EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SU ORDENACIÓN LEGAL EM ESPAÑA

Conferência proferida na sede da Ordem

Pelo DR. FERNANDO FERREIRO RODRÍGUEZ-LAGO (1)

Excelentísimos señores,
señoras y señores:

Con verdadera emoción dedico mis primeras palabras a consignar mi saludo, lleno de la mayor cordialidad y gratitud, a la Ilustre Orden de los Abogados de esta Nación queridísima; a los miembros de su Consejo General, y a su insigne Presidente, el Excmo. Sr. D. Arturo de Moraes Carvalho, por la gentileza y el honor que me conceden al invitarme a ocupar esta tribuna, tan prestigiada siempre por destacados Maestros del Derecho Nacional y Extranjero. Mi propio saludo es también mensajero y nuncio del que, de parte de todos los Abogados de Valladolid, traigo para sus compañeros de Lisboa, con encargo expreso de hacerlo público, sin perjuicio de la comunicación oficial de que he sido portador y que he tenido el honor de poner en manos de vuestro dignísimo Presidente.

Para él, especialmente, mi agradecimiento más profundo por sus palabras de presentación, abrumadoras de inmerecidos elogios y que demuestran que, si es íntima la únión de españoles y portugueses, la soldadura es más perfecta cuando la profesión es común y nos honramos vistiendo la misma toga, con iguales mucetas y colores.

---

(1) *O Dr. Fernando Ferreiro é um dos primeiros advogados do país vizinho. Escritor e publicista de grande talento, dirigiu vários anos a revista* «Vida Jurídica» *e, entre as suas publicações, figura uma obra sobre* «Derecho Militar» *e outra intitulada* «El arrendamiento de la propiedad urbana». *A brilhante conferência que se dignou proferir na sede da Ordem, foi escutada e aplaudida com encanto e entusiasmo.* (N. da R.).

En estas palabras de gracias, yo no puedo olvidarme de la venerable figura del Rector Magnífico de esta Universidad, Doctor D. José Gabriel Pinto Coelho, hombre amable, bondadoso y cultísimo, que tanto recuerdo grato y amistad sincera dejó en Valladolid, y que ha sido el puente que enlazó la invitación de vuestro Presidente con mi honor de hablar en esta doctísima Casa. Gracias, pues, a todos, por vuestra gentileza y noble hospitalidad, de la que conservaré siempre el más grato y perdurable recuerdo.

Hoy vamos a hablar aquí de un problema que a todos nos afecta, que en todas partes se presenta con las mismas notas y caracteres de gravedad y angustia y que en todas las naciones es motivo de profunda inquietud para los Gobiernos que tienen la obligación de resolverlo. En el mundo entero, lo mismo en nuestra vieja Europa, destrozada por la guerra, que en los países americanos, donde por su extensa riqueza y superficie parecía debía de tener cobijo todo ser humano, el problema de la vivienda es preocupación fundamental, agobio incesante, cuestión trascendental por si, y porque de ella se derivan multitud de consecuencias materiales y morales, que afectan a la vida de todos los ciudadanos.

En España, es también apremiante el problema de la habitación, sin que esta realidad haya podido ser completamente resuelta con los deseos e impulso del Gobierno, ni con las numerosísimas construcciones edificadas desde 1936 hasta nuestros días, ni con las acertadas leyes que amparan la construcción. Crecen las problaciones y aumenta la densidad de todos los pueblos, y hoy, después de tanta vivienda nueva, se han construído desde 1937 ciento cincuenta y ocho mil setecientas cuarenta nuevas edificaciones; se han reformado ciento treinta mil catrocientas sesenta y cinco, y se han puesto en servicio dos millones cuatrocientas ochenta y ocho mil cuatrocientas ochenta y nueve viviendas higiénicas hasta el 30 de Junio de 1948 (1), la congoja es la misma y siguen siendo urgentes las medidas solutorias.

¿Y cuáles son las causas principales de esta realidad? Diversas y profundas. El aumento de la población, hoy en España de más de 28.000.000 de habitantes; la carestia de los solares y materiales;

---

(1) Estadística Oficial de la Fiscalía Superior de la Vivienda. Valladolid 1949.

las cargas sociales, obligadas moral y legalmente en la remuneración del productor u obrero; las concentraciones humanas inherentes a las grandes industrias; la escasez de renta, que retrae al capital, buscando mayores intereses aun a costa de un mayor riesgo; la importancia y gravedad de los impuestos; el éxodo del campo a la ciudad, etc., etc., son motivos todos determinantes de esta situación, que no es nueva, sino tan antigua como el hombre civilizado.

Cuando la humanidad practicaba el sistema de la comunidad de bienes; cuando desconocía la propiedad privada o tenía como en Roma cada ciudadano su casa propia sobre un terreno concedido por el Estado, ni hay de hecho arrendamiento urbano, ni existe problema. Surge éste con la propiedad individual y entonces como ahora y de un modo principal con el crecimiento de la población y el desplazamiento a las capitales, y así vemos, que tan pronto como concluyen en Roma las guerras púnicas, aparece, según Vitruvio, la Ley que ordena sobreelevar un piso a todas las edificaciones existentes, para poder alojar a los forasteros, cartagineses y griegos, principalmente, que carecían de casa propia, y sigue a esta medida la percepción y tasa del alquiler; la moratoria de un año decretada por Julio César, para el pago del precio de alquiler, la prórroga forzosa del arrendamiento y la sucesión hereditaria en el contrato, y tanta otra disposición que hoy vemos reproducida en otros países y latitudes.

Era Napoleón teniente de Artillería y, al huir de Ajaccio, malogrado su pequeño golpe militar, y esconderse en Paris con Burriene, su viejo camarada de la Escuela, montan como negocio, el de dedicarse al subarriendo de fincas urbanas, propósito frustrado que vuelven a repetir para fracasar nuevamente, pero también para decirnos, cómo en el Paris del año 1790 y siguientes, se comerciaba con el alojamiento y no había viviendas abundantes; como no las hay hoy en Roma, donde el Gobierno vive preocupado con la habitación de los vecinos de sus ciudades y de los peregrinos en este Año Santo; ni en Buenos Aires, donde hay muchas personas que duermen y viven hacinadas en habitaciones por las que se pagan hasta dieciséis pesos por semana; ni en los mismos Estados Unidos de Norteamérica, no obstante su grandeza económica, pues el Presidente Truman en su Mensaje ante el Senado y la Cámara de Representantes, leído el día 4 del corriente mes de Enero, nos dice que: «Por lo que atañe al alojamiento y a pesar de los progresos de los últimos años y en par-

ticular de los que promete la Ley de 1949 sobre la materia, el problema de la vivienda es de gran importancia, y es necesario y conveniente legislar ayudando a la construcción y mantener el control de los precios de los alquileres por un año más».

El problema, como vemos, es mundial y de verdad que sólo se resuelve ampliamente, con la construcción de nuevos edificios. La escasez se remedió siempre con la abundancia.

