

El arrendamiento de solares y la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos

ALFONSO DE COSSIO Y CORRAL
Catedrático de Derecho civil y Abogado
del I. C. de Sevilla

El espacio de terreno libre y situado en zona urbana donde no se hallen edificaciones definitivas propiamente dichas—observa CONDOMINES—puede ser, y lo es con frecuencia, objeto de arrendamiento, persiguiendo el arrendatario utilidades muy heterogéneas (1). En este sentido, el apartado a) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 negaba el carácter de fincas rústicas a “los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones”.

Y ello es perfectamente lógico, porque, como hace notar RUIZ SALAS, el solar situado en el interior de una población o en su zona de ensanche es de naturaleza eminentemente urbana (2). En cierto modo, a ellos parece referirse también, al excluirlos del régimen arrendaticio rústico, el apartado c) del propio artículo 2.º citado de la Ley de 1935, al hablar de “las tierras dentro o fuera de la zona o planes de ensanche de las poblaciones cuando, por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, tengan un valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad o cultivo”.

El artículo 1.º del Reglamento provisional para la ejecución de la Ley de Arrendamientos Rústicos, aprobado por Decreto de 27 de abril de 1935, aclara estos preceptos, determinando que, “a los efectos del artículo 2.º de la Ley, se entenderá por núcleo urbano las agrupaciones de casas separadas por calles, paseos, plazas o cualquier otra vía pública; y por tierras situadas fuera de las zonas de ensanche de las

(1) CONDOMINES: *Arrendamiento de inmuebles urbanos*, Madrid, 1947.

(2) RUIZ SALAS: *El arriendo de solares en la legislación vigente*, en “*Revista de Derecho privado*”, 1943, pág. 192.

poblaciones y próximas a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, aquellas que por aplicarse a fines distintos a los agrícolas, tales como los mercantiles o industriales, recreativos, deportivos, turísticos, higiénicos, sanitarios u otros análogos, tengan un valor en venta superior en un duplo al que normalmente corresponde en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo, situadas en la misma zona. El concepto de proximidad se apreciará, en caso de duda, discrecionalmente por los Juzgados y Tribunales". A los solares se refiere también la Disposición transitoria 2.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al declarar derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, *sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Ordenación de Solares de 15 de mayo de 1945*.

Como finca urbana consideraba ya los solares la sentencia de 27 de junio de 1900, que declaraba que "el solar situado en el interior de población, destinado a edificación, no puede ser considerado como finca rústica, y menos si se ha hecho en él una instalación". Claro está que, como se observa en la propia sentencia, "a la instalación para recreo hecha en un solar arrendado en las condiciones que lo fué la de que se trata no se le puede atribuir el carácter de permanencia, estabilidad y demás circunstancias que permitan estimarla para los efectos legales del desahucio como un establecimiento mercantil o industrial". Y, más recientemente, la sentencia de 23 de febrero de 1926 declaraba que la sola consideración de que el solar situado en el interior de una población y ensanche sea una finca urbana "no basta para estimarlo incluido en los preceptos del Real Decreto de 21 de junio de 1920 y los dictados con posterioridad, pues hasta examinar el espíritu que los informa, deduciendo del fin que persiguió, y que claramente se expresa en la exposición con que fué publicado, para convencerse de que en dicha disposición sólo se comprende lo edificado.... deduciéndose lo mismo del texto de la Real disposición, porque en él sólo se alude a fincas edificadas y destinadas a viviendas o establecimientos mercantiles o industriales, no haciéndose mención de los solares, y en ninguno de los artículos del primer Decreto, ni en los dictados prorrogando su vigencia, y hasta que lo hizo el de 17 de diciembre de 1924, y entonces sólo incidentalmente, recogiendo lo establecido en la regla 2.^a de la Real Orden de 13 de julio de 1920, para declarar excluidos de la prórroga de los contratos los de las viviendas accidentales existentes dentro de los solares, si el propietario justificara el propósito de construir en ellos, se deduce la inaplicación a los solares en general de esa legislación especial, puesto que si a ellos y en esa forma amplia se refiriera el Real Decreto, en lugar de estar redactada la excepción mencionada en los términos indicados, lo habría sido en otros más generales, refiriéndose a todos los solares enclavados en centros de población, para evitar el contrasentido que hoy tuviera efecto, de admitir que los solares todos están comprendidos en el Real Decreto, de que la prórroga de los contratos alcan-

zara a los arrendamientos de solares dedicados a usos mercantiles, aunque sus dueños tratasen de edificar, y no a los destinados a vivienda, cuyo aumento fué lo que motivó la legislación especial", y ello "porque todo precepto excepcional debe ser interpretado restrictivamente".

En realidad no existe un precepto en la Ley de Arrendamientos Urbanos en que de una manera terminante se diga que quedan excluidos de su regulación los solares; toda referencia a los mismos se limita a la expresa declaración de subsistencia de la Ley de Ordenación de Solares a que antes hicimos alusión (disposición transitoria 27). Sin embargo, ya el artículo 8.º del Decreto de 17 de octubre de 1940 distingue entre "fincas urbanas y solares"; y el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos parte siempre de la idea de que el objeto de sus normas presupone siempre la existencia de *edificaciones*. Lo que ocurre es que si ponemos en relación las normas citadas de la Ley de Arrendamientos Rústicos con las de la Ley de Ordenación de Solares y todas ellas con lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no siempre aparecerá claro que el arrendamiento de solares no deba regirse por las normas de esta última disposición.

