

Arrendamientos complejos

F. CERRILLO QUILEZ

Juez Municipal de Barcelona

SUMARIO: I. *Concepto*.—2. *Antecedentes*.—3. *Naturaleza*.—4. *Supuestos prácticos*.—5. *Clases*: 1.º Contratos complejos en general: A) Arrendamiento de obras con suministro de materiales. B) Contrato de hospedaje. C) Contrato de garaje. D) Arrendamiento de servicios profesionales. E) Contrato de exposición. 2.º Contratos complejos de arrendamientos urbanos: A) Arrendamientos superficiarios y *ad meliorandam*. B) Contratos de arrendamientos con opción de compra. C) Contratos de arrendamiento con pactos singulares. 3.º Arrendamientos excluidos.—6. *Régimen*: 1.º En el orden sustantivo o de derecho material: A) En general. B) En especial: a) Renunciabilidad de beneficios. b) Subarrendos. c) Cesiones y traspasos. d) Duración. e) Prórroga. f) Renta y fianza. 2.º En el orden adjetivo o procesal.

I. CONCEPTO

Los arrendamientos complejos pueden definirse, en general, como aquellas modalidades arrendaticias que, sea por la «interferencia en el negocio locativo de una variedad de figuras jurídicas» (1), sea por la «singularidad de los pactos establecidos en el contrato lícitamente» o «por la naturaleza y características de los mismos» (2) al lado de los que constituyen los elementos esenciales de todo arrendamiento (precio cierto y duración temporal) originan en arrendador y arrendatario tal complejidad de prestaciones que impiden, por el carácter fundamental, económica y jurídicamente de los mismos, regular por separado dichos elementos (3), imposibilitando en consecuencia la aplicación del régimen jurídico arrendaticio, que contempla únicamente la relación en

(1) Opción de compra, por ejemplo (S. 21 abril 1951).

(2) Sentencia 29 mayo 1950.

(3) PORTOLES (*Arrendamientos complejos*), en «Nueva Enciclopedia Jurídica española», Barcelona, Seix, 1951) los define más brevemente diciendo que son aquellas relaciones locativas afectas a la vez a prestaciones principales de naturaleza distinta. No obstante, aun reconociendo la exactitud del concepto, parece que tal definición es demasiado genérica, vista la más reciente jurisprudencia—que se cita—del Tribunal Supremo.

cuanto no rebasa los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento (4).

Son, pues, caracteres de esta clase de arrendamientos:

- 1.º LA UNIDAD CONTRACTUAL (5).
- 2.º SU NATURALEZA ARRENDATICIA (6).
- 3.º LA EXISTENCIA DE PRESTACIONES ESENCIALES (7), no accidentales, pertenecientes a contratos distintos o a formas locativas de distinta naturaleza (8).
- 4.º IMPOSIBILIDAD DE APLICAR EL RÉGIMEN JURÍDICO ARRENDATICIO.

II. ANTECEDENTES.

Aun cuando en el Derecho romano se llegó a concebir la existencia de los arrendamientos innominados al distinguir entre los

(4) Cfr. PORCIOLES: *Loc. cit.*

(5) Para la existencia del verdadero arrendamiento complejo es necesario que las relaciones extrañas no estén simplemente superpuestas, sino que estén íntimamente relacionadas con las propias, formando un todo unitario y de tal modo que en su conjunto constituyan una contraprestación oponible a otra, siendo, en definitiva, aquellas causa de éstas y viceversa, existiendo aun auténtica reciprocidad estimada y estimable en conjunto y no separadamente. (BONET: *Comentario a sentencia T. S. 21 abril 1951*, en «Revista de Derecho Privado», 1951, pág. 949.)

(6) Como dice BONET (*loc. cit.*), la sentencia de 21 de abril de 1951 viene a dibujar claramente la presencia de este elemento cuando expone que «en trance de calificación jurídica de los hechos enjuiciados se aprecia a primera vista que están dominados por la finalidad arrendaticia de cosa presente—el edificio antiguo—y también de cosa futura...» O sea, que el Tribunal Supremo, al enjuiciar el caso litigioso, cuida de dejar bien sentada la existencia de este elemento prevalente a los efectos de poderlo catalogar como arrendamiento complejo.

(7) Para estar en el caso de la figura, escribe BONET (*loc. cit.*), no basta con el concurso de una o varias prestaciones o incluso figuras contractuales complejas que concurren con la prevalente. Ello puede dar lugar simplemente a que en un mismo instrumento existan varios contratos que serán entre sí independientes y que, como dice PORCIOLES (*loc. cit.*), el incumplimiento de una prestación daría lugar a la resolución correlativa, pero no a la de los restantes, por cuanto no constituirán un todo interdependiente.

