus elementos normativos formales con la causa económica de que han derivado, que la desaparición de ésta, en cualquiera de sus instituciones, las dejaría sin sentido, sin razón de ser y totalmente inoperantes.

Los tipos de contratos onerosos y nominados corresponden, en general, a una determinada clase de necesidad económica, cuya satisfacción regulan normativamente. Cada clase de necesidad económica subjetivamente considerada, genera en derecho privado un me-

dio óptimo de satisfacción, que cuando es justo, permanente y adecuado a Derecho, adquiere rango de tipo contractual (1).

Todo ello lleva a la conclusión que hemos anunciado desde un principio de imposibilidad material de transformación ilimitada de los elementos fundamentales de cada tipo de contrato. Su concepto formal es siempre derivado de una realidad económica previa y casual. La transformación de éste al margen de lo que constituye su propia razón de ser puede conducir, y conduce siempre que es excesiva, a la desaparición de hecho del instituto, ocasionada por la pérdida de su utilidad para el cumplimiento de los fines que le eran propios. En tales casos, cuando desaparece el medio jurídico óptimo de satisfacción de una necesidad económica concreta, el tráfico para no detenerse, tiene que recurrir a fórmulas de recambio, de rendimiento normalmente inferior (2).

Las transformaciones económicas y jurídicas sufridas por el derecho positivo especial de arrendamientos en el curso de los últimos treinta años, y especialmente a partir de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, justifican un examen analítico de la nueva situación arrendaticia, que, de acuerdo con las precedentes consideraciones, es obligado realizar partiendo de la esencia económica del contrato de arrendamiento. Desde este punto de vista el contrato de arrendamiento se nos manifiesta como una institución jurídica nacida de la conveniencia de regular normativamente una solución económica aceptada voluntariamente por dos economías privadas para satisfacer temporalmente necesidades de uso y disfrute de bienes, mediante el pago periódico de un precio cierto al titular de su dominio. La relación jurídica así creada es consecuencia de una voluntaria y consentida coordinación de intereses económicos particulares complementarios. Los fines económicos de la institución quedan cumplidos por el hecho de que cada parte queda enriquecida por la mayor utilidad que normalmente le reportará la efectiva adquisición del bien económico que se propuso obtener: renta el arrendador y disfrute de la cosa el arrendatario. El enriquecimiento de cada parte, motiva el frecuente otorgamiento del contrato, justifica su elevación en la dogmática del Derecho a figura nominada típica, y es a la vez causa jurídica esencial del mismo. Su trascendencia económica es tal que no sólo origina una mejor distribución y un más intenso aprovechamiento de la

---

(1) El que haya un medio jurídico óptimo para la satisfacción de una necesidad económica concreta no excluye el que ésta pueda ser satisfecha menos perfectamente por otro medio jurídico, por otro tipo contractual. Si el deseo común es enajenar mediante dinero y no hay dinero, cabe permutar. Si el deseo común de las partes es enajenar temporalmente la posesión de la cosa y el Derecho no permite la enajenación temporal, cabe vender.

(2) El contrato de compraventa permite obtener el efecto económico derivado de la transmisión de la posesión de la cosa vendida, pero no sustituye a la perfección unos fines económicos arrendaticios, si estos eran los que las partes se habían propuesto obtener, por considerarlos más adecuados para la satisfacción de una determinada necesidad.

utilidad de los bienes económicos creados, sino que en muchas ocasiones determina la inversión de capitales para la creación de bienes nuevos. Todo depende, en cuanto a esto último, de la existencia de tales capitales potenciales y del estímulo que tengan sus poseedores para invertirlos en la creación de más riqueza material destinada a ser utilizada en esta forma.

De ahí que consideremos precisada la función social del contrato de arrendamiento como fórmula jurídica de contenido económico concebida para la obtención del mejor uso y disfrute de los bienes existentes, y la creación de nuevos elementos de riqueza por quienes cuentan con los capitales necesarios para producirlos.

Las consideraciones que anteceden son fundamentales para una realista comprensión y recto examen crítico de las situaciones posesorias de fundos urbanos, llamadas impropriamente arrendamientos por nuestra legislación positiva, y que para diferenciarlos de estos últimos denominaremos, en el curso de la presente exposición "situaciones de inquilinato".

Si la dogmática civil llama arrendamiento a la cesión temporal del uso y disfrute de una cosa mediante pago de una renta, creemos evidente que la relación jurídica posesoria que legitima la inmensa mayoría de las ocupaciones de fundos urbanos por los inquilinos, no puede merecer tal denominación (3).