Conceptúense solares, según el artículo 1.º de la Ley de 15 de mayo de 1945: "a) Los terrenos *no edificados* sitos en el interior de las poblaciones de más de diez mil habitantes o en las zonas de ensanche y extensión de las mismas que estén afectados por planes de ordenación aprobados legalmente. b) Las *edificaciones* que por hallarse paralizadas o derruidas no tengan las condiciones de habitabilidad y las demás exigidas por las Ordenanzas de la zona donde radiquen con sus terrenos anejos". Este precepto se halla desenvuelto en el artículo 3.º del Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto de 23 de mayo de 1947, cuyo literal contenido es el siguiente: "A los efectos de la interpretación del artículo 1.º de la Ley, se entenderá: a) Por terrenos no edificados, los solares que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes, o bien la parte de los mismos que sea susceptible de aprovechamiento para edificación de viviendas con arreglo a las Ordenanzas que rijan para aquella zona, y según el informe técnico que en cada caso se requiera. b) Por edificaciones paralizadas, aquellas en que habiéndose iniciado la construcción conforme a proyecto debidamente autorizado, estuviesen suspendidas o abandonadas las obras sin causa justificada durante más de un año, e incluso por tiempo inferior si, transcurridos tres meses desde la paralización, hubiera informe técnico oficial aceptado de que ésta sea injustificada. No se estimarán como causas justificadas de la suspensión las dificultades de orden económico del constructor o propietario. c) Por edificaciones derruidas, aquellas en que haya desaparecido el 50 por 100 de su volumen, y por ruinosas, las que en igual proporción se declaren en período de ruina inminente, aun cuando se encuentren habitadas. Igual consideración merecerán las edificaciones que en más de un 50 por 100 de su capacidad como vivienda fueran declaradas como inhabitables

por resolución de los organismos competentes. *d*) Por edificaciones de categoría inferior a las mínimas normales de la vida urbanizada de que se trate: 1.º Las que además de estar en manifiesta desproporción con la altura que, permitida por las Ordenanzas municipales, sea la corriente en aquella zona, por su estado, condición o clase, desmerezcan de la misma. 2.º Las que se hallaren destinadas a fines completamente inadecuados en relación con su emplazamiento, como: gallineros, serrerías, talleres, garajes y análogos. 3.º Las que tengan carácter provisional. 4.º Las que en más de un 50 por 100 de su total cabida tuvieren viviendas o comercios notoriamente inferiores al tipo medio de los de su misma calle considerada por zonas. *e*) Que un inmueble esté destinado a viviendas, aun cuando su sótano, plantas bajas o entresuelos se dediquen a instalaciones industriales, mercantiles o equiparables, con arreglo a las Ordenanzas de la localidad o barriada.”

Una simple lectura de estos preceptos nos demuestra que en los mismos se abarcan, no sólo los solares propiamente dichos—terrenos edificables—, sino incluso los edificados, cuando no reúnen determinados requisitos. De aquí que se nos planteen dos problemas diferentes: uno, el de determinar cuáles sean los solares cuyo arrendamiento se halla excluido de los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos; otro, el de determinar cuáles de los arrendamientos sometidos al régimen de Ley especial de Arrendamientos Urbanos se hallan afectados por la Ordenación de Solares.

a) *Solares cuyo arrendamiento se halla excluido de la regulación de arrendamientos urbanos.*—En principio se hallan excluidos del régimen especial urbano los solares propiamente dichos, es decir, los terrenos edificables, cualesquiera que sea su emplazamiento, en los cuales no exista construcción de ninguna clase. Lo que ocurre es que este concepto de *terreno edificable* es relativo, y no siempre será fácil determinar si nos encontramos ante un verdadero solar o, por el contrario, ante un predio rústico.

A este respecto, tiene declarado el Tribunal Supremo, en sentencia de 14 de diciembre de 1945: “Que determinan la calidad de solares edificables a que alude el apartado *a*) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, el enclavamiento en núcleo urbano o sus zonas o plano de ensanche de población y su condición de edificables, pues así lo especifica gramaticalmente el texto exigente de la situación y posibilidad de edificarse, y lo propio se infiere pensado que fueron atendidas necesidades urbanísticas traídas por el natural incremento de las poblaciones, ante las cuales cedieron las protecciones del arrendamiento rústico incompatibles en diversas modalidades con aquéllas; y así entendido, parece innegable que al estar las fincas en cuestión, según las conclusiones de hecho sentadas en la sentencia recurrida, dentro de recinto urbanizado o de zona de ensanche y contiguas a uno de los barrios de la ciudad, con adecuación a ser planta de viviendas, merecen la calificación que se les ha dado.”

Y, más adelante, añade la propia sentencia “que no puede impedir

el dicho calificativo la particularidad de ser en su origen rústica y estar cedido su aprovechamiento agrícola, la finca de que se trata, porque el cambio de calidad viene del desarrollo de núcleos poblados o incrementos de valor, y llega con su ocurrencia, ya que, de no verlo así, resultarían enervadas las normas protectoras de las necesidades a que antes se aludió. *Se opera la transformación por la llegada de las circunstancias que la determinan*". Es decir, que pueda ocurrir que una finca arrendada como rústica inicialmente, vea transformado su régimen originario al quedar enclavada en una zona de urbanización.

Como observa CONDOMINES, es fenómeno muy repetido en los últimos tiempos el de la conversión de fincas rústicas en urbanas, cuando menos potencialmente, y el primer síntoma de la mutación consiste en el cambio de la unidad de medida superficial: en cuanto una extensión de tierra deja de medirse en hectáreas, para serlo en pies, palmos o metros cuadrados, es evidente que ha cambiado de carácter (3). Pero es el caso que existen, o pueden existir, fincas de esta naturaleza, situadas fuera de esas zonas de ensanche o urbanización (supuestos del apartado c) del citado artículo 2.º de la Ley de 1935), o, simplemente, terrenos alejados de todo centro urbano, carentes de edificaciones, pero arrendados para una finalidad que no es agrícola, forestal ni ganadera; así, por ejemplo, el arrendamiento de un solar situado fuera de la zona de ensanche, enclavado entre fincas rústicas que lo circundan totalmente y dedicado, esencialmente, a la fabricación de tejas, que puede tener importancia bastante para emplear numerosos obreros, llegándose incluso por el arrendatario a pagar contribución industrial por dicho negocio. Otro tanto puede ocurrir con los campos de deportes (hipódromos, campos de tiro, campos de golf, etc.), solares arrendados para la instalación de circos ambulantes, ferias de ganado, etc.