(8) La distinción entre cláusulas esenciales y no esenciales se presenta, clara, sin embargo, en nuestro Derecho. Habrá que estar, en primer término, a la intención de los contratantes, manifestada por las circunstancias del contrato. Mientras las primeras constituyen la esencia, o sea la parte vital indispensable al fin de la existencia del contrato, que sustancialmente queda resuelto en ellas, las segundas, o sea las cláusulas accesorias en cuanto representan *in substantia* la regulación particular que las partes subordinan a los pactos principales y a la relación jurídica que de ellos irae vida, no revisten generalmente caracteres de necesidad, pudiendo fácilmente faltar sin perjuicio de que la existencia o la validez del contrato quede de modo alguno prejuzgada. En estos casos, en defecto de tales cláusulas accesorias, las suple la ley, la cual, evidentemente, por el contrario, no puede suplir en un contrato la deficiencia de las cláusulas principales. Sin embargo, en la práctica, no deja de presentar graves problemas de distinción. Cfr. sobre el particular, ALLARA: *Teoría general del contrato*; CARIOTA-FERRARA: *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*,

regulares e irregulares (9), y en las Partidas se habla también de los mismos (10); en realidad el problema de estos arrendamientos era difícil que surgiese desde que el Ordenamiento de Alcalá proclamó el principio de la libertad de contratación (11) y el Código civil recogió aquel principio considerando como causa de de extinción de los arrendamientos, en general, el transcurso del plazo pactado (art. 1575).

Es, a partir del Real Decreto de 21 de junio de 1920, a consecuencia de la escasez de viviendas que la Gran Guerra originó, cuando la cuestión empieza a tener actualidad, vista la declaración que esta disposición y todas cuantas se dictaron posteriormente (Decreto 29 diciembre 1931) etc.) hicieron sobre la prorrogabilidad forzosa para el arrendador del plazo pactado en el arrendamiento con carácter de norma de orden público, y que no puede ser renunciada por el arrendatario (art. 6.º, L. A. U.).

III. NATURALEZA.

Acertadamente considera PORCIOLES que el arrendamiento complejo es una modificación de los tipos existentes de arrendamiento, siendo la denominación que se emplea «un mero expediente terminológico» que intenta agrupar todas aquellas relaciones arrendaticias que, por interferencia de elementos extraños, rebasan los límites estrictos del arriendo.

No obstante, se debe precisar que constituyen una modalidad de los contratos típicos con prestaciones subordinadas de especies distintas, para cuya regulación habrá de estarse al tipo básico: el arriendo (12). Por lo demás, y en el orden mismo de la

Nápoles, ed.; MESSINEO: *Dottrina generale del contratto*, Milano, 1948; STOLFI: *Teoría del negozio jurídico*, Padova, 1947; PACCHIONI: *Del contratto en generale*, Padova, 1936, y BETTI: *Teoría general del negocio jurídico*, trad. española, Edit. Revista de Derecho Privado, 1950.

(9) Cfr. MAYNZ: *Curso de Derecho romano*.

(10) «Ca si otra cosa que non fuessen dineros contados, non sería loguerre mas sería contracto innominato» (ley 1.ª, tit. 8.º, párr. V).

(11) «Sea valedera la obligación o el contrato que fuessen hechos en cualquier manera que paresca que alguno se quiso obligar a otro e hacer contracto con él.»

(12) Respecto a la naturaleza misma de los contratos atípicos en general, dice CASTÁN que cabe señalar como teorías principales y contrapuestas en esta materia la tradicional o de la absorción, que estima se ha de descubrir en los contratos mixtos la prestación o elemento principal que domine la totalidad del negocio y le imprima su carácter, y la de la combinación según la cual dado que en los contratos mixtos se dan varias prestaciones correspondientes a diversos contratos típicos, deben combinarse las normas de esos diferentes contratos. (*Derecho civil español, común y foral*, «Contestaciones a Notarías», Madrid, 1943, t. III, págs. 402 y sc.).

Pero, como dice FUBINI, la teoría de la absorción tropieza con una simple observación de hecho, porque ¿será posible hablar de accesorio y principal? Y, de otra parte, aun cuando en todo contrato complejo fuera posible distinguir materialmente lo principal de lo accesorio, ¿cómo podrá decidir el juez la pre-

justificación de su existencia en derecho patrio, es evidente

terencia de uno sobre el otro, cuando aquello que parece constituir lo accesorio puede tener en la mente de las partes o ejercer en el contrato una función tan interesante como la principal? Tomemos, por ejemplo, un caso típico, el contrato de hospedaje (sobre el contrato de hospedaje en general y aplicado a nuestro Derecho, p. v. PÉREZ SERRANO: *El contrato de hospedaje*, Premio Cortina 1929, Madrid, 1930) que en algunos Códigos como el español, es contrato innominado. ¿Cuáles serán en él, prestaciones principales y cuáles accesorias? ¿Quién se atrevería a afirmar, por ejemplo, que la prestación esencial es la de alimentos o la de habitación, subordinando a éstas todas las otras, que parecerían como otras tantas prestaciones?

En cuanto a la teoría de la combinación—añade el mismo tratadista—, «respetada en mayor grado la verdadera posición del problema, ya que con ella se trata de mantener la importancia que las partes han atribuido a cada uno de los elementos del contrato, procurando la creación de un todo orgánico. Mas, en la práctica, también esta doctrina resulta insuficiente, de un lado, por ser imposible la fusión de los singulares elementos en un negocio único; de otro, porque si se quieren aplicar a éstos las normas de los contratos particulares será imposible afirmar resultantemente la aplicabilidad de tales normas, ya que, aun con la limitación de que éstas no se contradigan entre sí, su aplicación material llevaría a desconocer aquella que constituye el negocio complejo, es decir, no la pluralidad de contratos, sino el contrato único, con una única finalidad empírica. Ahora bien, ¿cómo puede sostenerse que con la integral aplicación de las normas de los contratos singulares se alcance el fin contractual? ¿Será posible, acaso, que la reunión de diversos elementos de hecho no lleve consigo alguna modificación o limitación en la aplicación de las normas que regulan los negocios singulares?»