Hemos llegado a las anteriores conclusiones contrastando los preceptos positivos contenidos en la impropriamente llamada Ley de Arrendamientos Urbanos con los elementos característicos del contrato de

---

(3) La errónea equiparación de la actual situación de inquilinato con el contrato de arrendamiento clásico, tiene, a nuestro entender, dos causas fundamentales. En primer lugar, muchas de las actuales situaciones posesorias de uso y disfrute de viviendas se crearon y fueron durante un tiempo verdaderas relaciones arrendaticias. El contrato que permitió su iniciación fué efectivamente un contrato de arrendamiento de fundo urbano que dió vida a una situación verdaderamente arrendaticia. Esta dejó de serlo, sin embargo, cuando por imperativo legal la correlación de derechos y deberes entre los dos sujetos de la relación quedó tan fundamentalmente alterada, que la situación arrendaticia se novó radicalmente por la Ley al margen de la intervención consensual de las partes.

Otra de las razones que ha ayudado a perpetuar la errónea equiparación del arrendamiento con la situación de inquilinato, ha sido la postergación u olvido de la decisiva importancia jurídica que, a través del elemento causal, tiene para la fijación del concepto de arrendamiento el contenido económico de la relación que este tipo de contrato regula, y que nos hemos esforzado en poner al descubierto desde un principio.

La denominación dada con propiedad a la relación originaria se ha aplicado erróneamente, impropriamente y como por inercia, para la designación de la posterior situación de inquilinato ocasionando la presente confusión conceptual.

Ha ayudado a ello la aplicación en la esfera jurídica de una metodología excesivamente formalista, que ha impedido ponderar la decisiva importancia que tiene para perfilar cada uno de estos conceptos, la función económica que los caracteriza y que constituye su verdadera razón de ser.

arrendamiento, a saber: a) el pago de una renta o merced; b) la temporalidad del uso y disfrute de la cosa, y c) la conservación del derecho de disposición del arrendador sobre la cosa arrendada.

## II. a) *Obligación del pago de una renta al propietario del fundo.*

En el verdadero contrato de arrendamiento urbano, regulado por el derecho común, la obligación de pago de una renta al arrendador estaba causalmente justificada por su doble carácter de premio a una voluntaria cesión temporal de la utilidad de una cosa (su uso y disfrute), y de retribución al esfuerzo económico de inversión de unos capitales privados en la construcción de la finca.

En la presente situación de inquilinato parece muy dudoso que la obligación de pago de una renta por el inquilino tenga el mismo fundamento causal que en el verdadero contrato de arrendamiento, si tenemos en cuenta los resultados económicos a que en la mayoría de los casos conduce el cumplimiento de tal obligación. Nuestra riqueza urbana es casi toda anterior al año 1936, dados los pocos años transcurridos desde entonces. El principio de congelación de las rentas recogido en el artículo 118 y siguientes del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946, tasa la de todas estas edificaciones en la cuantía que entonces tenían. No se toma en consideración que el coste de la conservación ha aumentado extraordinariamente en relación con el año 1936 (4), y que el envejecimiento de los locales ha hecho, por otra parte, necesarias inversiones del arrendador que cada vez han ido creciendo en importancia.

El concepto de renta neta o real era equivalente a la diferencia entre la percibida menos los gastos de conservación ("huecos y reparos"). La Ley fiscal estimaba la cuantía de éstos en un veinticinco por ciento de la renta bruta percibida antes de la guerra por el arrendador (5). Si el criterio legal era correcto y ello no parece dudoso, fácil es concluir que las rentas actuales percibidas por los arrendadores, en la mayoría de los casos, no cubren más que una parte de los gastos que, según criterio legal fiscal, exige la adecuada conservación del edificio. El arrendador que cumple con su obligación de conservar queda obligado a cubrir la diferencia deficitaria mediante aportación de capitales de refresco independientes de la rentabilidad de la finca (6). De ahí que, siguiendo el criterio realista que hemos

(4) Mayor información, véase en *Información sobre coste de obras*, cuaderno número 5, tercer trimestre 1952. Publ. del Instituto Técnico de la Construcción y del Cemento, del Patronato Juan de la Cierva.

(5) Reglamento del Catastro de la riqueza urbana de 15 de septiembre de 1932.

(6) El actual interés de ciertos propietarios en perder el título jurídico de propiedad de una cosa, que resulta gravosa para su dueño a consecuencia de la obligación de repararla y conservarla, plantea el problema de la "derelictio" de bienes inmuebles. En la práctica puede quedar resuelto mediante la enajenación a un insolvente.

elegido, no pueda confundirse la causa legitimadora del cobro de una merced arrendaticia verdadera con el cobro de las cantidades que satisfacen los inquilinos de casas construidas antes del año 1936. Lo que se pagaba en concepto de premio y de compensación a la cesión del uso y disfrute del local tiene posiblemente en la situación de inquilinato una naturaleza distinta que no parece fácil definir.