A este particular, RUIZ SALAS, en el trabajo antes citado (3 bis), estima que el arrendamiento puede adoptar, en tales supuestos, una de estas cuatro modalidades: a) Cesión del solar con las construcciones provisionales en él levantadas por el mismo dueño del terreno; b) Cesión del terreno para que el arrendatario lo destine a vivienda o cualquier otra finalidad industrial, autorizándole para que levante sobre el solar cualquier construcción provisional de cuenta y en beneficio

(3) CONDOMINES: Op. cit., págs. 43 y 44.

(3 bis) Puede plantearse el caso de que una finca rústica en que existan edificaciones habitables, arrendada para su explotación agrícola, forestal o ganadera, pase a formar parte de la zona de ensanche de una población: ello motiva, automáticamente, que tributariamente quede incluida en la matrícula de contribución urbana, causando baja en la de rústica. Excluida del régimen especial de arrendamientos rústicos por imperativo del artículo 2.º, apartado b) de la Ley de 1935, no puede, a nuestro juicio, dado su destino, incluirse en el ordenamiento de arrendamientos urbanos, sino que el contrato habrá de regirse exclusivamente por las normas del Código civil sin que para ello sea óbice la presunción del artículo 3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que la misma es susceptible de prueba en contrario.

exclusivo del inquilino; c) Cesión del terreno para que el arrendatario lo dedique a vivienda o cualquier finalidad industrial o comercial, previa la edificación de sólidas construcciones, de tipo definitivo, que, al término del arriendo, pueden o no pasar a la propiedad del dueño del solar, mediante determinadas compensaciones; y d) Cesión del solar, libre de toda construcción, para que el arrendatario disfrute de él para cualquier finalidad de tipo industrial (almacenamiento de materiales, generalmente), o para su explotación agrícola, pero con prohibición de construir sobre el terreno.

En realidad, el origen de la dificultad estriba en que *un solar nunca es arrendado como tal solar*, sino para una finalidad rústica o urbana determinada; pero excluido en todo caso de la regulación de la legislación especial de arrendamientos rústicos, como hemos visto por el artículo 2.º de la Ley de 1935, la cuestión se centra exclusivamente en discernir cuándo le serán de aplicación las normas que regulan la relación arrendaticia especial urbana, y cuándo las del derecho común. Examinando, en primer término, el supuesto d) de los antes señalados, tendremos que cuando sea objeto de cesión arrendaticia un solar sin edificar, con prohibición expresa al arrendatario de realizar en él edificaciones o construcciones de cualquier clase (definitivas o provisionales), habremos de distinguir dos supuestos nuevos:

1.º *Que se arriende para un aprovechamiento de tipo rústico.*—Será, indudablemente, regulado por las normas del Código civil, y más concretamente por los artículos del mismo referentes al arrendamiento de fincas rústicas, si bien quedando siempre el contrato supeditado a las normas contenidas en la legislación especial de Ordenación de Solares.

2.º *Que se arriende para una finalidad de carácter urbano.*—No es verosímil que se realice un arrendamiento de estas condiciones para una finalidad de vivienda, por lo que habremos de limitarnos al caso en que el objeto del arrendamiento sea el establecimiento de una actividad mercantil o industrial. ¿Será entonces de aplicación la legislación de arrendamientos urbanos?

A juicio de CONDOMINES, la cuestión debe resolverse discriminando los sentidos de la expresión finca urbana y la expresión local, empleada por primera vez, en cuanto a este aspecto, por el Decreto de 30 de diciembre de 1944, y consagrada por la Ley al aludir repetidamente a los locales de negocio. Claro está, añade este autor, que no debe aceptarse sinonimia entre el término finca y el de local, pero también es evidente que este último no puede equipararse a vivienda y que tiene gran amplitud derivada de la acepción filológica que le considera sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto. Por tanto, un sitio o paraje cercado con entrada única mediante puerta, con tapia y con cobertizos en el interior, en los cuales se practican operaciones de transformación propia de una industria, es muy difícil equipararlo a un solar. Sin embargo, como el propio autor se ve forzado a reconocer, todo depende del concepto que se tenga de *edificación habitable*,

requisito sin el cual, como se infiere del texto del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no es posible hablar de arrendamiento urbano propiamente dicho, regulado por la Ley (4).

Para GARCÍA ROYO, edificación habitable es "toda construcción de fábrica, cuando menos en proporción predominante, con techumbre o cerramiento, y que reúna las debidas condiciones para permanecer en ella una o varias personas", aunque, añade luego, a la vista de lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley, que ésta no usa la palabra edificación en el sentido de "construcción de fábrica", sino en el de "construcción cerrada con techumbre" (5). Precizando más, BELLÓN exige que tales edificaciones reúnan la condición de "arraigo, asentamiento o construcción capaz de vivirse en ella", añadiendo luego: "Esto lleva de la mano a considerar que la casa portable, no fija en un lugar, y el solar, aun dentro de la ciudad, quedan fuera de la Ley: aquélla, porque carece de la estabilidad precisa para tenerse por inmueble-vivienda, y éste, porque sin edificación no entra en el tipo de local de negocio" (6).

De todo lo dicho se infiere que, cuando se trate de un solar sin edificaciones de ninguna clase, no será de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que el hecho de que el arrendatario lleve a cabo en él edificaciones, más o menos permanentes, sin autorización del arrendador, pueda ser suficiente para variar la naturaleza y régimen del contrato, por lo que la relación creada seguirá rigiéndose por el Código civil, y, más concretamente, por los preceptos de este Cuerpo legal referentes al arrendamiento de inmuebles urbanos, siempre afectados, naturalmente, por las normas de la Ley de Ordenación de Solares.