Mas en la sencillez de esta afirmación está precisamente la gran cuestión. ¿Cómo y por quién han de construirse las nuevas edificaciones? ¿Por el Estado? Desplazar hacia el Estado esta misión, sería acabar con todos los fines que justifican su existencia. El Estado, casero, no tendría otro quehacer que construir casas consumiendo en esta finalidad hasta el presupuesto indispensable a su defensa. Iría contra su propia razón de ser. Por eso, quizas, en la misma Rusia soviética, en contraste con lo que ocurre con la tierra, pueden los edificios ser objeto de propiedad privada y se admite el precario, el derecho de superficie y el arrendamiento (1).

No puede tampoco el individuo aislado resolver por sí mismo esta cuestión. Las exigencias de las Ordenanzas Municipales de la edificación y de los planos de urbanización de las Ciudades; la dificultad de adquisición de los materiales precisos; la altura y dimensiones que han de tener obligatoriamente los edificios, con otra serie de concausas y razones, convierte hoy cada construcción en una empresa de milones, independientemente del camino que sigue el interés del dinero, totalmente inaccesible al esfuerzo individual, que ha de buscar, quiera o no quiera, la solidaridad y ayuda de los semejantes y del Estado.

Y es en este término medio, como en tantas otras ocasiones, donde está, a mi juicio, la solución. Deben de construir casas las Empresas dedicadas al Ahorro; las Cooperativas y los Sindicatos; las Corporaciones y las Entidades; las Mancomunidades y las Asociaciones; y todas estas entidades con premios del Estado a la construcción; con liberación de impuestos y facilidades de pago; con suministro de materiales a precios de tasas auténtica y con fiebre y con preocupación constante de construir, sin perder momento.

---

(1) Cossío y Rubio: «Tratado de Arrendamientos Urbanos». — Pág. 79. Madrid, 1949.

Entretanto llega esta ventura, y el problema sigue en pie, de cara a todos los regímenes y situaciones, tiene forzosamente que producirse la norma que regule esas escaseces y hacinamientos; que suavice la fricción de las relaciones que se derivan de la convivencia; que matice y puntualice los derechos y deberes de unos y otros y que señale a todos el camino y la enseñnza de que la propiedad tiene una misión social que cumplir y que el arrendamiento tiene un sentido institucional, que ha de ser desarrollado hasta en sus últimas consecuencias.

España, atendiendo al problema, procuró resolverlo edificando al ritmo máximo de sus posibilidades y reglamentando aquél por medio de una Ley fundamental y orgánica, cuyo análisis, en visión de conjunto, casi panorámica, va a ser objeto de esta conferencia, en la que no puedo entrar en grandes detalles, incompatibles con el breve tiempo en que, con vuestra benevolencia, voy a distraer vuestra atención.

Dentro ya de esta visión de conjunto, hemos de reseñar, como antecedente de nuestra Ley, prescindiendo de los históricos Fueros, especialmente el de Cuenca y Soria, el Fuero Real, el Código de las Partidas, pasando por las leyes del título XIV del libro III de la novísima Recopilación y Ley de 9 de Abril de 1842, la propuesta hecha ya en 1863 por los señores Rodriguez Vahamonde, Tejada, Olózaga Figuerola y Cárdenas, sobre abaratamiento de la construcción en la zona de ensanche de las problaciones, reducción de los transportes de los materiales, supresión de determinados impuestos sobre los mismos y cesión a censo reservativo redimible de los terrenos edificables de que la Administración puede disponer a quienes ofrecieren arriendo a precio más reducido. Pero aquella propuesta quedó sin recoger y el contrato de arrendamiento urbano, que es al que hemos de referirnos, no tuvo en España otra regulación que la consignada en nuestro Código Civil de 1889 y, concretamente, tres articulos dentro del título sexto del libro IV, que se refieren a las disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento, determinando los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, con disposiciones especiales para los arrendamientos rústicos y urbanos y específicas para el arrendamiento de obras y servicios, hoy llamado contrato de empresa, y el de transporte por agua y tierra de

personas y cosas. Con esta legislación vivió España en materia arrendaticia urbana, hasta el año 1920, en que por primera vez, y en 21 de Junio, se publica un Real Decreto que inicia toda la serie posterior de disposiciones, fundamentales unas y accidentales otras, que llegó a constituir un verdadero laberinto, siempre difícil de manejar por muy experta que fuese la mano que guiase el estudio, y que impedía tener completa garantía de no haberse olvidado algún precepto suelto, contenido frecuentemente en una disposición que, por su título y materia, tenía aparentemente escasa relación con esta clase de contratos.

Por eso, desde hace muchos años, se acusaba en España la precisión y urgencia de la promulgación de una Ley reguladora de los Arrendamientos Urbanos, necesidad reconocida por el mismo legislador, que aseguraba, en varios y sucesivos Decretos, su propósito de presentar a las Cortes un proyecto de Ley con nuevas bases que estimaba más justas al régimen de la locación urbana.

La realidad es que tal propósito y trabajo no han tenido efectividad hasta el Gobierno actual de España.

Ahora ya está promulgada y, en el empeño de ver la ordenación convertida en realidad, es justo y obligado resaltar el tesón sin desmayo del Excmo. Ministro de Justicia, Don Raimundo Fernández Cuesta, que con efectivo impulso y sabia orientaçión permaneció alerta durante el estudio y discusión en las Cortes, atento a los detalles, preocupado en la elaboración y pendiente siempre del momento en que la ley tuviera vida.

Ella fué promulgada como Ley de Bases en 31 de Diciembre de 1946; posteriormente publicada en forma de capítulos y artículos, el 31 de Marzo de 1947, comenzando a regir el día 3 de Abril de dicho año. Consta de doce capítulos; ciento ochenta artículos y veintisiete Disposiciones Transitorias. Es desde luego la Ley más profunda y de mayor trascendencia que se ha promulgado en España en materia de arrendamientos urbanos.

Hasta el momento de su publicacación, toda la legislación especial anterior, que arranca como decíamos del Decreto de 21 de Junio de 1920, era una legislación de circunstancias, encaminada esencialmente a proteger al arrendatario y a limitar las rentas. En

el fondo eran todas medidas excepcionales, de carácter momentáneo y finalidad transitoria.

Pero constituía en sí, y aun sin querer, un derecho que, por la permanencia de su contenido, y por las ideas sociales que le informaron, iba convirtiéndose en un derecho propio, definido, que se desgajaba y separaba del derecho normal, con agudos caracteres de especialidad y con vitalidad suficiente en sus principios y fundamentos jurídicos, para vivir con independencia, aunque relacionado, necesaria o íntimamente, con la rama del derecho de donde procede.

El espaldarazo de personalidad a este derecho ; el reconocimiento de mayoría de edad, lo otorga y concede nuestra Ley de 31 de Diciembre de 1946. A partir de esta fecha, ya puede hablarse en España de un Código de los Arrendamientos Urbanos, o de un Estatuto de la Vivienda. He aquí la razón de su gran significación.