Afirma el citado FUBINI que hay que prestar atención «no a las formas, a los elementos de hecho que acompañan toda estipulación y que varían de una especie a otra, sino a la intención de las partes, interpretando el negocio celebrado según los principios elementales de hermenéutica legal. La aplicación analógica de las normas establecidas en los negocios típicos, se desprenderá de modo natural, porque refiriéndose al negocio complejo, considerado como un todo único, valdrán únicamente aquellas normas de cada uno de los tipos que permita la singularidad del contrato complejo...», reduciéndose el problema a una mera aplicación de los principios generales que regulan la formación e interpretación de los centros.

DUALDE (La materia contractual única, en el Libro-homenaje al profesor don FELIPE CLEMENTE DE DIEGO, 1940, pág. 25) es de la tesis de que «todos los contratos son mixtos, tanto los atípicos, pues en todos hay mezclas o complejidad de elementos», debiendo aplicarse, por tanto, a unos y otros contratos la misma regla de interpretación.

CASTÁN acepta la opinión de ENNECERUS de que «la solución compete siempre, en última instancia como los típicos, al arbitrio judicial, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, especialmente inspirándose en el fin económico y en los legítimos intereses de las partes (CASTÁN, op. y loc. cit., cfr. ENNECERUS, «Derecho de Obligaciones», vol. II, págs. 5 y es.).

Por último, PÉREZ y ALGUER (Anotaciones de la obra cit. en nota ant., loc. citada) creen que «los contratos atípicos, o sean los no regulados en el Código civil ni en otra ley, deben juzgarse por analogía de los tipos contractuales más afines, por los principios generales de las obligaciones y contratos y, en último extremo, por los principios generales del Derecho, que dan un amplio margen al arbitrio judicial, debiendo recurrirse a estos criterios allí donde no alcance como pauta para la determinación del contenido del contrato la interpretación de la voluntad de las partes, ya que el contrato mismo es la primera ley para ellas por lo que dispone el artículo 1901 del Código civil. (El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el problema de los contratos que no tengan encaje

—conforme tiene declarado el Tribunal Supremo (13)—«la posibilidad de fusión de dos formas contractuales de posible coexistencia separada, aun recayendo sobre el mismo objeto; pero que también pueden unirse, por la voluntad de los interesados, insertando una de ellas como condición, estipulación, antecedente o complemento de la otra, quedando concluida en un solo contrato, por la unidad de fin, no del formal de las relaciones jurídicas derivadas del convenio, sino del real y concreto de las recíprocas prestaciones o promesas, de que habla el artículo 1274 del Código civil».

No obstante, hay que insistir una vez más en el carácter esencial de las prestaciones extrañas. Con extraordinaria facilidad pasaría a ser letra muerta la legislación especial en materia de arrendamientos si no se exigiera, como hace el Tribunal Supremo (tanto obediendo a la intrínseca naturaleza de las cosas como a una prudente medida de cautela), en reiterada jurisprudencia, tal esencialidad o, hablando, quizá, con mayor exactitud —como dice BONET (14)—, el carácter de principalidad o por lo menos con principalidad, entendiéndose por tales conceptos aquellos que se oponen a la idea de prestaciones accesorias o de carácter secundario (15). Si realmente no se exigiera esta nota—que por otra parte es corolario inmediatamente subsiguiente del contenido unitario e interdependiente de las prestaciones prevalentes y las extrañas—, bastaría introducir algún elemento extraño en el contrato corriente de inquilinato, protegido por la legislación especial, para lograr así zafarse de los preceptos de excepción y quedar sometido a la legislación común.

IV. SUPUESTOS PRÁCTICOS.

La doctrina del «arriendo complejo» no es nueva, sin embargo, en nuestro Derecho. Reiteradamente, el Tribunal Supremo, interpretando especialmente la legislación adjetiva aplicable a la relación arrendaticia, había excluido del ámbito del juicio de desahucio todas aquellas cuestiones ambiguas, complejas u oscuras, que escapan, por así decirlo, de los estrechos límites del juicio sumario. Y lo propio se puede decir que ocurre en la actualidad. Cuando las

fácil en el molde de los definidos en las leyes. Según la S. 10 junio 1929, en tal supuesto es preciso acudir para su calificación, antes que al nombre que las partes les hayan dado, al espíritu que los informa y objeto que se propusieron aquellas, debiendo prevalecer su intención sobre todo elemento interpretativo cuando aquella se deduce racional y lógicamente. La sentencia, muy interesante, se dictó con motivo de un contrato de guarda automóvil en un garaje P. v., sobre el particular, n. Arrendamiento de garajes, de esta colección.)

(13) Sentencia 27 febrero 1950.

(14) Cfr. nuestro estudio *Hospedaje*, en «Diccionario Labor de Derecho Privado».

(15) Loc. cit.

cuestiones son ambiguas, complejas, oscuras, que no encajan propiamente en el típico arrendamiento de cosas, tal como se concibe en el derecho clásico, se excluyen de la ley especial. En tal sentido, la ley se dictó para los supuestos normales del arriendo. A título de orientación y con las debidas salvedades, se incluyen algunos supuestos que el Tribunal Supremo, debido a la «complejidad» de la relación, excluyó del ámbito del juicio de desahucio:

— El desahucio no procede si la causa alegada es ambigua, compleja u oscura (Ss. 8 julio 1903, 25 noviembre 1905, y 2 noviembre 1908).