Mayor complejidad ofrecen los casos en que se arriende el solar sin edificaciones de ninguna clase, pero con autorización al arrendatario para que construya algunas de carácter más o menos definitivo; conviene a este particular distinguir dos supuestos diferentes:

3.º *Arriendo de solar, con autorización al arrendatario de edificar construcciones permanentes.*—En tales supuestos, nos encontramos con algo que se vincula íntimamente al llamado derecho de superficie, generando graves dificultades en su regulación. Es, por ejemplo, el caso resuelto por la sentencia de 3 de julio de 1941, donde se declaraba que "en la relación jurídica establecida—se alude a la que fué origen del pleito—, por la que se cedió el uso de un solar mediante retribución periódica (*solarium*), con permiso de edificación, se aprecia, sin duda alguna, que se trata de un arrendamiento en el que se ha injertado un derecho de superficie, con soldadura tan íntima en un solo nexo, que sería inútil pretender que se mantuviera su sustancia

(4) CONDOMINES: Op. cit., págs. 45 y siguientes.

(5) GARCÍA ROYO: *Tratado de arrendamientos urbanos*, t. I Madrid, 1947, página 14.

(6) BELLÓN: *Régimen legal de los arrendamientos urbanos*, Madrid, 1947, página 14.

jurídica separando los elementos componentes, de naturaleza generalmente personal, por lo que se refiere al arriendo, y, a la vez, de naturaleza real, propia del derecho de superficie. Este, tan pobre de legislación a pesar de su remoto origen, nace sin sustantividad propia, al amparo del contrato de venta o del de arrendamiento, y no es regulado por el Código civil, pero lo da por subsistente en el artículo 1.611 con la trascendental declaración, para el caso de este pleito, de que hay en él dos dominios, el directo y el útil, recogiendo así el sentido tradicional del derecho patrio y las orientaciones de la doctrina científica, que le califican de figura jurídica similar a la enfiteusis; y si bien es cierto que también el Código alude en el artículo 1.655 y asigna al establecido temporalmente desde la promulgación del texto legal el concepto de arrendamiento, no se podría pensar que el legislador quiso sujetarlo a las reglas exclusivas de la normal relación arrendaticia, anulando las características y el influjo del *jus superficies* en el contrato, lo que significaría tanto como borrar su existencia en la vida del derecho, sino que lo que se ha pretendido es dar encauzamiento jurídico al arriendo superficiario, señalando como normas aplicables las del contrato originario y predominante en cuanto sean compatibles con las manifestaciones variadas y complejas que el derecho de superficie lleva al arrendamiento liso y llano. Otra demostración de que el contrato examinado no es de arrendamiento simple, sino complejo, se ve patente con sólo recordar que quien arrendaba ha de tener la facultad dispositiva del uso o goce de toda la cosa arrendada, y la retribución que se estipule será el equivalente económico del total goce o uso cedido; mientras que en el contrato de referencia, ni el arrendador podía disponer libremente hasta el plazo de vigencia del contrato del uso del teatro, ya que entretanto pertenecía en dominio útil al arrendatario, ni por esto mismo el precio estipulado fué contraprestación, equivalente a un pleno derecho de uso que se cediese, sino al más moderado, que correspondía a la coparticipación en aquel momento de las dos partes contratantes en la cosa arrendada".

En ningún caso estimamos, por lo tanto, que tal clase de contratos pueda entenderse comprendida en la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Lo que ocurre es que la sentencia referida confunde conceptos que deben, a nuestro juicio, mantenerse diferenciados con precisión: no siempre que se autorice al arrendatario a llevar a cabo edificaciones en el solar arrendado nos encontraremos ante un verdadero derecho de superficie. Más bien parece lo contrario. En efecto, como hemos visto, según el artículo 1.611 del C. c., la redención del derecho de superficie "será regulada por una ley especial"; con esta sola excepción, deberá este derecho regularse, "cuando sea por tiempo indefinido", por las disposiciones establecidas para el censo enfiteútico, según dispone el párrafo 1.º del artículo 1.655 del propio Código.

Aceptase con ello por el legislador la tradicional doctrina que veía en el derecho de superficie un caso de propiedad dividida: así, por

ejemplo, se expresaban GÓMEZ DE LA SERNA y MONTALBÁN: "Podemos definir el derecho de superficie como el que tenemos en el edificio que hemos construido en terreno arrendado, o que se nos ha concedido al efecto por tiempo determinado o indeterminado. De aquí se infiere que realmente hay en este caso una división del dominio directo y del dominio útil que dura por tanto tiempo por cuanto se ha otorgado; podemos, por consiguiente, considerar la superficie como un verdadero censo en que el señor del terreno es el censalista, y el del edificio, el censatario. Esta consideración de dueño útil la tiene el censario mientras paga la pensión; en su virtud, puede disponer del edificio, enajenarle, hipotecarle y constituir en él servidumbre; pero, a su vez, también se obliga a satisfacer las cargas reales, los tributos y los gastos que ocasiona" (7).

Sin embargo, como observaba D. JERÓNIMO GONZÁLEZ, en general, la dogmática moderna del derecho de cosas se apoya en el concepto unitario e indivisible de la propiedad romana, para admitir a continuación las limitaciones del señorío jurídico por las servidumbres. Incluido dentro de este grupo el derecho de superficie, por ser gravamen establecido sobre cosa ajena, se distinguiría netamente de las servidumbres prediales por no ser subjetivamente real (es decir, por estar constituido sobre una finca a favor de una persona, sin relación con otro predio dominante), por ser transmisible inter-vivos y mortis causa (lo que le separa igualmente del usufructo y demás servidumbres personales) y por ser hipotecable (virtud que le atribuyen las leyes en términos de privilegio). En tal consideración, la doctrina más admitida abre al derecho de superficie un capítulo especial, definiéndolo como un *derecho de disfrutar la finca ajena para los fines de la construcción*. Tipo jurídico de gran densidad que absorbe las utilidades del suelo y limita en forma extraordinaria su dominio (8).