El arrendamiento que regula esta Ley, proclama su artículo 1.º, es el de fincas urbanas y comprende el *de viviendas,* que llamamos inquilinato, y *el de locales de negocio,* entendiéndose por tales aquellas edificaciones habitables cuyo destino primordial no es la vivienda, sino el de ejercer-se en ella, con establecimiento abierto, una actividad de industria, de comercio o de enseñanza con fin lucrativo. Regula también la Ley los subarriendos y cesiones de vivienda y locales de negocio, así como el arrendamiento de viviendas amuebladas.

Nuestra Ley excluye todos los arrendamientos, cesiones y subarriendos de viviendas o locales de negocio en que no tenga el arrendatario su residencia habitual. Son los llamados arrendamientos de *temporada.* Elimina también los que se refieren a casas-habitaciones situadas en fincas en que el aprovechamiento del predio sea la finalidad primordial del arriendo y el de industria o negocio, cuando lo que se arrienda es el local y la industria en movimiento, o cuando el plazo sea inferior a dos años si la industria pertenece a la clase de espectáculos, tales como casinos, teatros, circos o cinematógrafos, y en general, locales de recreo.

Se hace la salvedad fundamental de que el contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, sus cónyuges o parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerzan en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria domés-

tica, aunque sea objeto de tributación (Artículo 7.º). Paralelamente, el artículo 9.º establece que el contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su serviçio tengan en él su vivienda. Es decir, que hay vivienda, aunque sus ocupantes ejerzan una profesión, función pública o una pequeña industria, y hay arrendamiento de local de negocio, aunque viva en él el arrendatario, su familia o las personas de su servicio.

Las oficinas o escritorios separados del local de negocio son viviendas por ficción de la Ley, aunque se ejerza en ellas actividad de comercio, industria o de enseñanza con fin lucrativo. Cuando se unen o comunican con el local de negocio, merecen esta última conceptuación. También, por ficción legal, los depósitos y los almacenes se consideran viviendas si no se comunican con el local de negocio.

Siendo la Ley de Arrendamientos de carácter social y teniendo sus normas categoría de derecho necesario, la naturaleza de los que concede será voluntaria o imperativa, segun la persona hacia que se proyecten o resulte beneficiada. Por eso, el artículo 11 establece que, los beneficios que la presente Ley otorga a los inquilinos de viviendas, con o sin muebles, y a los subarrendatarios de las mismas, serán irrenunciables, considerándose nula y sin valor ni efecto alguno cualquier estipulación que los contradiga. Serán, en cambio, renunciables los que confiere al arrendador, lo sea de local de negocio o de vivienda y a los arrendatarios de locales de negocio, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario.

Conviene resaltar que si el acto que va contra la Ley ya es nulo por imperativo del artículo 4.º del Código Civil, aquí, además de ser nulo, es irrenunciable en sus beneficios por declaración y voluntad del legislador porque, como decía en el preámbulo de la Ley, considera de orden público, y como tal absolutamente irrenunciables, los derechos que confiere a los inquilinos y subarrendatarios de vivienda.

En cuanto a los extranjeros residentes en España, se modifica la legislación que se deroga. Hasta la nueva Ley, el extranjero no tenía más derechos que los que a su vez tuviesen los españoles en el extranjero.

Este criterio de reciprocidad diplomática, se ha suprimido en cuanto el extranjero es inquilino o subarrendatario de vivienda,

otorgándosele los mismos derechos que a los españoles, sistema igualatorio o, si se quiere, de asimilación de los extranjeros a los nacionales, quedando reducidos los derechos del extranjero arrendatario o subarrendatario de local de negocio a lo que dispongan los respectivos tratados internacionales vigentes.

Cómo concibe y regula la moderna Ley española, los contratos de subarriendo, cesión y traspaso, de viviendas y locales de negocio? El primer punto objeto de amplia y acalorada discusión y de gran debate en la Comisión de las Cortes al confeccionar la Ley, fué precisamente el de si se debía de rechazar o admitir el *subarriendo*. Los partidarios de la supresión, sostenían que, en el fondo, el subarrendador, no es ni más ni menos que un intermediario que encarece la vivienda; que suprimido en el arrendamiento rústico, debía también suprimirse en el arrendamiento urbano y que su admisión se prestaba además a que se produjese otra serie de situaciones encubiertas bajo ese título. Vención sin embargo la consideración de que encontrándose en España en régimen de subarriendo el 30 % de las viviendas, este hecho no puede desconocerse y, admitido, había que reglamentarlo.

Y se regula con todo detalle, exigiendo dos requisitos o condiciones fundamentales: primero, que el subarriendo se haga con la autorización expresa y escrita del arrendador. Y segundo, que se le entregue al subarrendatario el mobiliario suficiente y adecuado a sus necesidades.

Por lo tanto, concluyen los equívocos acerca del conocimiento que debía tener el arrendador del subarriendo, para concretarse en una autorización expresa y escrita, que ha de otorgarse en documento aparte del contrato, siempre por escrito, aunque el contrato sea verbal y con muebles suficientes y adecuados a las necesidades del subarrendatario en el instante de formalizarse el subarriendo. Se entenderá que no son suficientes, si el subarrendatario tiene que comprarlos, para atender a sus necesidades.

Se admite el subarriendo total y el parcial, sin que la renta pueda nunca exceder del doble de lo que corresponde al arrendamiento.

Es novedad sobresaliente, en el régimen legal que exponemos, la de que no se reputa subarriendo ni contrato de hospedaje, la convivencia de dos personas extrañas a la familia y los hijos de cualquiera de ellas y que cuando el número pasa del permitido, el inquilino tiene

que pagar al arrendador el 10 % de la renta por cada persona que exceda.

No puede el que subarrienda una vez, subarrendar ningún otro piso en España, en la misma o en distinta población. Se autoriza igualmente el subarriendo de locales de negocio sin más requisito que la autorización expresa y escrita del arrendador.

La cesión de viviendas se prohibe totalmente a título oneroso o gratuíto aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho. Se autoriza en cambio *su subrogación* a los parientes del inquilino — no los de su cónyuge —, dentro del segundo grado, que vivan con el inquilino habítualmente con un año de anticipación.

¿ Qué razón tuvo el legislador, para prohibir la cesión y autorizar la subrogación de las viviendas ?, o en otros términos : ¿ cuál es la diferencia entre ambas ?.