— Al estimar la Audiencia que entre demandantes y demandados median relaciones jurídicas de un orden muy distinto al precario en que el desahucio se funda, como son las relativas a los derechos de accesión y edificación y al transcurso del tiempo suficiente con exceso para que los actores hayan podido perder y los demandados ganar el derecho posesorio que no cabe discutir ni resolver en procedimiento de esa clase, no ha resuelto sobre derechos civiles de propiedad y de otro orden que puedan corresponder a los unos y a los otros y cuya resolución es de reservar para el único juicio declarativo. (S. 15 diciembre 1916.)

— Así como en un contrato de arrendamiento claro y evidente, único en el que cabe el juicio de desahucio, no pueden discutirse cuestiones que le sean extrañas e independientes: tampoco cuando las condiciones de la obligación sean complejas, cabe interpretarlas extensivamente para llegar a la procedencia del desahucio, establecido única y exclusivamente como procedimiento sumario (S. 29 diciembre 1904).

— Si bien el procedimiento regulado en el título XVII de la Ley de Enjuiciamiento civil es el adoptable al caso de reintegrar al dueño de un finca siempre que el arrendatario falte conocidamente al pago de la renta estipulada, no así cuando por la variedad de circunstancias sobrevenidas, se hace incierto y dudoso en su aplicación el texto de la cláusula del contrato de arrendamiento, porque entonces, para formar juicio cabal acerca del propósito de los contratantes, son de suyo inexcusables la garantías de la defensa.

— Esta doctrina la viene observando este Tribunal cuando existen dudas y complejidades nacidas, como ahora, del texto de una cláusula contractual (S. 8 noviembre 1919. La cláusula mencionada se refería al precio del alquiler «representado por la suma de 125.000 francos, o su equivalencia en pesetas, al cambio oficial de la víspera del día en que se efectuase el pago del cheque a la vista sobre París en la Bolsa de Madrid, pagaderos por adelantado el día 1.º de abril») (16).

(16) Mas el inmediato problema que se presenta al exégeta es el siguiente: ¿Cómo va el jurista a determinar si una prestación es propiamente esencial o, por el contrario, es simplemente accesoria? Para ello debe atenerse a dos

— Siendo acertada y lógica, como consecuencia del examen y estudio de determinadas cláusulas del contrato, la conclusión a que llega el Tribunal de instancia de que dichas causas son incompatibles con el contrato de arrendamiento y con el consiguiente ejercicio de la acción de desahucio, aunque le hayan dado los contratantes aquella denominación, porque implican la enajenación parcial y transformación de la cosa arrendada y la pérdida de la posesión real de la misma del que aparece como arrendador, primordial requisito para que pueda promoverse el juicio de desahucio, no procede la casación del fallo (S. 31 de enero 1921).

— La aplicación de la doctrina antes expresada está reservada para cuando en los arrendamientos aparezcan otros pactos especiales, cuya finalidad y trascendencia jurídicas requieran la garantía de una decisión más amplia que la breve y sumaria del juicio de desahucio, circunstancia que no concurre cuando las excepciones aducidas durante el debate no alteran las respectivas situaciones de hecho y de derecho que ostentan el demandante y el demandado (S. 7 abril 1911) (17).

V. CLASES

A la vista de la doctrina y de las opiniones sustentadas en diversos fallos de nuestro Tribunal Supremo, pueden señalarse las siguientes:

I.º CONTRATOS COMPLEJOS EN GENERAL.

A) *Arrendamiento de obras con suministro de materiales.*

B) *Contrato de hospedaje.*—La vigente L. A. U. de 22 diciembre 1955 excluye de su ámbito dicho contrato al decir, en su artículo 21, «los preceptos de esta sección (la 1.ª del capítulo III re-

factores fundamentales, tal como lo hace el Tribunal Supremo en la Sentencia de 21 abril 1951: a) Al elemento económico, toda vez que en virtud del principio de conmutabilidad que debe presidir la formación y vida de tales contratos, pronto se verá si la prestación extraña puede pasar, económicamente hablando, hasta un punto tal que sin ella no hubiese nacido a la vida del contrato. b) Al elemento intencional, descubierto a través de la configuración jurídica contractual, mediante el cual puede llegarse, asimismo, a la conclusión de que sin que mediara la prestación extraña no se hubiere llegado a concertar la entidad contractual, porque (con independencia de razones económicas) sin aquella (la prestación extraña) aparece imposible la consecución del fin jurídico del contrato, para el cual es medio la prestación extraña tantas veces repetida. Cfr. además nota 8.

(17) Cfr. sobre el particular nuestro estudio «Cláusula "valor oro" en el arrendamiento urbano», Barcelona, 1957.