Ahora bien, no debe olvidarse que en cuanto el derecho de superficie supone un desdoblamiento, o por lo menos una grave limitación del dominio, y en cuanto implica una verdadera excepción al principio general *aedificium solo cedit* consagrado por nuestro Código civil, en su artículo 358, según el cual "lo edificado en suelo ajeno pertenece al dueño del mismo", no puede en modo alguno presumirse, sino que debe ser objeto de clara y terminante constitución. En tal sentido se manifiesta la sentencia de 4 de julio de 1928, según la cual—se trataba de una cantina construida en solar arrendado—:

"El derecho de superficie a que entre los de los censos, los foros y otros análogos alude el artículo 1.611 del C. c., por lo mismo que no ha sido definido por la legislación clásica, en el derecho vigente, y por los tratadistas de un modo determinado y concreto, sino estimándolo similar a los antes mencionados, y muy particularmente al censo enfi-

(7) LA SERNA Y MONTALBÁN: *Elementos de Derecho civil*, Madrid, 1840, página 822.

(8) GONZÁLEZ: *El derecho real de superficie*, Madrid, 1922, pág. 102.

téutico, precisa para que pueda reconocerse su existencia legal que se demuestre con la escritura de su constitución o algún otro documento justificativo; y como en el caso del pleito, la recurrente... no ha exhibido título ni documento alguno con los que pueda probar, y tampoco lo ha intentado, que tal derecho le asiste, ya que el haber pagado canon o merced sus antecesores y ella, con o sin solución de continuidad, no expresa claramente en qué concepto tal renta se satisficiera, si lo fué con el de censo, o como derecho de superficie, o por arrendamiento."

Y continúa más adelante: "Que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 361 del C. c., el dueño del terreno en que se edificar, plantar o sembrar de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del mismo Código, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente."

Únicamente, por lo tanto, cuando se establezca con claridad un derecho de superficie, podrá pensarse en un verdadero derecho real a favor del superficiario, no cabiendo entonces hablar de arrendamiento, ya que entonces el canon pagado al propietario del terreno no es propiamente renta, sino *solarium*, y serán de aplicación a la relación jurídica creada las normas que regulan en nuestro derecho el censo enfiteutico. Cuando, por el contrario, no se hable para nada de derecho real de superficie, o éste se constituye "*temporal o por tiempo limitado, se estimará como arrendamiento y se regirá por las disposiciones relativas a este contrato*". En este sentido, la sentencia de 1.º de febrero de 1928, declaraba que el contrato en virtud del cual se cedía a una Sociedad una porción de terreno por cuarenta años, mediante la merced o alquiler de dos mil pesetas anuales y con destino a la instalación y montaje de una fábrica de abonos, cuyos edificios pasarían en su día, sin derecho a indemnización alguna a ser propiedad del dueño del terreno, ha de calificarse de contrato de arrendamiento, cuya nulidad no puede pretenderse al amparo de la Ley de Usura, sin que pueda tampoco entenderse que vulnera lo establecido en los artículos 1.753, 361 y 487 del C. c., "que están establecidos para cuando las partes guardan silencio u omiten lo que debe hacerse en casos no previstos; pero no para cuando en uso de su libérrima voluntad pactan conscientemente que la propiedad de ciertas mejoras queden a beneficio del arrendador, con absoluta independencia de si son o no valiosas, puesto que al realizarlas en propiedad ajena no ignoraba que en modo alguno podría reclamarlas".

Nada obsta a la naturaleza meramente arrendaticia de la relación—siempre que tenga carácter temporal—su duración más o menos larga, observándose en la sentencia de 13 de febrero de 1942 (Saia 3.ª) que incluso el propio Estado español: "ha dado existencia a negocios jurídicos muy semejantes al que ahora se examina, y así, cabe destacar el implicado en el Real Decreto de 27 de marzo de 1919, complementado por el de 22 de mayo siguiente, que autorizaron la concesión de

terrenos del Estado al Instituto Francés, de Madrid, para arrendar a mismo un terreno sobre el que se construiría la Casa de Velázquez, a cambio de un canon anual durante noventa y nueve años, y con la condición de que cedería todo lo edificado en beneficio y propiedad del Estado cuando terminase el plazo del contrato, al que se calificaba de arrendamiento". Y añade después que: "La inclusión en el contrato primero de una cláusula, después no suprimida ni alterada, en cuya virtud habría de pasar en su día al dueño de los terrenos la propiedad del edificio de obligada construcción, no arguye que en este caso se crease un derecho de superficie, porque el contrato de arrendamiento no transfiere al arrendador más que las mejoras útiles y voluntarias conforme al artículo 1.573 del C. c. en relación con el 407; pues nada impide pactar acerca del modo de aplicar las normas el artículo 361 del propio Código en el caso de arrendamiento con vistas a la edificación."

De todo lo dicho puede fácilmente inferirse que cuando no resulte clara y terminante la intención de constituir un derecho real de superficie, y el plazo estipulado sea temporal, aunque de larga duración, deberá de reputarse arrendamiento de terrenos el de solares con fines de edificación, pudiendo las partes estipular libremente las condiciones en que éstas han de revertir al propietario, una vez terminada la vigencia del contrato. Pero esta relación arrendaticia no podrá en ningún caso comprenderse en la regulación especial de arrendamientos urbanos, ya que lo arrendado no es un edificio, sino tan sólo un solar, debiendo, por lo tanto, acudirse a las normas del Código civil reguladoras del arrendamiento de inmuebles para suplir las omisiones que en el contrato—ley primera de la relación—pudieran omitirse.

4.º *Arrendamiento de solar, con autorización al arrendatario para elevar construcciones provisionales.* — No parece que este supuesto sea esencialmente diferente del anterior, aunque, desde luego, no sería nunca posible concebirlo como derecho de superficie, sino que siempre se tratará de un mero arrendamiento. Sin embargo, la circunstancia de que por el arrendatario se lleve a efecto la elevación de las construcciones provisionales autorizadas, puede en la práctica suscitar serias dificultades. En efecto, lo usual en estos casos es estipular, o bien que el arrendatario se obliga a destruir las edificaciones provisionales al terminar el contrato, o bien que llegado ese momento tales edificaciones quedarán de la exclusiva propiedad del propietario de los terrenos cedidos.