Otros puntos de la Ley de Arrendamientos Urbanos confirman que el actual derecho al cobro de la renta tiene carácter completamente nuevo. En la legislación vigente, paralelamente a la facultad del propietario de percibir el importe de ésta se crea a favor del inquilino, en ciertos casos, la posibilidad de no satisfacerla. Aludimos a la facultad de disfrutar el local sin pagar merced y a la facultad de reducir definitivamente, a veces, el importe de la renta a la que efectivamente hubiese sido declarada a la Administración con fines fiscales.

La facultad del inquilino de seguir usando y disfrutando del local sin pago de merced tiene su reconocimiento legal en el apartado d) del artículo 161, relativo a los desahucios por falta de pago. En él se establece que la ejecución de la sentencia de desahucio no podrá instarse antes del transcurso de dos meses, a contar de la fecha en que hubiera alcanzado firmeza, salvo que el juez, por razones de equidad o personales del demandado, considerara procedente prorrogar la situación posesoria por otros dos meses suplementarios. El plazo mínimo de disfrute del local sin pago de merced queda con ello legalmente garantizado al inquilino, durante un periodo nada despreciable, que tiene todas las probabilidades de ser prorrogado por el juez. El total de cuatro meses de ocupación sin pago, habida cuenta de que sigue existiendo el deber de conservación y los gravámenes fiscales a cargo del propietario, resulta también significativo para probar la evolución extraordinaria de la naturaleza de la primitiva obligación arrendaticia de pago de renta.

Paralelamente a la facultad de hecho de cesar y disfrutar gratuitamente de la posesión de la casa durante el plazo aludido, el inquilino tiene también, en determinados casos, la facultad de revisar el canon que se había comprometido a satisfacer. Este derecho de revisión queda concretado en el artículo 133 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y permite reducir el importe de la renta pactada, a la que dentro de los plazos reglamentarios haya declarado el propietario con fines fiscales. El principio de supeditación de la realidad civil a la veracidad de la declaración fiscal quedó entronizado por la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, con la evidente finalidad de estimular la sinceridad del contribuyente en sus relaciones con el Fisco. En la mayoría de los supuestos civiles no existe tal principio jurídico de subordinación a la realidad fiscal y por ello mencionamos el derecho de revisión del artículo 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como otra de las diferencias existentes entre el instituto arrendaticio y la situación de inquilinato. La

redacción de este precepto y la interpretación dada al mismo por la Jurisprudencia hace, no obstante, de difícil catalogación la esencia de la institución del derecho de revisión. Su naturaleza puramente fiscal parece innegable si se tiene en cuenta su precedente legislativo, pero, por otra parte, resulta verdaderamente contradictorio con tal naturaleza —tendente, en definitiva, a aumentar la recaudación del impuesto—, el que el propietario del fundo que no ha declarado la verdadera renta dentro de los plazos legales, no tenga ningún incentivo para rectificar su inexacta declaración. Lo cierto es que de nada le valdría declarar más renta, si por descuido o por fraude hubiera dejado transcurrir el plazo legal, dado que el derecho a revisar del inquilino no perdería con ello ninguna efectividad. Por esta razón parece más adecuado calificar el derecho de revisión de renta de verdadera norma penal de contenido económico, fundamentalmente destinada a castigar un moroso cumplimiento de una obligación administrativa. Habida cuenta de que lo verdaderamente castigado, y sin posibilidad legal de perdón, es el “retraso” o morosidad del contribuyente, parece obligado concluir que la naturaleza penal de la norma se caracteriza además por tener unos fines más expiatorios que represivos o correccionales (7).

Como consecuencia del artículo 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el propietario que por morosidad de su declaración ha dado pie a la sanción de revisión, queda a tenor de la Ley perpetuamente condenado a percibir como renta una cantidad menor que la que en caso de mayor diligencia hubiese podido cobrar. La expiación de su falta se prolonga todo el tiempo que dure la titularidad del derecho de propiedad. La magnitud de la sanción no guarda la debida relación con la gravedad de la falta. El artículo 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos castiga, con la misma dureza, el simple e involuntario retraso de un día en la formulación de la declaración, que la deliberada ocultación de la misma. No tiene en cuenta, en su extremado rigor, la atenuante material contenida en la circunstancia de que por efecto de la congelación de las rentas, las cantidades percibidas por el propietario, declaradas o no, cubren en muchos casos sólo una parte de los gastos de conservación del edificio, y que para conseguir una disminución del fraude fiscal basta con la imposición de multas y una intensificación de la función inspectora.