En tal sentido, el Tribunal Supremo de Cuba, interpretando los propios textos legales españoles, tiene declarado que ocupando el demandado la finca objeto del juicio, con su familia, en virtud de un contrato de mandato, en el que se contrajeron obligaciones recíprocas, pues se le entregó dicha finca, conjuntamente con otra, para que hiciese suyos todos los productos, obligándose, en compensación, a suministrar alimentos y medicinas a la actoria, a darle mensualmente 150 pesos, a pagar determinadas deudas y a aumentar la producción

lativa al subarriendo), no serán aplicables al inquilino, que al amparo de lo previsto en el párrafo 1.º del artículo 4.º, ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje». Dicha materia no está regulada por el Código civil si no es para considerar como un caso de depósito necesario el de los efectos introducidos por los viajeros en las fondas y mesones (arts. 1793 y 1784), y para dar preferencia (atr. 1922, 5.º) a los créditos derivados del mismo sobre los efectos de deudor existentes en la posada. Nuestro más alto Tribunal lo configura (S. 13 marzo 1936) como formado «por una complejidad de operaciones», que, según PÉREZ SERRANO (18) son la cesión de habitaciones y de los servicios complementarios de la vivienda todos, cuyos elementos pierden algo de su prístina naturaleza al fundirse con el todo constituido por el contrato complejo, debiendo armonizarse la aplicación de las normas legales sentadas para cada una de las prestaciones integrantes, de modo que no se impida el funcionamiento de la relación jurídica global (19).

C) *Contrato de garaje*, que es, como dice CASTÁN, el contrato por el que un propietario de un automóvil concierta dejar su vehículo, mediante remuneración, en los locales que a este efecto le cede el garajista, con la condición de poder utilizar aquél siempre que quiera, durante el tiempo de duración del contrato. Se discute si es un arrendamiento de cosas (combinado con un arrendamiento de obras), un contrato de depósito o un contrato innominado; pero el Tribunal Supremo lo conceptuó como un arrendamiento de local comprendido en el artículo 1543, Código civil, aunque llevara implícita la obligación de parte del arrendador de vigilar y custodiar el automóvil en términos generales (20). Respecto a estos contratos, no deben confundirse con los diversos arrendamientos de ga-

de café, con derecho a indemnización por las mejoras que hiciere, si los herederos de aquélla cancelasen el contrato por razón de su fallecimiento, no cabe esgrimir contra él la acción de desahucio, porque basada su posición en el derecho, reconocido en el contrato, de que hiciera suyos los frutos como compensación de las obligaciones que contrajo, era preciso la discusión previa en el juicio declarativo correspondiente, de su derecho a poseer, si los interesados no estuvieran conformes acerca de su virtualidad y eficacia (S. núm. 52, de 3 marzo 1932). Y en la segunda sentencia añade que involucrado el mandato que confirió la demandante al demandado para administrar sus bienes, la posesión del segundo está basada, más que en el simple mandato de administración, en lo especialmente convenido; y sin que previamente conste que ambas partes han dejado sin efecto, por mutuo disenso, las estipulaciones convenidas, o que el derecho del demandado a continuar poseyendo la finca ha sido resuelto en el juicio correspondiente, no se le puede privar de su disfrute en virtud de un juicio de desahucio por el simple acto de la demandante de revocarle el mandato de administración, porque si tal cosa se entendiera, ello equivaldría el dejar al criterio de uno de los contratantes, la validez y el cumplimiento de lo convenido en un contrato, lo que expresamente prohíbe el artículo 1250 del Código civil (S. núm. 52, de 3 de marzo de 1932, segunda sentencia).

(18) El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil: Premio Cortina, Madrid, 1931.

(19) V. núm. 14.

(20) Cfr. nuestro estudio «Arrendamiento de garaje», Barcelona, 1953.

raje, que en determinados supuestos se hallan incluidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en otros, por el contrario, se regulan exclusivamente por el Código civil (21).

D) *Arrendamiento de servicios profesionales*, que para DERNBURG y la jurisprudencia francesa es un verdadero mandato; para PLANIOL y los civilistas italianos, un contrato por el que se obra en propio nombre, aunque en provecho propio, y para nuestro Tribunal Supremo, lo uno o lo otro, según los casos.

E) *Contrato de exposición* por el que, al decir CASTÁN, se concede a los expositores un espacio determinado para erigir pabellones o una parte de los pabellones ya construidos para depositar objetos con el fin de que sean expuestos al público, y de que, aun cuando contenga un elemento de custodia, ha de ser considerado fundamentalmente como un arrendamiento de cosa.

2.º CONTRATOS COMPLEJOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Pueden destacarse los siguientes:

A) *Los arrendamientos superficarios y «ad meliorandum»*, caracterizados como dice algún sector de la doctrina (22), por asumir el arrendatario la obligación de mejorar la finca sustituyéndose el precio totalmente o de forma parcial por esa obligación (23).

(21) Cfr. Sentencia 4 febrero 1950, entre otras.

(22) PORCIOLES (loc. cit.), basándose en las Sentencias 3 julio 1941 y 17 abril 1948, concreta en las siguientes las diferencias con el arrendamiento simple:

a) En el *ad meliorandum* la cesión en uso del objeto arrendado no se realiza, como en los arrendamientos ordinarios, a cambio de un precio cierto, sino por la obligación de mejorar, que consituye un verdadero arrendamiento de obras.

b) En los *ad meliorandum*, especialmente en los de tipo urbano con obligación de edificar o mejorar, la cosa arrendada no preexiste en su totalidad o, cuando menos, en forma definitiva en el momento de perfeccionarse el vínculo, al contrario de lo que ocurre en los arrendamientos simples, en que la preexistencia y posibilidad del inmediato uso e. i. el instante de la perfección del contrato constituyen una *condictio iuris* o presupuesto básico para su existencia.

c) En los *ad meliorandum* no hay precio cierto.

d) En los complejos se transmite al arrendador la propiedad o semipropiedad de los edificios o de las mejoras, cosa que no ocurre en los ordinarios (Ss. 15 octubre 1942 y 17 abril 1948).

e) El plazo en los complejos produce una verdadera atribución patrimonial, al paso que en los simples sólo presupone la mera extinción de una situación locativa y posibilidad de recuperación de la cosa.

f) En los arrendamientos simples, la prórroga es siempre posible sin alterar la naturaleza del convenio ni el equilibrio de las prestaciones, lo cual no es posible en los *ad meliorandum*.

g) En los *ad meliorandum*, generalmente de tipo superficiario, alienta el designio de una futura construcción, siendo el uso de lo arrendado sólo una consecuencia o un fruto de este propósito, mientras que en los simples el uso es ya la finalidad del contrato.

h) En los *ad meliorandum*, a diferencia de los simples, el arrendatario no tiene derecho a indemnización por mejoras, ya que estas se han tenido en cuenta al fijar el precio.