En uno y otro caso, es evidente que el objeto del arrendamiento fué el solar y no las edificaciones, las cuales mal pudieron ser arrendadas cuando todavía no existían, sin que nada autorice a pensar que, una vez elevadas por el arrendatario y a su costa, variase la naturaleza del contrato *a posteriori*: en modo alguno se podría pretender, por ejemplo, que el arrendador prestase el uso de unas edificaciones que no eran ni siquiera suyas, sino exclusivamente del arrendatario, ya que soamente al terminar el contrato, y previo el cumplimiento de

los requisitos exigidos por la ley o por el contrato, pueden formar parte de su patrimonio, careciendo hasta entonces de un verdadero dominio sobre ellas. En realidad, lo verdaderamente arrendado en estos casos, por lo único que se paga renta, es por la ocupación del solar. Estimamos, por lo tanto, que las únicas normas de aplicación en este caso serán las del derecho común, pero nunca las de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Caso distinto sería el de que se estipulase que tales edificaciones provisionales quedarían, desde luego, de la propiedad del arrendador, el cual se obligase, a partir de dicho momento, a prestar su uso al arrendatario, ya que entonces habríamos de asimilar el caso al de arrendamiento de un solar con edificaciones provisionales, que estudiaríamos después.

5.º *Arrendamiento de corrales y partes cercadas sin edificar que formen parte integrante de una finca urbana edificada.*—Se da en la práctica, con frecuencia, el caso de que por el propietario de una finca urbana se arriendan las partes sin edificar de la misma, para cualquier aprovechamiento o uso de que puedan ser susceptibles: almacenamiento de maderas, depósito de materiales, etc., planteándose la cuestión de si tales partes sin edificar, comprendidas dentro de los linderos o límites de una finca urbana, edificada en el resto, deben o no tener la consideración de solares a los efectos que aquí examinamos.

Si se tiene en cuenta que el objeto del arrendamiento es ordinariamente no una finca, sino tan sólo una parte de finca (por ejemplo, uno de los pisos o habitaciones de la misma), habremos de concluir que la naturaleza del arrendamiento la determinará, no la de la finca total, sino tan sólo la de la parte arrendada; y de la misma manera que dentro de una misma finca cabe perfectamente, y ello es lo normal, que coexistan arrendamientos de vivienda y de locales de negocio, hallándose cada uno de ellos sometido a régimen jurídico diferente, tendremos que, cuando el trozo de terreno sin edificar sea arrendado con independencia de las partes edificadas de la misma finca, su régimen será el propio de los solares. Como tales les define, de otra parte, el apartado a) del artículo 3.º del Reglamento de la Ley de Ordenación de Solares, al entender por tales, como antes hemos visto, los “terrenos (no habla de fincas) no edificados, los solares que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes, o bien la parte de los mismos que sea susceptible de aprovechamiento para edificación de viviendas”.

Por otra parte, al no existir en tales trozos de terreno edificación habitable, exigida expresamente por el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que un arrendamiento pueda incluirse en su régimen especial, parece indudable que las normas de aplicación serán precisamente las del Código civil. Claro está que ello no quiere decir que sea a ellos siempre de aplicación la legislación de solares, pues para ello sería, además, preciso que fuesen *edificables*, circunstancia que, en cambio, no interesa a los efectos de las posibles relaciones arrendati-

cias sobre ellos creadas, las cuales, insistimos, deberán regirse tan sólo por el derecho común.

Nada obsta, por lo tanto, a los efectos del carácter común del arrendamiento sobre ellos constituido, el hecho de que los terrenos de referencia se hallen excluidos del régimen de solares, por hallarse comprendidos, por ejemplo, entre los que el artículo 4.º del citado Reglamento señala: "b) Los terrenos o edificios que aun siendo susceptibles de un mayor aprovechamiento del suelo o del vuelo, permita su dueño en las construcciones colindantes mejora de luces, vistas o acceso, si además entendiera el Ayuntamiento que ello resulta de mayor conveniencia a los intereses generales o urbanísticos de la población. c) Los terrenos o construcciones que como pabellones de porteria, cocheras, garajes, parques, jardines o cultivos inmediatos, sea de estimar complementan normalmente al edificio principal, dadas sus necesidades, carácter o significación, a la vista de las circunstancias de la localidad o zona de que se trate y de la proporción que guarden entre sí dichos edificios principales y aquellos terrenos o construcciones anejos."

Y es que el carácter del arrendamiento, la razón de su inclusión o exclusión en el régimen especial de arrendamientos urbanos se halla determinado, no por su inclusión o exclusión en la ordenación de solares, ya que, como luego veremos, son numerosos los casos en que fincas objeto de arrendamientos específicamente urbanos se hallan, sin embargo, afectadas por el régimen de aquella ordenación, sino que lo determinante de la naturaleza del arrendamiento es la existencia o inexistencia de edificaciones habitables dentro del terreno objeto de arrendamiento.

b') *Solares cuyo arrendamiento se halla incluido en el régimen especial de arrendamientos urbanos.*—Si, como hemos visto oportunamente, es la existencia de *edificaciones habitables* en la finca o parte de finca arrendada lo que, a tenor del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos determina la inclusión del arrendamiento en su régimen especial, y, por otra parte, hemos comprobado que la legislación de ordenación de solares estima como tales, en ciertos casos, fincas edificadas, habremos de concluir que no basta la calificación de solar atribuida al objeto del arrendamiento para excluirle sin más de la protección de la Ley especial. Nada importa tampoco el hecho de que las edificaciones existentes en la finca sean de carácter permanente o provisional, en cuanto el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos determina claramente la inclusión de estas últimas en el régimen especial arrendaticio:

"Cuando el derribo afectare a edificaciones provisionales, para que proceda la excepción segunda de la prórroga sólo será necesario que el arrendador participe su propósito, de modo fehaciente, a los inquilinos y arrendatarios con un año de antelación al día en que proyectare iniciar la demolición; y que al momento en que desalojen la finca indemnice a los primeros con seis mensualidades de renta, y con la de un año a los arrendatarios de local de negocio. Se reputarán edifica-

ciones provisionales los barracones, casetas y chozas; y se presumirá que lo es, salvo prueba en contrario, cualquiera otra edificación de naturaleza análoga en cuya construcción no sea preceptiva, conforme a las disposiciones vigentes, la intervención de técnicos."