La aplicación del precepto provoca en otro aspecto un enriquecimiento sin causa del inquilino que lo invoca, que resulta totalmente inconciliable con la dogmática del verdadero contrato de arrendamiento con los fines de la pena, con la esencia del Derecho tributario y del Derecho penal y con los principios generales de Derecho.

---

(7) De todas formas el carácter público de la pena queda inexplicablemente diluido, dado que la decisión sobre la efectividad de su imposición se reserva al inquilino, el cual queda libremente facultado para castigar o absolver.

b) *Temporalidad del uso y disfrute.*

La determinación temporal de la cesión del uso y disfrute por el arrendatario de la cosa arrendada constituye otro de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento que no es posible descubrir a través de un examen realista de la situación de inquilinato. La introducción del principio general de prorrogabilidad automática de la situación posesoria, equivale prácticamente a quitar casi toda trascendencia a la fijación de un plazo. No obstante, conceptualmente, el sistema de prórrogas forzosas no hubiera tenido efectos decisivos en la desvirtuación de la esencia arrendaticia de la relación posesoria si, después de la finalización del plazo, el propietario hubiera seguido conservando realmente la efectividad del derecho a ocupar personalmente el local o el de cederlo a sus más próximos familiares. En la primera causa legal de excepción a la prórroga del contrato se recoge expresamente esta posibilidad, si va acompañada del requisito de la "necesidad" de la ocupación. En la práctica, sin embargo, se hace tan difícil su ejercicio, que poca trascendencia tiene esta facultad, más nominal que real, para caracterizar la presente situación de inquilinato. Las dificultades de ejercicio del derecho a la negación de la prórroga del contrato por causa de necesidad derivan fundamentalmente de la exigencia de un preaviso, desmesuradamente largo y formalista, que, a causa de su duración, obliga a quien la invoca a adoptar soluciones provisionales que en definitiva sirven de excepción al inquilino cuando se opone a la existencia de "necesidad" que justifique la negación de la prórroga. Si el intento de negación de prórroga tiene por objeto la posesión de un local de negocio, las dificultades quedan aumentadas por la existencia del pago de una indemnización que casi siempre resulta cuantiosa y por la exigencia de que el que aspire a ocupar el local se halle establecido en actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo en la finca que ocupa a título de arrendatario, con un año de antelación cuando menos a la fecha en que el requerido reciba la notificación. ,

El sólo hecho de tener que pagar una indemnización al inquilino por ejecutarse el derecho a negar la prórroga de la situación posesoria, en los casos que de esta manera se recupere la posesión del local, contradice totalmente la naturaleza del concepto clásico del contrato de arrendamiento. No es concebible que el ejercicio de un derecho dominical a la recuperación de la cosa arrendada después del transcurso del plazo convenido contractualmente lleve aparejada la obligación de indemnizar a quien, por causa del propio contrato de arrendamiento, viene obligado a ceder la posesión del fundo después de expirar el plazo durante el cual tuvo derecho a poseerlo. La obligación de satisfacer una indemnización por la mera circunstancia de ejercitar una facultad que el Derecho declara lícita y que es consustancial de la institución encerraría en el contrato de arrendamien-

to un contrasentido análogo al que resultaría de imponer a la generalidad de los acreedores la obligación de indemnizar a sus respectivos deudores por el hecho de exigirles el pago de las deudas que se obligaron a satisfacer.

De ahí que la existencia de este requisito en la situación de inquilinato permita afirmar que el derecho que tiene el inquilino a la posesión del local no deriva solamente del contrato originario que posibilitó su ocupación, sino de alguna otra razón cuya verdadera naturaleza parece imposible precisar.

Si las causas de negación de prórroga del contrato tienen en la Ley de Arrendamientos Urbanos tales dificultades de realización que las hacen prácticamente inoperantes, no sucede lo propio con algunas de las causas de resolución de la situación de inquilinato recogidas en la propia Ley. Es curioso observar cómo, a diferencia de lo que sucedería si nos halláramos en presencia de un contrato de arrendamiento, en la situación de inquilinato resulta más fácil en ciertos casos resolver el vínculo contractual que obtener la estimación de una causa de excepción a la prórroga. Dada la redacción del artículo 149 de la Ley es, por ejemplo, más viable resolver la situación de inquilinato por el mero hecho de clausurarse un local de negocio que por necesitar la vivienda su propietario. En el contrato de arrendamiento tradicional, muchas de las actuales causas de resolución contenida en el artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no hubieran sido concebibles dada su nula o escasa trascendencia económica para el arrendador, si éstas no hubiesen sido previstas de un modo expreso como tales en el contrato.