(23) Diversos fallos del Tribunal Supremo se ocupan de esta cuestión, estableciendo doctrina muy importante.

¿Podrá oponerse a este tipo de arrendamientos complejos el contenido del artículo 3.º, número 2, de la L. A. U.? Según éste, «cuando el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, quedará comprendida en la presente Ley y conceptuada como arrendatario de local de negocio, por muy importantes, esenciales o diversas que fueran las estipulaciones o las cosas con que el local se hubiera arrendado, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquier otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario», pero la sentencia de 21 abril 1951 ha declarado al respecto que a la afirmación de que los arrendamientos complejos superficiarios se rigen por la legislación común «no se opone el contenido del artículo 5.º (3.º, núm. 2 de la vigente), que, en conexión con el 4.º (3.º, número 1 de la vigente), tiende sencillamente a distinguir el arrendamiento de industria del de local de negocio... y no es dudoso afirmar que el sentido de aquel precepto no es otro que el someter al régimen de la legislación especial los supuestos en que el arrendador cede el uso o disfrute de locales de negocios juntamente con otros elementos, que, por muy importantes que sean, están faltos de una organización industrial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada» (24).

B) *Los contratos de arrendamiento con opción de compra*, que pueden ser definidos como «aquellos contratos en los que cediéndose fundamentalmente el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, se concede, además, al arrendatario la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de adquirir la propiedad de lo arrendado mediante ciertas condiciones que al interferirse con el contrato principal de arriendo lo transforman en uno de tipo complejo» (25).

C) Un último tipo de arrendamientos complejos es el que contempla la Sentencia del Tribunal Supremo 29 mayo 1950 (26), que consideró excluido de la L. A. U. un contrato de arrendamiento originalmente simple, pero con múltiples pactos especialísimos, declarando que «la singularidad de los pactos establecidos en el contrato lícitamente, según el artículo 1255 Código civil y que por exigencia legal han de ser respetados, ya porque la acción que se ejercita no tenga su apoyo en los derechos re-

(24) Evidentemente, como reconoce la doctrina, sólo en el caso de que el arrendatario esté simplemente facultado para realizar las referidas obras, podrá plantearse el problema de si se trata de arrendamiento de industria o de local. Cuando esté obligado de manera formal por el contrato a realizarlas no se puede dar el problema de tal calificación, porque van a priori excluidas *in integrum* de la legislación especial.

(25) Cfr. nuestro estudio «Arrendamiento con derecho de opción», Barcelona, 1952.

(26) V. Sentencias de 3 julio 1941, 17 abril 1948, 22 abril 1950, 29 mayo 1950 y 21 abril 1951.

conocidos en las normas especiales que caen fuera de su ámbito y deben ser resueltas con arreglo a las normas sustantivas y procesales comunes o forales que les sean de aplicación, criterio exteriorizado en las Sentencias 3 julio 1941, 12 junio 1944, 16 mayo 1945 y 17 abril 1948, si bien ha de prevenirse que la aplicación de este criterio deberá efectuarse con la máxima cautela y estricta objetividad para evitar el peligro de que, por viciosas y poco mensuradas interpretaciones, se llegue a desvirtuar la elevada finalidad social que la Ley especial persigue»; añadiendo a continuación «que la naturaleza y características de las convenciones consignadas en el contrato no es de arrendamiento simple y corriente, sino que aparece investido de una complejidad que determina que no pueda ser incluido en todos los aspectos en el régimen jurídico sobre inquilinatos vigente al concertarse (Decreto 29 diciembre 1931) que contempla la relación arrendaticia en cuanto no rebasan los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento, por lo cual, ejercitándose en el litigio por los trámites del pleito de mayor cuantía la acción resolutoria del contrato por incumplimiento de cláusula esencial del mismo, cual es la obligación del arrendatario de realizar las obras de conservación y reparación necesarias, que no es el supuesto del primer párrafo del apartado b) del artículo 5.º del Decreto de 29 diciembre 1931, ni debe confundirse con la responsabilidad que resulta de los artículos 1563 y 1564, Código civil, porque éste es de carácter general en el contrato de arrendamiento, y en el que se discute fué expresadamente pactado con manifiesta influencia de su estipulación en la moderación del precio convenido del arriendo, es indudable que, por rebasar el caso la limitada órbita de la legislación especial vigente entonces, debieron ser aplicadas para enjuiciarlo las normas del Derecho común, tanto al sustanciarse la demanda como en la apelación, pues si bien al tener lugar este trámite se hallaba en vigor la nueva L. A. U., ésta no pudo tener influencia en el pleito, toda vez que los hechos originarios acaecieron antes de su vigencia».