En efecto, abarca la Ley de Arrendamientos Urbanos el arrendatario de cualquier *solar edificado*, tanto en el sentido de la legislación especial de solares como en el Decreto de 25 de enero de 1946, sobre "Ordenación Provisional de las Haciendas Locales", cuyo artículo 169, núm. 3.º, considera solares edificados: "a) Los terrenos ocupados por construcción o instalación de carácter permanente que excluyan el aprovechamiento agrícola de aquéllos. b) Los terrenos ocupados por edificaciones de carácter temporal." La única circunstancia que se exige para que un arrendamiento sea protegido por la Ley de Arrendamientos Urbanos es que el predio objeto del mismo contenga edificaciones habitables y se halle destinado a una finalidad propiamente urbana, siendo indiferente que aquéllas tengan carácter definitivo y permanente o meramente provisional. Lo único que ocurrirá en este último caso es que a los fines de oposición por el arrendador a la prórroga legal por proyectar el derribo a fin de llevar a cabo una nueva edificación será de aplicación la norma particular contenida en el artículo 114, antes citado, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como también los preceptos de la Ley de Ordenación de Solares.

Esta última legislación de solares establece modificaciones esenciales en el régimen normal arrendaticio de las fincas afectadas por sus preceptos, en cuanto el artículo 2.º de la Ley de 15 de mayo de 1945 determina que: "Todo terreno o *edificación* de los expresados en el artículo anterior (que es el que establece cuáles sean las fincas comprendidas en la Ley), es expropiable como de utilidad pública por los Ayuntamientos, o de venta forzosa en las condiciones y con los requisitos que la presente Ley establece. En uno y otro caso, así como en el de edificación por el propietario en el plazo de retención que se le concede, *quedarán extinguidos, en cuanto hayan sido autorizadas las obras a realizar, los arrendamientos o demás derechos personales que por cualquier título puedan existir sobre el solar o construcción, mediante el solo pago, en su caso, de la indemnización determinada por la legislación de alquileres.*"

Desarrollando este precepto, establece el artículo 47 del Reglamento de esta Ley (aprobado por Decreto de 28 de junio de 1947) que: "Autorizadas por la Alcaldía las obras a realizar con aprobación del proyecto, lo mismo en caso de venta forzosa que en el de edificación por el propietario dentro del plazo de retención, quedarán extinguidos los derechos de los usuarios, a quienes se refiere el artículo 2.º de la Ley, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que les fueron pagadas las indemnizaciones determinadas concretamente por la legislación de alquileres. Si se negaren a recibirlas, podrá el comprador consignarlas con el mismo efecto de pago extintivo, a los fines de la propia Ley, sin perjuicio de las acciones judiciales de que el usuario

pueda creerse asistido sobre cualquier otra indemnización, las cuales habrán de ejercitarse por separado. Si no obstante el pago o consignación indicados, los ocupantes de dichos terrenos o edificios continuasen en su uso o disfrute, el propietario adquirente acudirá a la Alcaldía para que proceda al inmediato lanzamiento del ocupante a costa de éste, sin que tal diligencia pueda suspenderse por reclamaciones, acuerdos o cualquiera otra circunstancia."

Claro está que estos preceptos de la Ordenación de Solares tienen su aplicación, aun en el caso de que se trate de edificaciones definitivas que por cualquier motivo se hallen comprendidas dentro de la Ley; y claro está que puede haber, igualmente, solares propiamente dichos (por ejemplo, los situados en poblaciones de menos de 10.000 habitantes) que se hallen excluidos de la Ordenación de Solares, y que, sin embargo, se ajusten a este concepto, en cuyo caso, cuando contengan edificaciones habitables, aunque sean de carácter provisional, serán exclusivamente de aplicación las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Lo que ofrece graves dificultades es la determinación de lo que deba entenderse por edificaciones de carácter provisional, ya que la existencia de las mismas determina la inclusión de los arrendamientos que sobre ellas recaigan en el régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y dentro de ésta, un especial tratamiento, determinación por el artículo 114 antes citado. En primer término, tenemos que distinguir entre edificaciones de carácter provisional y edificaciones definitivas; en segundo lugar, entre edificaciones provisionales y obras o instalaciones que no tengan carácter de edificación. No dice la Ley de Arrendamientos Urbanos qué deba entenderse por edificaciones provisionales, limitándose a señalar, por vía de ejemplo, los barracones, casetas y chozas.

Barracón (aumentativo de barraca) es choza o habitación rústica, que debemos entender construida toscamente y con materiales ligeros; caseta es diminutivo de casa, y presupone una construcción ligera y provisional; choza es la cabaña formada de estacas y cubierta de ramas o de paja. En los tres casos nos encontramos con edificaciones que ofrecen dos características comunes: hallarse cubiertas y carecer de cimientos propiamente dichos. Desconcierta un tanto la presunción *juris tantum* que a continuación establece la Ley, al referirse a "cualquier otra edificación de naturaleza análoga en cuya construcción no sea preceptiva, conforme a las disposiciones vigentes, la intervención de técnicos".