El que procesalmente ciertas causas de resolución sean más fácilmente invocables que las causas taxativas de negación de la prórroga, tiene como consecuencia el que muchos proyectos de ejercicio de éstas se actualicen a través de las primeras, siempre que haya un pretexto para ello. Mediante este fraude legal se consigue que los inconvenientes del preaviso queden superados, la carga onerosa de la prueba de la "necesidad" quede suprimida y se eluda el pago de la indemnización establecida por la Ley a favor del inquilino.

### c) *Derecho de disposición del arrendador sobre la cosa arrendada.*

En el contrato de arrendamiento clásico, el arrendador enajena temporalmente el uso y disfrute de la cosa, pero conserva la facultad de libre disposición de la misma. A través del arrendamiento, el dominio queda desintegrado durante un tiempo por la cesión al arrendatario de dos de los elementos que lo constituyen, pero queda en poder del titular arrendador la facultad de disposición plena, justificada por la nota de temporalidad de la cesión de la posesión de la cosa arrendada.

El derecho de disposición del arrendador sobre el ejercicio y el contenido económico de su titularidad dominical, sufre importantes



restricciones en la situación de inquilinato y, también aquí, se aprecian notables diferencias con el contrato de arrendamiento. Las restricciones al derecho de disposición se manifiestan especialmente en los siguientes aspectos de la relación de inquilinato: En el derecho de recuperación de la cosa, después de resuelta la situación posesoria, en el valor en venta del fundo, en la facultad de traspasar el local de negocio y en la facultad de subrogar a los hijos del arrendatario en las situaciones de inquilinato relativas a viviendas.

La primera restricción importante al derecho de disposición de la cosa, consiste en la imposibilidad de recuperarla automáticamente en los casos de resolución por sentencia de las situaciones de inquilinato. En el artículo 162 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se establece un plazo de seis meses, prorrogables por otros seis a discreción del juez, para desalojar la vivienda o local de negocio en los casos en que figure en la sentencia pronunciamiento que obligue a desalojar. Todo ello sin perjuicio de que el juez acuerde más aplazamiento si las circunstancias del caso así lo aconsejaren. Es evidente que a tenor de los principios que integran el concepto tradicional del contrato de arrendamiento, no cabría justificar la prolongación legal de una situación posesoria, que legalmente se ha considerado resuelta. A la luz de esta institución civil clásica resultaría contradictorio que el arrendatario, que ha dejado de serlo por haber incurrido en causa de resolución, pudiera seguir usando y disfrutando de la finca durante tiempo tan prolongado. No se justificaría que el arrendador tuviera que soportar sin compensación alguna y sin exenciones fiscales las gravosas consecuencias económicas de la prolongación por ministerio de la Ley de una situación que la propia Ley ha considerado ilegítima y contraria a derecho.

Otra de las restricciones al derecho de disposición del arrendador sobre la cosa arrendada está recogido en el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que regula el novísimo y singular derecho del inquilino a impugnar en ciertos casos el precio de venta de la vivienda que habita cuando ésta es aisladamente enajenada. Esta restricción no afecta a la cosa físicamente considerada, sino a las posibilidades de realización de su valor económico en el mercado. Contiene una modalidad de tasa del precio de venta, cuya aplicación confía discrecionalmente al inquilino, el cual tiene la facultad de instar la anulación del contrato transmisorio dentro del plazo de sesenta días desde la fecha en que pudo ejercitar la acción de retracto, si el precio de venta excede del que resultaría capitalizando la renta a determinados tipos de interés, los cuales varían según la fecha de construcción del edificio. La aplicación del precepto tiene unas consecuencias extraordinarias sobre la facultad de disposición del efectivo valor en venta de la finca. Plantea un grave problema hipotecario en los casos en que el gravamen o responsabilidad real del fundo sea de cuantía superior al del precio legal de venta, e imposibilita en muchas ocasiones que la cosa pueda alcanzar un precio determinado

por la calidad de su construcción, por su situación geográfica y por cualquier expectativa de razonable aumento de su renta. En virtud de la concesión del derecho a anular ventas consideradas excesivas por la Ley, el inquilino ha adquirido indirectamente la facultad que, por injusta, no quiso dársele: la de comprar la finca mediante el retracto a precio inferior al de su valor en el mercado. Ello, en el mejor de los casos, pues el ejercicio al derecho de anular el contrato de compraventa brinda al inquilino una excelente ocasión para condicionar su renuncia mediante el cobro de una prima, cuya cuantía en la práctica suele ser equivalente, por lo menos, a la mitad del exceso de precio que con la pasividad del inquilino se obtiene sobre la tasa creada por el sistema de porcentajes del artículo 67.