3.ª EXCEPCIONES.

Sin embargo, es preciso recordar que no toda unión de contratos origina un arrendamiento complejo de los mencionados anteriormente, ya que, como hemos dicho, es preciso que se confundan en uno solo por la unidad del fin, no del formal de las relaciones jurídicas derivadas del convenio, sino del real y concreto de las recíprocas prestaciones o promesas (S. 27 febrero 1950). De aquí que no puedan considerarse como tales arrendamientos:

- a) Aquellos unidos a otro contrato sin formar un contenido unitario por no haber dependencia jurídica y económica entre ellos.
- b) Los arrendamientos simples con prestaciones secundarias y de otra especie.

c) Aquellos arrendamientos en los que el arrendatario construye por su cuenta o asume la obligación de realizar ciertas mejoras que constituyen una parte accesoria de la prestación (Ss. 30 junio 1903, 15 febrero 1911, etc.).

d) Los arrendamientos en los que al lado de los puntos principales y propiamente arrendaticios se someten arrendador y arrendatario a otros que no interfieren aquella principal relación.

VI. RÉGIMEN.

Nada habla el Código civil, ni la Ley especial de Arrendamientos Urbanos sobre esta clase de arrendamientos, como no regulan tampoco la doctrina de los contratos mixtos o atípicos, según se ha visto. Es la jurisprudencia del Tribunal Supremo la que les da plena realidad sobre la base del artículo 1255 Código civil, en cuanto proclama que «los contratantes pueden establecer las cláusulas que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público». En consecuencia, a falta de disposiciones legales concretas y siguiendo la más reciente doctrina jurisprudencial, deberán ser tenidas en cuenta las normas siguientes:

I.º EN EL ORDEN SUSTANTIVO O DE DERECHO MATERIAL.

A) Con carácter general se señala:

a) Imposibilidad de aplicación de la L. A. U. en todos sus aspectos.

b) Sometimiento de estos arrendamientos a las normas del Código civil en materia arrendaticia (tít. VI del lib. IV), y en último término sobre la contratación en general (arts. 1.254 y concordantes) (27).

B) Como consecuencia de estos principios enumerados con carácter general, es importante hacer resaltar:

a) En el orden de la renunciabilidad de derechos.—Al no operar lo dispuesto en el artículo 6.º L. A. U., será válida cualquier renuncia que de sus derechos haga el arrendatario dentro o fuera del contrato, siempre, naturalmente, que esta renuncia no sea contraria a las leyes, a la moral ni al orden público, en virtud de lo preceptuado en el artículo 4.º del Código civil.

b) Con referencia al subarriendo.—1.º La posibilidad del subarriendo sin necesidad de autorización expresa y escrita del arrendador ni entrega de mobiliario adecuado, cuando en el contrato de arrendamiento no se prohíba expresamente (art. 1.550 C. c.).

(27) La «extensión» desafortada que por algún sector de la doctrina se ha querido dar al ámbito de aplicación de la L. A. U. ha sido «limitada» por el Tribunal Supremo en la Sentencia de 21 abril 1951, entre otras, con gran justicia, por el carácter de singularidad que tiene la dicha legislación: de arrendamiento, por la derogación que implica de las normas generales de la contratación y porque la lesión que puede suponer al derecho de propiedad no puede nunca extenderse.

2.º Libertad de estipulación en cuanto al precio del subarriendo, su facultad, por tanto, de ejercitar el subarrendatario la acción revisora que le concedería el artículo 13, número 3 de la Ley Arrendamientos Urbanos.

c) Respecto a la cesión y al traspaso.—1.º Prohibición de ceder el arrendamiento, incluso a los parientes que dentro del grado previsto por la ley vivan con el arrendatario habitualmente con el tiempo de antelación que también señala, sin la aprobación del arrendador (Sentencia T. S. 7 junio 1929 y 4 enero 1930 en especial); pero con la particularidad de que la acción para ejercitar la resolución del arrendamiento por dicha causa, no caduca a los dos años como dispone el artículo 51 L. A. U., sino que está sujeta, a nuestro juicio, al plazo de prescripción de quince años que señala el artículo 1.964 Código civil.

2.º Imposibilidad de ejercitar el traspaso que para los locales de negocios autorizan los artículos 29 y siguientes L. A. U., por no estar autorizado por ningún precepto de Derecho común, en el que no háy distinción entre la cesión y esta figura jurídica.

3.º No existen los derechos de tanteo y retracto que la repetida L. A. U. concede en favor del arrendador, en caso de traspaso de local de negocio (art. 35 y ss.) y del arrendatario por venta de aquél o de la vivienda (arts. 47 y ss.); pero es indudable que cabe pacto en contrario.

d) En cuanto a la duración.—Se suprime el derecho a la próroga forzosa del arrendamiento para el arrendador que establece el artículo 57 L. A. U., y, en consecuencia; primero, entra en vigor el artículo 1.565 Código civil, a cuyo tenor «si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado, sin necesidad de requerimiento», pudiendo, por tanto, el arrendador ejercitar el desahucio por esta causa (art. 1.569, 1.º) salvo la existencia de la tácita reconducción por haber estado el arrendatario, al terminar el contrato, disfrutando de quince días la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador (art. 1.566); segundo, puede el comprador de la finca tener derecho a que termine el

Y este carácter atrayente de la legislación civil común sostenido por el Tribunal Supremo no implica, en modo alguno, contradicción con el precepto del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues al estampar dicho precepto la frase «en las materias que esta Ley regule», quiere indicar, sin ningún género de duda como escribe BONER (loc. cit.), el legislador que la mencionada analogía es, válganos la frase, como de régimen interior de la Ley, sirviendo, en fin, para regular sus propios preceptos y las relaciones de los mismos entre sí, pero jamás regular la relación de la Ley de inquilinato con la legislación común.