Nosotros opinamos, y así lo hemos expuesto en nuestra obra «*El Arrendamiento de la Propiedad Urbana*», edición 1947, pág. 64, que si bien es difícil diferenciar ambas instituciones, la cesión aparece siempre como um acto de especulación, que no se da en la subrogación, aparte de que la primera es siempre un acto volutario, y la subrogación, en cambio, puede ser impuesta, bien por la Ley, bien por el mismo deudor, como sucede en la hipótesis del artículo 1.211, de nuestro Código Civil. Es posible, dice Hernández Gil, «Revista de Derecho privado», pág. 153 del tomo del año 1948, comentando este problema —, que la razón sea la por nosotros apuntada, pero añade que tales diferencias se interfieren sobremanera desde el momento en que se trata de una cesión conjunta de crédito y deuda, con independencia de que hay figuras de cesión que tienen el carácter de facultad ex-lege, en el sentido de que pueda llevarlas a cabo una de las partes de la relación obligatoria inicial, sin intervención del consentimiento de la otra, produciéndose así el subingreso de un tercero — (Sentencias 27 Febrero de 1891 y 15 de Abril de 1924) —. Hernández Gil afirma que, a su juicio, la diferencia es funcional y cronológica, no siendo entre sí conceptos incompatibles, sino sucesivos. La cesión — dice — hace referencia más bien al acto transmisivo, que asume frecuentemente la fisonomía del contrato. La subrogación atañe más propiamente a los efectos derivados de la transmisión, a la modificación jurídica producida al ocupar un titular el lugar que ocupaba otro.

Nosotros insistimos en nuestro punto de vista, pues, aun reconociendo la importancia de los argumentos esgrimidos por el ilustre civilista Sr. Hernández Gil, más bien complementarios que contradictorios de nuestra tesis, entendemos que el legislador en esta materia concreta de arrendamientos, estuvo inspirado en el fin especulativo como nota diferendial entre la cesión y subrogación que precisamente por no darse aquél entre parientes — supuesto únicamente contemplado — es admisible.

Si la cesión afecta a un local de negocio, entonces se admite, pero recibiendo el nombre de *traspaso:*

¿Por qué la Ley prohibe la cesión de vivienda a título oneroso, aunque medie el consentimiento del dueño, y admite en cambio la cesión de local de negocio, aun sin el consentimiento del arrendador?

Aunque con menos volumen, ya nuestro Decreto de 21 de Enero de 1936 reconocía el traspaso porque «no era justo desposeer al arrendatario del patrimonio industrial o acervo mercantil creado por él con la inversión de su capital y actividades». Pero era un reconocimiento recortado, porque tenía que serlo con el consentimiento del propietario y siempre que a su vez también hubiera el arrendatario adquirido el comercio por traspaso. En nuestro Ley novísima el concepto está mucho más exactamente perfilado. Es más extenso en cuanto que el traspaso puede llevarse a efecto con o sin consentimiento del dueño; pero es más restringido en el sentido de limitarse al local, sin existencias.

A la conclusión terminante de que no hay razón para admitir la facultad de limitar el patrimonio a la voluntad del dueño de la finca, une nuestra Ley el reconocimiento de los legítimos derechos de éste, «como partícipe que es en la formación de aquel patrimonio», principio al que hace honor reglamentando los derechos de ambas partes.

El traspaso necesita los siguientes requisitos: Que el arrendatario lleve establecido en el local, explotándole sin interrupción, un año y que el adquirente contraiga la obligación de permanecer otro año — hoy tres por la última reforma — dedicándole al mismo negocio; que se fije un precio cierto en el traspaso; que se otorgue por escritura pública; que se notifique al arrendador la decisión de traspaso y el precio por el que le arrendador puede ejercitar el tanteo y que, otorgada la escritura, se notifique nuevamente al arrendador la rea-

lización del traspaso por si quiere ejercitar el retracto. Si el arrendador no ejercita ninguno de los derechos de tanteo o retracto concedidos, tiene hoy una participación del 30 % del importe del traspaso, si el local de negocio se contruyó o se habitó por primera vez antes del 18 de Julio de 1936; de un 20 %, si después del 18 de Julio de 36 y antes del 2 de Enero del 42, y de un 10 %, después de esta fecha.

También a los inquilinos y arrendatarios de local de negocio se les conceden derechos de tanteo y retracto en el caso de venta por pisos o enajenación de la propiedad horizontal.

Principio fundamental de nuestra Ley, y uno de los pilares en que descansa su estructura, es la imposición al arrendador, en favor del inquilino o arrendatario, de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento. Lo establece el artículo 70 al perceptuar que: «Sea cual fuera la fecha de su edificación u ocupación, y tanto en las viviendas como en los locales de negócio, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, llegado el día del vencimiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de las cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes».

Conviene tener muy presente que esta prórroga legal obligatoria, es concepto distinto del de la tácita reconducción, pues si está admitida en el artículo 1.566 de nuestro Código Civil, es, siguiendo al Tribunal Supremo, un nuevo contrato, a diferencia de la prórroga legal, que supone la continuación en todos sus términos y condiciones del contrato primitivo, que se impone aun contra la voluntad del arrendador.

Por consiguiente, frente a los derechos irrenunciables del inquilino, y entre ellos el de la prórroga del contrato, el arrendador tiene un deber jurídico de acatamiento, impuesto por la Ley. Esta prórroga forzosa se expansiona o extiende por los artículos 71 y 73, en los que se reglamenta la sucesión mortis causa de los derechos y obligaciones del inquilino y arrendatario, y se establece que «si falleciere el primero durante la vigencia del contrato, su cónyuge o pariente hasta el tercer grado que con él conviva con un año de antelación, podrán continuar ocupando la vivienda sin necesidad de celebrar nuevo contrato, quedando subsistente el celebrado a favor del titular fallecido».

Si la muerte es del arrendatario de local de negócio, podrá advenir arrendatario el heredero y, en su falta, el socio, aun en el supuesto de una Sociedad Civil, derechos que no se extienden a los subarrendatarios, según el artículo 74.

Esta prórroga forzosa del contrato con su extensión a los herederos del inquilino o arrendatario fallecido, principal manifestación con otras muchas del carácter tuitivo de nuestra Ley, ¿ataca la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento, o viene a decirnos que se transforma, de derecho obligacional, en derecho real?

Son problemas éstos profundos, que planteo aquí solamente para señalarlos como índice de estudio y desarrollo. Para mí, la prórroga forzosa del contrato no ataca su temporalidad, porque ésta fué siempre muy amplia en nuestro derecho, pudiendo sin contradecirla fijarse el arrendamiento por la vida de una persona o por la de varias sucesivas, con tal de que no pase de tres (Covián), o con la limitación de una o más generaciones — Sentencia 11 de Febrero de 1908 — y en la Ley de Arrendamientos el beneficio se concede por la vida del inquilino o arrendatario y a nuestro entender y por una sola vez a los familiares del arrendatario o al socio o sociedad del fallecido. Es decir, que hay un límite futuro o remoto, pero que permite al arrendador-acreedor, recobrar sus derechos en determinado dia o momento. Por consiguiente, las notas de permanencia y temporalidad no se excluyen, ni la naturaleza temporal del contrato aparece violada.