Este enriquecimiento del inquilino a costa del valor intrínseco de la edificación y, en definitiva, del dueño de la misma, no hubiera podido justificarse tampoco bajo el régimen del verdadero y tradicional contrato de arrendamiento.

La tercera e importante restricción al derecho de disposición de la cosa arrendada, en la situación de inquilinato, la constituye el derecho del inquilino a subrogar en la situación a sus parientes dentro del segundo grado que viven con él habitualmente (artículo 34 de la Ley) y al arrendatario de local de negocio a traspasarlo con los requisitos establecidos (artículo 44 y siguientes de la Ley).

Ambos derechos confieren al poseedor de la finca facultades de disposición de la cosa arrendada en beneficio de terceras personas, al margen de la voluntad del titular del dominio y sin tomar en consideración si la subrogación de los derechos se efectúa o no dentro del ámbito temporal normal del contrato. La naturaleza jurídica de estas facultades de disposición ejercitadas por el inquilino en la situación de inquilinato, tienen tal analogía con los derechos típicamente dominicales, que no es posible hacerlas compatibles con el verdadero contrato de arrendamiento. No sucedería lo mismo con la facultad de subarrendar, dentro del plazo de vigencia del contrato, la cual sería natural consecuencia del derecho a la posesión del uso y disfrute de la cosa arrendada siempre que no se prolongara más allá del plazo expresa y voluntariamente convenido por las partes para el arrendamiento. Paradójicamente el derecho a subarrendar, característico del contrato de arrendamiento regulado en el Código civil, necesita, sin embargo, en la situación de inquilinato, autorización expresa y escrita del titular del dominio y cierta entrega de mobiliario, para que pueda tener validez jurídica y no sea causa de resolución.

### III. *Naturaleza de la situación de inquilinato.*

De las consideraciones que preceden se desprende ciertamente que la situación de inquilinato, ni siquiera por analogía, puede relacionarse o equipararse con el concepto clásico del contrato de arrenda-

miento. El único parentesco que conserva con él, salvo la identidad de denominación legal, es acaso de filiación, dado que su nacimiento deriva normalmente del otorgamiento de una verdadero contrato de arrendamiento que por imperativo legal queda irrecognoscible y automáticamente transmutado en "situación de inquilinato", en cuanto las partes lo han perfeccionado. Pero esta simple circunstancia no es suficiente para justificar la confusión cuando son tan numerosas e importantes las diferencias que los separan.

El concepto sustantivo de situación de inquilinato y la determinación de su esencia jurídica no queda, sin embargo, suficientemente precisada por el simple hecho externo del establecimiento de unas diferencias fundamentales con el contrato de arrendamiento. Su estudio desde otro ángulo encierra dificultades casi insuperables derivadas de las contradicciones inmanentes que caracterizan su ordenación positiva.

Muchos de sus preceptos resultan de difícil justificación, tanto desde un punto de vista estrictamente formal como partiendo de consideraciones sociales o económicas.

La presente escasez de viviendas, unida a la situación económica general mundial explica y justifica perfectamente la adopción de medidas de intervención de las rentas y de establecimiento de prórrogas forzosas. El fenómeno no es solamente nuestro y afecta a toda Europa. El concepto jurídico penal de "estado de necesidad" con su correlativo civil de situación de "fuerza mayor", justifica que a falta de soluciones mejores se sacrifiquen provisionalmente legítimos y respetables intereses de los propietarios, en evitación de mayores males. El estado de necesidad explica—incluso dentro del concepto clásico del contrato de arrendamiento—el que durante un período duradero, pero excepcional, el propietario no tenga una renta verdadera y se limite a percibir lo estrictamente necesario para hacer frente a los gastos de conservación y pago de impuestos. También cabe con idéntico fundamento que ante una escasez pavorosa de medios de habitación se inserte en la dogmática clásica del contrato de arrendamiento un sistema de prórrogas forzosas de naturaleza provisional y llamado a desaparecer en cuanto se produzca una mejora de situación que permita el normal y fecundo funcionamiento de la institución arrendaticia. Todas las instituciones civiles admiten excepciones, a través de conceptos jurídicos de "estado de necesidad" o de "situación de emergencia", que junto con la virtud extrajurídica de la caridad sirven para mitigar y suavizar los efectos de un mecanismo que por exigencias de la vida social y económica tiene que guardar siempre incólumes las bases de su firmeza y de su rigor. No obstante, el estado de necesidad como concepto jurídico, caracterizado por el carácter excepcional y la provisionalidad de su aplicación, no puede afirmarse que integra la esencia de la situación legal de inquilinato. La sola promulgación con aspiraciones codificadoras de todo un cuerpo legal, articulado con vivos de permanencia y de carácter de verdadera fuente reguladora del uso

y disfrute de la propiedad urbana, es prueba de que la situación de inquilinato no ha sido creada legislativamente con ánimo de volver al contrato de arrendamiento. Lo corrobora en la ley la desorbitada extensión de su articulado, la regulación de unos nuevos tipos de proceso, de dudosa justificación, y la presencia de unas normas llamadas transitorias, cuya nota de provisionalidad es el mejor exponente del carácter definitivo del resto de la disposición.