Cuando estemos en propia materia de la L. A. U., podremos extender sus preceptos, pero nunca estaremos autorizados para extender el ámbito de aplicación de la Ley; antes bien, en caso de duda por tenerla que interpretar restrictivamente, debemos estar a la legislación común. Y así lo afirma rotundamente el Tribunal Supremo en el caso citado, aclarando de una vez para siempre en bien del Derecho este discutido problema, de una torticera e interesada interpretación del citado artículo 13.

arriendo vigente al verificarse ésta, según el artículo 1.571, salvo que haya pacto en contrario o de retraer, que el arrendamiento se inscriba en el Registro de la Propiedad o que el nuevo dueño revele explícitamente su intención de que el contrato continúe en vigor (Sentencia T. S. 28 febrero 1913); tercero, el contrato no concluye por el fallecimiento del inquilino, pues existe el derecho a la continuación del arrendamiento, no en los estrechos límites en que lo autoriza la L. A. U., sino la amplitud del artículo 1.257 Código civil.

e) En cuanto a las excepciones a la prórroga.—No cabe hablar de desahucio por necesidad del propietario o por derribo de la finca.

f) Respecto a la renta, su revisión y la fianza.—1.º No existe tasa legal, debiendo estarse a lo pactado en el contrato de arrendamiento.

2.º Serán repercutibles las diferencias por elevación de contribuciones con arreglo a los preceptos fiscales que regulan la materia, pero la negativa de abono de tales diferencias no da derecho a la resolución, como sucede en el supuesto del artículo 101 L. A. Urbano, sino a acción personal de reclamación de cantidad.

3.º Subsiste el derecho a revisar la renta pactada en relación con la declaración hecha a Hacienda, por aplicación de los artículos 10 y 12 de la L. R. T. 16 diciembre 1940, en relación con el Decreto 23 mayo 1943.

4.º La fianza deberá ajustarse a los preceptos del Decreto 26 octubre 1939 y disposiciones complementarias.

Con referencias a las causas de resolución, operan tan sólo las del artículo 1.569 Código civil, a saber: 1.ª, expiración del término; 2.ª, falta de pago del precio convenido; 3.ª, infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, con arreglo a la legislación y jurisprudencia aplicable, y 4.ª, destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555.

En cuanto a los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, rigen las normas generales comunes.

2.º EN EL ORDEN ADJETIVO O PROCESAL.

A) No son, en general, aplicables las normas de desahucio de la L. E. C. ya que, según el Tribunal Supremo, «el juicio de desahucio, dada su naturaleza sumaria y privilegiada, es idóneo solamente para la resolución de las cuestiones propias del contrato de arrendamiento cuando las mismas sean claras y concretas, pero no cuando las obligaciones entre arrendador y arrendatario son tan especiales y complejas que no puedan esclarecerse debidamente en este breve juicio (S. 3 junio 1948) o cuando existen en el contrato pactos que trasciendan de la mera cesión del goce de

la finca mediante el abono de una renta por cierto tiempo» (S. 19 febrero 1948) (28).

B) Tampoco lo son las de la L. A. U., y en consecuencia:

1.º No cabe la condena en costas preceptiva del artículo 149 L. A. U.

2.º No es admisible la enervación y rehabilitación del arrendamiento por la consignación de la renta debida y reclamada.

3.º No existen los plazos que para el desalojo señala la L. A. Urbanos (29), sino que se aplicaran los de la L. E. C.

C) Por consiguiente, para la resolución del contrato de arrendamiento hay que acudir, sea cual fuere la causa, y según el Tribunal Supremo, al juicio ordinario declarativo que por la cuantía corresponda, computándose a estos efectos la renta anual (30).

(28) Sin embargo, no debe, a nuestro juicio, en un terreno estrictamente doctrinal, admitirse este criterio de forma tan radical. Creemos que, en muchos casos, el desahucio no tendrá complejidad alguna y que el trámite adecuado será del juicio de tal clase. Piénsese, por ejemplo, en los casos de falta de pago, terminación del plazo, etc. Por el contrario, la doctrina sentada por el Tribunal Supremo será perfectamente aplicable en los casos de devolución por infracción de estipulaciones. Cfr. *supra*, «Supuestos prácticos».

(29) Cfr. «El procedimiento judicial arrendatario urbano». Cuestiones prácticas (en Prensa).

(30) Debe advertirse que para determinar si las normas que acabamos de señalar son aplicables en toda su extensión al caso concreto, deben ponerse en relación con los pactos que interfieren la relación arrendaticia fundamental, dada la complejidad existente en estos contratos; que, como dice la Sentencia de 22 abril 1950, no es posible admitir que las partes puedan por su voluntad, ni aun de mutuo acuerdo, prescindir de las disposiciones de carácter general para someterse totalmente y en su conjunto a otras especiales, acto de orden público distinto del convencional, de orden puramente privado de establecer en sus convenciones pactos o condiciones especiales y de carácter singular, que es lo único que autoriza el artículo 1255 del Código civil.