No hay tampoco en nuestra opinión conversión de derecho obligacional en derecho real. Bien se considere éste bajo el concepto clásico — relación inmediata entre la persona o cosa —, bien en el concepto moderno de abstención u obligación pasiva que impone a todo el mundo obligación de respetarlo (Castán), no hay posibilidad científica de considerar el contrato de arrendamiento como un derecho real. En este orden, aun los más partidarios de la conversión que parece operarse, afirman que estamos en presencia de un derecho obligacional con efectos reales.

Lo que de verdad ocurre y en ello estamos de acuerdo con la opinión de los tratadistas modernos sobre la materia, es que el arrendamiento deja de ser contrato para converterse en una institución, de la que fluye un auténtico derecho estatutario para el arrendatario.

La brevedad del tiempo me impide desarrollar éstas y otras

cuestiones interesantísimas, para concluir afirmando que el legislador español admite dos excepciones al principio de la prórroga obligatoria del contrato, siempre que hubiere transcurrido el plazo de duración pactado en el mismo: 1.º, cuando el arrendador necesita para si la vivienda o local de negocio o para que la ocupen sus descendientes o ascendientes consanguíneos, y 2.º, por proyectar el derribo de la finca para edificar otra que cuente cuando menos con un tercio más de las viviendas que en ella hubiere y una como mínimo si no la hubiere en el edificio que se pretende derribar. Es interesante remarcar que por primera vez desde el Decreto inicial en materia arrendaticia urbana de 21 de Junio de 1920, el legislador español empleó la palabra *excepción*, puntualizando con ello de un modo correcto la separación que existe entre la excepción propiamente dicha al principio general de la prórroga forzosa y las causas de desahucio o resolución del contrato, términos y conceptos que han venido durante tantos años confundidos.

Para el éxito de la primera excepción, que no comprende a los hermanos, es necesario previamente acreditar la necesidad de la ocupación como requisito indispensable. La necesidad se presupone y no necesita por consiguiente prueba: a) Si habitando fuera del término municipal en que se encontrare la finca, necesitare domiciliarse en él. b) Cuando residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resulte la vivienda que ocupa notoriamente insuficiente y de superficie inferior a la que quiere habitar. c) En el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que está situada la finca. d) Cuando, domiciliado en el lugar en que se halle la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare. Por el contrario, la necesidad no está acreditada cuando con seis meses de antelación de ser notificada la negativa se hubiere desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador y de los descendientes o ascendientes para quien se reclame.

La vivienda no puede elegirse al arbitrio del arrendador, sino que se establece un orden de preferencia en función de la mayor o menor necesidad que tenga de vivir en ella el arrendatario y así el orden de preferencia recaerá primero sobre las que no sirven de hogar familiar para continuar con aquellas que se hallen destinadas a

escritorios u oficinas, seguir por las ocupadas con menos familia y terminar con las correspondientes a funcionarios públicos con deber de residencia o a quienes ejerzan en las mismas profesiones u oficios objeto de tributación. Este orden de prelación se mantiene si el arrendador tiene varias construcciones, una vez que elija una de ellas o se decida por los interiores o exteriores en el caso de haber varias.

La excepción requiere también, con la selección, la notificación de ésta y la razón de la misma, con el ofrecimiento de indemnización de un año de renta y el aviso con un año de antelación.

Si se tratara de local de negocio, con la necesidad y la notificación, se precisa que el que aspire a ocupar el local se halle establecido en actividad de comércio, industria o enseñanza con fin lucrativo, en local que ocupe, a título de arrendatario, con un año de antelación y que el arrendatario perjudicado sea indemnizado en una cuantía que libremente convengan o, en su caso, con la que señale una Junta de estimación que se crea para cada caso, compuesta del Juez Municipal o Comarcal, como Presidente, y dos vocales, uno que ha de ser propietario de finca urbana en el mismo distrito y otro comerciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epigrafe tributario que el arrendatario. La indemnización que señale la Junta es definitiva y ejecutoria, pero puede impugnarse en el juicio declarativo correspondiente. Ni el Estado, provincia, municipio o Corporaciones de derecho público, están obligados a justificar la necesidad cuando traten de ocupar sus propias vivendas o locales, pero si a respetar lo dispuesto sobre preaviso, indemnización y plazo para desalojar.

La causa segunda de excepción, como dijimos, opera cuando se proyecta el derribo de la finca, para edificar otra que tenga por lo menos un tercio más de las viviendas que hubiere en la que se derriba y requiere que con un año de anticipación como mínimum a la fecha del derribo, se notifique solemnemente al Gobernador Civil por el arrendador, el compromiso de construir el número de viviendas que la Ley exige, además, claro está, de la notificación a los inquilinos o arrendatarios. Las obras de demolición han de iniciarse forzosamente en el plazo de dos meses desde que quede desalojada la finca y antes de ello tiene el arrendador que suscribir con los inquilinos los oportunos documentos, en que se expresa la habitación que ocupaban, su superficie y extensión y si desean o no volver al

inmueble, en relación con el que tienen derecho a vivir a ser posible en las mismas condiciones que ocupaban antes del derribo.

Se establece distinta escala de reducción o aumento de renta; sanciones e indemnizaciones por incumplimiento de los respectivos compromissos; modo en que los Gobernadores han de conceder las autorizaciones y efectos de las mismas.

La renta o merced arrendaticia lleva consigo un estado de hecho tan interesante y complejo, que en realidad no se ha resuelto en España más que doctrinalmente y para eso con extensión muy limitada. Era cuestión indiscutiblemente difícil, porque de un lado si la renta había de incrementarse proporcionalmente al general aumento de las cosas en España desde el 18 de Julio de 1936, alcanzaría, como decía la exposición de motivos de la Ley, cifras que no consienten la situación económica de numerosísimos inquilinos. Y de otro, es justísima a aspiración elevatoria de la merced en los propietarios antiguos, que con alquileres bajos no obtienen intereses a sus capitales ni pueden dignamente mantenerse. La gravedad y complejidad del problema aparece todavía más acusada, si se tiene en cuenta el hecho innegable de que habiendo estado limitado el alquiler únicamente en las viviendas anteriores a 1.º de Enero de 1942 y libre en su pacto las rentas de los edificios construídos después de dicha fecha, se ha producido la consecuencia de que, por la libertad aludida, todos los pisos modernos habitados o construídos después de 1942, tienen unas rentas caras, a diferencia de las anteriores a dicha fecha en que, por no estar entonces agudizada la cuestión de la vivienda en los términos en que lo está actualmente, tienen una renta muy baja. De ahí que hoy en España podamos proclamar, sin ningún género de duda, la existencia de dos víctimas dentro de la locación urbana: los propietarios de viviendas antiguas y los inquilinos de viviendas nuevas. Aquéllos por la insignificancia de rentas que perciben y éstos por la cuantía de la merced que pagan.