Por otra parte, como se ha visto, además de la aceptación del sistema del prórrogas forzosas y del principio de congelación de rentas, la Ley de Arrendamientos urbanos contiene muchos otros preceptos caracterizados por su novedad y absoluta incompatibilidad con la naturaleza del contrato de arrendamiento (por ejemplo, art. 67, derecho de traspaso, derecho a una indemnización por negación de prórroga, facultad de exigir obras en cantidad superior al importe de la renta satisfecha, ejercicio del derecho de retracto, facultad de permanecer gratuitamente en el local determinado período de tiempo, etc.), que nada tiene que ver con la presente situación de escasez de viviendas ni con la imposibilidad de los inquilinos de satisfacer una renta normal. Este conjunto de elementos que caracterizan la situación de inquilinato no podrían explicarse ni justificarse partiendo del concepto clásico del contrato de arrendamiento. Han servido de base a nuestra conclusión sobre la incompatibilidad conceptual de las dos instituciones. Lo más grave, sin embargo, es que desgraciadamente la mayoría de las normas aludidas no parecen de posible justificación si las analizamos partiendo de otros puntos de vista, sean estos puramente jurídicos, económicos o sociales. El conjunto de sustanciales modificaciones, creadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, al margen de la situación de escasez de viviendas y de la presente conjuntura económica, conducen a la desarticulación integral del contrato de arrendamiento, sin que la nueva situación de inquilinato implique ventaja alguna para la solución del grave problema de la escasez. La naturaleza jurídica de la situación de inquilinato se agota por ello en su mero aspecto formal externo y gramatical, dado que sólo en él se apoya su fuerza de obligar.

#### IV. Conclusiones:

La promulgación de la Ley de 31 de diciembre de 1946 impropia-mente llamada de Arrendamientos Urbanos, tiene como consecuencia la muerte del contrato de arrendamiento urbano como institución jurídica positiva y también como fórmula de financiación de inversiones privadas en la construcción de viviendas. La primera consecuencia, la puramente conceptual, resulta probada mediante el cotejo de características elementales recogido en la presente exposición. La muerte de la fórmula arrendaticia como medio de inversión de capitales privados para la construcción de viviendas, resulta además de los inconvenientes económicos que la nueva situación de inquilinato presenta

para una de las partes del contrato. En el arrendamiento clásico se armonizan intereses distintos, pero complementarios. El concepto jurídico era la expresión formal de una equivalencia de prestaciones material y sustantiva. Económicamente tal equivalencia ha dejado de existir en la situación de inquilinato, y requiriendo su nacimiento un contrato libremente consentido, éste no llega nunca a perfeccionarse porque, si bien hay un inquilino a quien siempre convendría contratar, ha desaparecido la necesaria figura del arrendador a quien interese invertir sus capitales bajo este régimen en la creación de nuevas viviendas. También moriría en el tráfico el contrato de compraventa si algún día tuviera el comprador la posibilidad legal de recibir la cosa sin cumplir con la correlativa obligación de pagar un precio a la otra parte, y moriría el préstamo si se le quitara el derecho a exigir la devolución de la cosa prestada.

Los efectos de los contratos, como hemos expuesto, sólo pueden modificarse dentro de unos límites, dado que si éstos se rebasan dejan de ser una solución para el cumplimiento de la finalidad económica, que ha provocado su nacimiento como institución jurídica típica y nominada. La falta de interés del elemento arrendador en concertar contratos de arrendamiento, que por imperativo legal quedan convertidos en situación de inquilinato ha obligado a las insuficientes inversiones privadas que todavía se destinan a la edificación urbana, a adoptar la fórmula jurídica—también de origen económico—del contrato de compraventa. A través de este instituto, que no ha sido desfigurado, cabe obtener un premio a la inversión de capitales, que resultaría aleatorio en el arrendamiento a pesar de la libertad de fijación de rentas en locales de nueva construcción. La dificultad legal de concertar cláusulas estabilizadoras en caso de alteración del poder adquisitivo de la moneda y la serie de derechos de difícil justificación que la Ley de Arrendamientos Urbanos concede al inquilino en la situación legal de inquilinato, quitan todo aliciente a este tipo de contrato. Ni las desgravaciones fiscales ni los aumentos de renta serán en ningún caso suficientes para restablecer la confianza en la fórmula legal, si ésta no recupera la esencia de su antigua naturaleza arrendaticia con todas las consecuencias jurídicas y económicas que le eran propias y sin perjuicio de que en ciertos momentos, por causa de fuerza mayor o por atravesarse “un estado de necesidad social”, se mitiguen provisionalmente algunas de ellas.