La Ley atendió a resolver este problema con un espíritu de indiscutible justicia. Quizás con un criterio raquítico, pero desde luego con un sentido equitativo. Lo comprueba el hecho de que el comentario y la crítica no se han referido a la forma legal de solucionar la cuestión, sino a la mezquindad de las cantidades que se pretende solucionar sin conseguirlo, porque en virtud de la Disposi-

ción Transitoria número 11 quedaron, desde la publicación de la Ley, en suspenso los aumentos de renta establecídos, hasta que el Gobierno por decreto disponga que sean parcial o totalmente aplicados en todo o parte del território nacional y plazas de su soberania, autorizándosele también para que esos porcentajes de aumentos puedan ser dejados sin efecto, reducidos o aumentados, sin que éste pueda nunca ser superior al triple del señalado por la Ley.

La escala de aumentos en las rentas está en función de la fecha y construcción o habitabilidad del piso o local de negocio y así, sobre la base de la cantidad que se pagase en 18 de Julio de 1936, la renta se incrementa en un 10 % si el contrato fué anterior a 1.º de Enero de 1915; 7 %, antes de 1915, y 5 %, cuando lo hubiere sido con posterioridad al 17 de Julio de 1936.

En los locales de negocio, en todos ellos y cualquiera que fuese la fecha de celebración del contrato, se aumenta el 40 % de la renta, y así como los incrementos referentes a la vivienda están suspendidos hasta que el Gobierno ordene su aplicación, el aumento del 40 % de la renta de local de negocio entró a regir y se llevó a efecto desde la fecha de la promulgación de la Ley, porque en los negocios es más tolerable para sus arrendatarios el sacrificio, sobre todo en la época en que todos ellos obtienen bastantes beneficios.

Partiendo de la distinción o diferencia que existe entre la renta en el aspecto civil, como contraprestación dineraria a la que rinde el arrendador entregándole la casa objeto del contrato para procurarle al arrendatario el uso o goce de la misma y el concepto de la renta fiscal, que comprende la cantidad total que el propietario percibe de los inquilinos como precio del disfrute, con inclusión de todos los servicios complementarios de que goce el usuario por razón de tal, e inmovilizadas como gran industria las rentas propiamente civiles, entraron sin embargo en vigor las disposiciones de la Ley española referentes a los aumentos de contribución y a la elevación del precio del coste de los servicios o suministros, repercusión reconocida y proclamada en el articulo 126, que ha sido objeto de reforma por la Ley de 21 de Abril de 1942.

Teniendo en cuenta la nueva redacción, si están de acuerdo las rentas que perciben con la declarada a efectos fiscales puede el señorio o arrendador, repetir los aumentos de la contribución y recuperarlo distribuyéndolo entre los inquilinos y arrendatarios de

los locales de negocio proporcionalmente a sus rentas y así viene haciéndose hasta ahora, siempre que no se trate de edificaciones construídas al amparo de leyes últimamente dictadas en España que, para favorecer la edificación, prohiben su repercusión.

La diferencia por elevación de los servicios comunes, ascensores, porterías, calefacción central o general, agua caliente de las casas, etc., etc., puedan también repartirse entre los inquilinos o arrendatarios en proporción con la utilización de los servicios, que se determinarán por los aparatos contadores si es posible y si no en proporción a las rentas. La instalación de aparatos contadores de servicio o suministro es facultativa en el arrendador y en este caso de realizarlo por su cuenta se considera obra de mejora y es derecho que puede exigir el inquilino de aquél, con acción judicial para llevarlo a efecto y reclamar su importe.

La declaración de rentas no crea en favor del arrendador derecho alguno a su aumento. Fuera de los casos de que habla la Ley, se reputará ilícita cualquier elevación de renta que realice el arrendador, y como novedad jurídica también sobresaliente señalaremos que el arrendatario puede limitar el pago dal alquiler a la cantidad que el propietario haya declarado o que sirviese de base al tributo, entendiendose en estos casos novado el contrato en cuanto a la renta sin necesidad de acudir a juicio.

Por lo que afecta a las obras de conservación y mejora, se preceptúa que si las reparaciones son necesarias serán de cuenta del arrendador, con determinadas excepciones, y lo mismo cuando las Fiscalías de la Vivienda o cualquier otro organismo dispongan la realización de una obra. Para compensar la escassez de rentas, en las viviendas construídas o habitadas por primera vez antes del 18 de Julio de 1936, si la Administración ordena el revoco de las fachadas, el propietario podrá exigir a todos los arrendatarios o inquilinos que contribuyan a satisfacer el importe de la obra, pero sin que la suma de las participaciones de todos ellos represente una cantidad superior al 25 % de dicho coste y en proporción a la renta que se satisfaga. Se detalla también quién debe satisfacer el importe de la obra en caso de dolo o culpa, puntualizándose las acciones que correspondam a unos y a otros y la participación que los arrendatarios o inquilinos deben tener en las obras de mejora que contribuyan a la higiene o comodidad de sus ocupantes.

Debemos resaltar la corrección y el tecnicismo con que la Ley española afronta las causas de resolución y suspensión de los contratos de arrendamiento, concepto, enumeración y regulación realmente abandonada en toda la legislación anterior, que barajaba indistintamente términos confusos y desde luego impropios y no recogía todos los medios resolutorios, ni otorgaba derechos más que al arrendador. «El propietario podrá ejercer la acción de desahucio en los siguientes casos», decía el art. 5.º del Decreto de 21 de Enero de 1936. «Los arrendadores podrán utilizar contra esos inquilinos la misma acción de desahucio», decía otra disposición y se entremezclaba la acción con el derecho y la acción con las condiciones de su ejercicio, que requieren con carácter indispensable la protección del derecho y que responda a una verdadera necesidad. Era justificada la imprecisión, porque con el procedimiento sumario de desahucio se recuperaba la posesión, pero el matiz jurídico de la resolución del vinculo contractual, fin principal del proceso del que el desahucio es consecuencia, quedaba relegado a efecto.

Hoy, en nuestra ley ha concluído la indistinción, y ha quedado convertida en precepto legal la doctrina del Tribunal Supremo — Sentencias de 31 de Diciembre de 1946 y 11 de Febrero de 1947 — que declaraba aplicables los motivos de resolución a los locales de negocio. El legislador habla exactamente y encabeza el capítulo XI de la Ley con un título general que dice: «Causas de resolución de los contratos a que se refiere esta Ley» — de vivienda o de local de negocio — y desgranando el enunciado en los artículos pertinentes, va señalando los motivos de resolución a instancia del arrendador; del inquilino o arrendatario del local de negocio; del subarrendador; del subarrendatario y del arrendador y del inquilino en las viviendas arrendadas con muebles. Quizás esta agrupación de causas a favor de todas las partes contratantes, y según los diferentes eventos, sea también la razón de que se denominen de resolución en vez de desahucio, término que no encajaría bien, ejercitada la acción por arrendatarios y subarrendatarios.

Las causas de resolución y suspensión se prescriben en la Ley con carácter exahustivo. En consecuencia y por el principio jurídico *numerus clausus*, no puede haber otros motivos de resolución que los señalados en la Ley. El criterio del legislador fué tan escrupuloso en este sentido, que se renunció a la idea y pensamiento primitivos,

de señalar causas concretas de desahucio, además de *todas las actualmente en vigor*. No se quiso obscuridad de ninguna especie, persiguiéndose en esta materia tan importante la mayor claridad.

Además de los clásicos motivos que rompen el contrato de arrendamiento, entre los que figura la falta de pago, no aplicable a los contratos en que sea inquilino el obrero o empleado que se encuentre en paro forzoso, se señalan como tales, la de haberse subarrendado la vivienda o local de negocio sin la autorización escrita del arrendador; la cesión de la vivienda por el inquilino contra el consentimiento del arrendador a persona que no sea pariente suyo dentro del segundo grado y que viva con él habitualmente con un año de antelación por lo menos, como indicábamos ya al exponer el tratamiento jurídico de la cesión de vivienda; la transformación de la vivienda en local de negocio o viceversa o el incumplimiento por el adquirente en traspaso de la obligación de permanecer en el local sin traspasar durante el plazo que la Ley señale; los daños causados dolosamente o el hacer obras que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales o alteren la configuración de la vivienda o del local de negocio; cuando lo solicite la mayoría de los inquilinos y arrendatarios de la finca respecto de cualquier otro; cuando, aun sin solicitarlo, el oficio, la profesión o el negocio del arrendatario o inquilino resulte notoriamente inmoral o peligroso para la integridad del inmueble; la expropiación forzosa del inmueble dispuesta por autoridad competente; la declaración de ruina de la finca acordada por resolución firme y cuando no haya lugar a la prórroga por las causas de excepción que ya hemos examinado.

El inquilino o arrendatario puede también resolver su contrato antes de finalizar el tiempo pactado, por algunos de los fundamentos señalados en el art. 150, entre los que se enumeran las perturbaciones de hecho o de derecho que en la vivienda o local realice el arrendador; cuando éste no efectúe las reparaciones necesarias para conservar la vivienda, sus instalaciones o servicios, o se niegue a la prestación de los servicios propios de la vivienda o local. Tenemos sin embargo que reconocer, y hay que convenir, que estas causas de resolución creadas a favor del inquilino son pura y exclusivamente dogmáticas, porque es tal la escasez de viviendas, que no se ha dado, ni espero que se dé, un solo caso de resolución de contrato por mentados móviles, puesto que todos ellos ceden en importancia a la

gravedad que para el inquilino supone la falta de vivienda, ya que nadie puede exponerse a quedarse sin techo que le cobije, porque haya sido perturbado de hecho o de derecho por el arrendador o no se presten por éste los servicios de la vivienda.

Para el subarrendador y subarrendatario se señalan también causas que resuelven el contrato de subarriendo total o parcial, lo mismo que en los contratos de viviendas arrendadas con muebles.

Como causa común de resolución de todos los contratos figura en la Ley española *la pérdida de la cosa arrendada.* Se reputará perdida, cuando habiendo sido afectada de siniestro, requiriese para ser repuesta a su normal utilización la ejecución de obras cuyo coste exceda del 50 % del valor de la finca al tiempo de ocurrir la pérdida, excluído el del solar y referido el valor a que tuviese la finca a efectos fiscales.

¿ Cuáles son los motivos de *suspensión* del contrato de arrendamiento ? Están consignados en el artículo 156, novedad sobresaliente de la Ley con referencia al ordenamiento legal anterior. El precepto no los enumera, reservando a la función judicial la facultad de irlos señalando y definiendo, llevando sólo a la norma las aplicaciones prácticas, puesto que se establece que cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos se reputarán en suspensión por el tiempo que duren aquéllas, quedando, por tanto, suspendida por igual período la obligación de pago de renta.

Novedad sobresaliente de la Ley y avanzada de orden social revolucionario en el campo jurídico contractual, que plantea hondos e indiscutibles problemas doctrinales, es sin duda alguna todo el contenido de la disposición transitoria 23 de la Ley articulada, en la que se establece y reglamenta el aquiler obligatorio de la vivienda y el desahucio por necesidad social.

Uno y otro son consecuencia del carácter necesario que adquiere el derecho arrendaticio y de la imperiosa obligación que tiene el legislador de atender al conflicto de la vivienda humana, cercenando incluso las facultades derivadas o inherentes al concepto de la propiedad, del dominio y hasta de la misma posesión.

El aquiler obligatorio de vivendas se refiere a las que siendo susceptibles de ser ocupadas no lo fueron por nadie. Es caso frecuente en España, que al quedar libre por cualquier circunstancia un piso de un inmueble, bien porque se reserve éste para un inquilino determinado, o porque se quiere sirva de acicate a la venta del inmueble o también porque construída la edificación para enajenarse por pisos no aparecieron los supuestos compradores, el propietario no lo quiera arrendar, dándose la contradicción de existir pisos vacíos, cuando tantísimas personas carecen de vivienda.

Contra esta realidad va el legislador con el alquiler obligatorio, que se produce a través de la Autoridad gubernativa, pues son los Gobernadores Civiles de las provincias los que, comprobando muy brevemente las denuncias que se les formulen, conceden al propietario un plazo de un mes para que se ocupe la vivienda desalquilada, precisamente como casa-habitación y no como oficina, almacén o local de negocio, y dentro de los quince dias de transcurrido el plazo sin hacerlo, el Gobernador acuerda que sea ocupado por el primer aspirante en un turno de rigurosa antigüedad, dentro de los que estén dispuestos a pagar la renta de la casa exigida por el arrendador, si no fuese superior a la declarada a fines fiscales. El aspirante se convierte en inquilino, con todos los derechos y deberes de la ley, aunque el arrendador se niegue a otorgarle el contrato.

La ley facultaba al Gobierno para poner en marcha, cuando lo estimase oportuno, este alquiler obligatorio de viviendas, que acordó aplicar primero en Cádiz, con motivo de la catástrofe ocurrida el 18 de Agosto de 1947, y después en toda la Nación y plazas de Soberania, por Decreto de 3 de Octubre de dicho año, que desenvolvió la disposición, creando registros públicos y gratuítos de aspirantes a inquilinos, determinando los requisitos de las solicitudes y forma de darse los recibos, modo de acreditar que no está arrendada la vivienda y de hacerse requerimientos, determinando una preferencia ya distinta a la de la Ley en orden con los primeros que habian de ocuparla.

El presupuesto de ejecución de los *desahucios por necesidad social* es distinto.