Los matices críticos de este trabajo requieren en su deseo de ser fecundos la expresión de la sugerencia de una solución jurídica al problema planteado. Esta podría consistir en la derogación pura y simple de la Ley de Arrendamientos Urbanos de fecha 31 de diciembre de 1946 y disposiciones complementarias, y la adopción de una solución mixta consistente en la reinstauración de la vigencia de las normas de derecho común, sin otra modificación que la aplicación provisional a las mismas de una limitación de las rentas basadas en un estudio realista de las necesidades de conservación de cada casa, y el

establecimiento de un sistema de prórrogas forzosas mejor instrumentado que el actual vigente. Ello, por lo que hace referencia a la riqueza urbana creada con anterioridad al momento actual. La que se creara a partir de ahora, habría de regirse fundamentalmente por el Derecho civil común, sin otras variantes que las que resultarían de la necesidad de impedir abusos de derecho por parte de los arrendadores. De esta manera es probable que los capitales privados se invertirían nuevamente, como sucedió en el pasado, participando también en la gran tarea colectiva de dotar de vivienda a los que carecen de ella.

No es posible olvidar que el verdadero contrato de arrendamiento ha sido la fórmula jurídica que ha permitido y estimulado la canalización de capitales hacia la creación de la casi totalidad de nuestra riqueza urbana. Tampoco hay que dejar de tener en cuenta que la existencia de la institución arrendaticia es perfectamente compatible con otras formas de capitalización, inmobiliaria, sean públicas o privadas. La coexistencia de una pluralidad de sistemas de financiación ningún perjuicio puede irrogar. Las soluciones jurídicas no pueden por sí solas, por perfectas que sean, crear riqueza si las posibilidades económicas de inversión son insuficientes o toman derroteros más lucrativos, pero lo cierto es que sin una adecuada y justa regulación de las formas de inversión, por muchos que sean los capitales existentes, o emigrarán o permanecerán inactivos e improductivos en espera de una situación jurídica que garantice la propia conservación de su valor económico y la obtención de un rendimiento real y verdadero. El Derecho no puede sustituir la riqueza económica, pero cuando ésta existe, se convierte en su vehículo de expansión encauzándola hacia la consecución de unos objetivos que en definitiva redundan en beneficio de la sociedad y de la riqueza nacional. La presente situación de inquilinato ni siquiera con importantes modificaciones podrán en ningún momento servir de estímulo a la inversión de capitales privados en la construcción de nuevas viviendas o en la conservación de las existentes. La supresión legal de una fórmula jurídica milenaria de financiación de la construcción, cuyo eficaz rendimiento ha sido históricamente probado, perjudica especialmente a las economías privadas más modestas, las cuales, si bien hubieran podido adquirir el uso y disfrute de un piso mediante el pago de una merced arrendaticia, carecen del capital necesario para comprarlo. De ahí que la solución jurídica del problema por nosotros apuntada tenga preponderadamente en cuenta que la función del Derecho no es la de garantizar un más intenso disfrute de los bienes económicos por sus actuales poseedores, sino el hacer compatible dicho disfrute con las exigencias de unos principios de justicia inmutables y con la apremiante necesidad de proporcionar habitación a una gran masa de población que vive hacinada o no tiene donde cobijarse (8).

(8) El presente trabajo no hace alusión a la existencia en fase de discusión de un importante proyecto legislativo de reforma de la Ley de Arrenda-

mientos urbanos, por haber sido redactado y entregado para su publicación antes de conocerse la presentación del mismo. Hubiera escapado, no obstante, a los fines limitados y estrictamente jurídicos que nos hemos fijado pasar a considerar en este lugar, un texto que no ha alcanzado valor formal de Ley y cuya redacción definitiva sólo quedará precisada a través de su promulgación. Baste consignar la acusada tendencia legislativa al reformismo de la situación de inquilinato, mediante la reinstauración, dentro de las posibilidades actuales, de los principios que informan el verdadero contrato de arrendamiento. En este sentido resultan significativos y del mayor interés los artículos 28 y 29 de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas protegidas, en los que se acepta el principio de estabilización de rentas mediante revisiones periódicas en función de las variaciones que puedan experimentar sueldos y jornales.