Se produce en las viviendas ocupadas pero no habitadas o en aquellas que no sirven de casa-habitación, oficinas o local de negocio

del arrendador o, si se hallaren arrendadas, de su inquilino o arrendatario. El desahucio sale, en nuestro caso, de la órbita gubernamental, y, por estar justificado precisamente en la necesidad social, sólo puede promoverlo el Ministerio fiscal o público, limitándose, por el procedimiento especial que nuestra Ley procesal señala para los incidentes, en los que el Juez de primera Instancia, único competente para su conocimiento, ha de resolver sobre su procedencia con pleno arbitrio judicial y después de haber intervenido o haber sido llamado al juicio como parte demandada, el arrendador, y estando alquilada la vivienda, los inquilinos. Estos desahucios, hoy por hoy, sólo pueden producirse en la ciudad de Cádiz por virtud del Decreto de 22 de Septiembre de 1947, que acordó su aplicación.

Pero, para el jurista, lo mismo el alquiler obligatorio de viviendas que el desahucio por necesidad social, plantean cuestiones profundas e independientes de las que origina su material aplicación y trámite. Por esta razón, hemos presentado en esta tribuna estas novedades destacadas de la legislación española arrendaticia, en las que se ve la valorización extraordinaria que se concede a la posesión considerada como título independiente y distinto del dominical, y el gran influjo, o si se quiere intromisión, del derecho público en la esfera del derecho privado. El contrato, en estos supuestos de que hablamos, ya no se celebra entre el arrendador y el inquilino con el que se puso de acuerdo sobre un objeto cierto, sino entre la Autoridad representada por el Gobernador Civil de la provincia y el primer firmante de una lista de aspirantes a locatarios en expectativa de destino. — ¡ Fuente inagotable, en verdad, de análisis y consideraciones; de problemas y consecuencias; de hondas transformaciones jurídicas en conceptos que creíamos inalterables.

La necesidad así lo exige. Y es tanta su justificación, que el Excmo. Sr. Obispo de Barcelona, Doctor Modrego, decía en su Pastoral del diez y nueve del corriente mes de Enero: «En Barcelona hay muchos pisos deshabitados, que sólo sirven para *ocasiones*. Ante la grave necesidad presente, los propietarios o usuarios de estos pisos no pueden estar tranquilos en conciencia y no se cometería atropello contra el derecho de propiedad si por quienes tienen autoridad para ello se les obligase a dejarlos para quienes imperiosamente los necesitan.»

Al cabo de dos años de vigencia, el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de Diciembre de 1946, fué modificado, por acuerdo del Gobierno y posterior aprobación de las Cortes, de la Ley de 21 de Abril de 1949.

El fenómeno es normal. Como decía el Sr. Filgueira al defender el dictamen de la Comisión: «es típico de la Legislación especial y protectiva de arrendamientos, como de todas aquellas que surgen a consecuencia de una necesidad agudizada o en crisis, la modificación a corto plazo de algunos de sus preceptos.» El anuncio de la reforma hizo nacer de pronto un estado de opinión equivocado al suponer sin fundamento que su variación era total y que poco menos que se iba a producir una nueva ordenación arrendaticia. No había razón que justificase tal creencia. La Ley vigente seguirá sin poder calificarse de perfecta y presentándose por muchos como ejemplo de norma complicada y hasta contradictoria, pero, quiérase o no, su necesidad es absoluta y su sustitución actual, por otra del mismo equilibrio y objetividad, casi imposible.

La reforma tiene un contorno limitado y casi único, y esencialmente abre cauce y da solución al estancamiento producido en el Tribunal Supremo desde que se introdujeron los recursos de injusticia notoria y de injusticia por quebrantamiento de forma. En dicho Alto Tribunal, no obstante la extraordinaria competencia y capacidad de trabajo de todos y cada uno de sus ilustres miembros, se produjo el agobio en tal amplitud, que el número de recursos pendientes sobrepasaba en el dia de la reforma de los mil quinientos. La descongestión se consiguió de dos formas: primero, instaurando el recurso de apelación, del que conocen las Audiencias Territoriales y con el que es lógico presumir que concluyan muchos asuntos, ya que el recurso de injusticia notoria, que también se admite, queda muy limitado y rodeado de aquellas garantías precisas para evitar el fenómeno anterior en que se recurría buscando aplazamientos de situaciones posesorias. En segundo lugar, liquidándose todos los asuntos pendientes, por medio de las reglas y trámites especiales que son objeto específico de las nuevas Disposiciones transitorias que contienen la reforma.

Con esto, que pudiéramos llamar razón de ser de la modificación, se han retocado otros preceptos, porque, como dice la exposición

de motivos de la Ley, había quedado sin regulación un reducido número de situaciones de hecho que, las más, a veces sólo ha sido posible descubrir por la aplicación de la propia Ley. Y así, por ejemplo, se hace más flexible la participación del propietario en el traspaso del local de negocio, que se fija en un treinta por ciento, si aquél se construyó o habitó por primera vez antes del 18 de Julio de 1936; de un veinte por ciento, si después del 17 de Julio del 36 y antes del 2 de Enero del 42, y de un diez por ciento, de haberse construído o habitado por primera vez después del 1.º de Enero del 42. Estos porcentajes experimentarán el aumento de un cincuenta por ciento cuando el arrendatario, por traspaso de un local de negocio, lo traspasase a su vez antes de transcurrir tres años; se incluye en sustitución del contenido anterior del artículo 101 la norma que faculta al subarrendador para negarse a continuar el contrato de subarriendo al llegar el día del vencimiento siempre que concurran las circunstancias que se especifican; se puntualizan en el artículo 126 las condiciones en que el arrendador puede derramar sobre los arrendatarios las diferencias por elevación de contribuciones y de precios en el coste de los servicios y *suministros*, así como la facultad en el arrendador de poder instalar aparatos contadores y el derecho en los arrendatarios a exigir la instalación; se amplía en el artículo 149 la causa décima de resolución del contrato, a los casos en que no concurran las circunstancias exigidas en el capítulo 7.º para la prórroga forzosa de aquél, y, finalmente, se añade, por el artículo 152, a la causa 5.ª de resolución del contrato de subarriendo total o parcial, la conducta inmoral del subarrendatario dentro de la vivenda.

Por el artículo 2.º, se modifica la parte procesal recogida en los artículos 165 al 180 del texto articulado de la Ley, estableciéndose para lo sucesivo el recurso, en interés de la Ley, que pueden interponerlo en cualquier tiempo el Ministerio Fiscal y la Delegación Nacional de Sindicatos; el de apelación, ante la Audiencia Territorial, contra las sentencias dictadas por los jueces de 1.ª Instancia, y el de injusticia notoria, en la Sala Primera del Tribunal Supremo, contra la sentencia que dicte la Audiencia Territorial resolviendo la apelación. Todos ellos, con las disposiciones complementarias reguladoras del trámite, causas del recurso, fianzas, cuantía de la cosa litigiosa, reducción de costas y tramitación preferente.

Tal es, Señoras y Señores, sin detalles ni casuísmos, el entramado y la estructura de la ley española sobre arrendamientos urbanos. Si he conseguido lo que me proponía, de ofreceros en rápido recorrido una visión conjunta de sus preceptos y novedades, me doy por enteramente satisfecho.

FERNANDO FERREIRO RODRÍGUEZ-LAGO