No conocemos ninguna disposición de carácter general que especifique cuáles sean las construcciones que no precisen de la intervención de técnicos. Parece, en primer término, que la Ley, al hablar de *técnicos*, se refiere exclusivamente a los titulares o facultativos (arquitectos, ingenieros, aparejadores, etc.). La intervención de los mismos en las construcciones se halla exigida por una serie de disposiciones de carácter administrativo, múltiples y dispersas, reguladoras

de las atribuciones y facultades de estos facultativos. Más concretamente, y por lo que a la edificación urbana se refiere, habremos de atender en cada caso a lo específicamente dispuesto en las Ordenanzas de cada Municipio, limitándonos aquí a recordar el texto de la Orden de 9 de mayo de 1940, cuyo artículo 1.º dispone que, "en tanto se constituyen los organismos oficiales que hayan de reemplazar en su función a los Colegios Oficiales de Arquitectos, deberán éstos seguir ejercitando el visado de todos los proyectos de obras a realizar en cualquier lugar de la nación; siendo requisito indispensable para la tramitación de aquéllos por los Municipios respectivos, y condición también previa e inexcusable para ser autorizada la realización de las obras proyectadas".

Podemos, pues, concluir, que precisa la intervención de técnicos toda edificación cuya obra deba ser aprobada según las Ordenanzas vigentes en el Municipio respectivo. Estas suelen también definir lo que debe entenderse por edificación de carácter provisional. Por otra parte, como observa BELLÓN, dicha provisionalidad podrá inferirse del destino, de los materiales, del lugar que ocupen en el solar y de cuantos datos se observen y convenzan de que no constituyen edificación que signifique la ocupación definitiva por ellas del terreno donde se asienten (9).

¿Quiere esto decir que cualquier construcción o instalación existente en el solar haya de entenderse, cuando no tenga el carácter de definitiva, edificación provisional a los efectos del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, determinando la inclusión de contrato de arrendamiento del solar en que se encuentre, en el régimen especial de la referida Ley? Entendemos que no. Para que tenga lugar tal calificación jurídica, será preciso que la edificación, además de provisional, sea *habitabile*, ya que tal requisito aparece claramente impuesto por el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ahora bien, como hemos visto, para que una edificación pueda tener tal carácter, se precisa que la misma esté *cerrada y cubierta*, y tener una cierta permanencia y arraigo en el suelo, por lo que no creemos que pueda atribuirse tal naturaleza a las meras instalaciones y tinglados que puedan existir sobre la finca arrendada.

La sentencia de 11 de diciembre de 1947 se refiere concretamente a un caso de arrendamiento de solar con construcciones provisionales. Se trataba de un corral en el que había una tenada (o tinada = cobertizo para recoger los ganados) y una panera (granero o silo donde se guarda el pan, el trigo, la harina), con destino pactado para almacén de carbones, finca que por su situación "debe calificarse de urbana", y se sienta la doctrina de que "las construcciones en ella existentes, de una tenada y una panera, *por su destino*, carácter y condiciones de edificación, en relación con el destino y naturaleza del lugar urbano en que se hallan, deben calificarse de accidentales y provisionales, com-

(9) BELLÓN: Op. cit., pág. 277.

prendidas en el caso previsto tanto en el apartado e) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, como en el 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos". Doctrina que creemos coincide con la que aquí venimos sustentando, en cuanto, por lo menos, la panera, constituye edificación cerrada y cubierta, siquiera el Tribunal Supremo se abstenga de sentar unas normas generales que excedan del caso sometido a su resolución.

Por las razones expuestas, estimamos que aquellas construcciones que no sean cerradas y cubiertas (habitables), como son estanques, vertederos, muros, vallas, hornos y chimeneas, etc., o que no se encuentren arraigadas al suelo, en forma que suponga una relativa permanencia, como son tiendas de campaña, tinglados, instalaciones al descubierto, cobertizos, etc., no pueden ser considerados, a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni determinar la sumisión a sus preceptos de la relación arrendaticia sobre ellos constituida, a no ser que vayan unidos a otras edificaciones de carácter provisional o definitivo que puedan considerarse habitables, o sean accesorios de las mismas.

Por otra parte, se impone una necesaria aclaración: aunque el artículo 114 examinado habla de "edificaciones en cuya construcción no sea preceptiva legalmente la intervención de técnicos", no podemos olvidar que esta circunstancia, según claramente indica el propio precepto, basta sólo a fundar una presunción *juris tantum*, la cual, desde luego, podrá desvirtuarse, utilizando cualquier medio de prueba, siempre que se demuestre debidamente que la edificación objeto del litigio no ha sido edificada con intención definitiva. Por ejemplo, las edificaciones llevadas a cabo con motivo de una exposición, o para resolver un problema momentáneo de albergue, depósito o cualquier otra finalidad análoga, aunque se hallen dotadas de cimientos y hayan exigido la intervención de técnicos en su construcción, cuando por el espacio que dentro del solar ocupen, la calidad de sus materiales, o por cualquier otra circunstancia se deduzca que, evidentemente, fueron realizadas con carácter provisional.

Ocurre con frecuencia que se hacen objeto de arrendamiento, con finalidad industrial, grandes extensiones de terreno, dotadas de importantes instalaciones (supuesto del artículo 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos), y cabe preguntar si, en el caso de que se lleve a cabo un contrato semejante, y las edificaciones en él existentes consistan sólo en construcciones de las que ordinariamente se consideran de carácter provisional (por ejemplo, barracones o casetas), debe estimarse el contrato comprendido en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y, al mismo tiempo, si la existencia en tal terreno de instalaciones de importancia, ninguna de las cuales reúne, sin embargo, la nota de habitabilidad exigida por la Ley, no es suficiente para considerar el contrato sometido a sus preceptos.

Por lo que al primer supuesto se refiere, prescindiendo de si el terreno se halla o no comprendido en la legislación especial de solares,

tenientos que no parece que entonces se trate de edificaciones de carácter provisional, ya que, aunque por sus características, pudieran reputarse tales, no lo son en la realidad, ya que se hallan afectas a una finalidad definitiva y permanente, cual es la propia industria para cuyo servicio fueron construidas. Sin embargo, y en cuanto la Ley no distingue, no parece que sea lícito excluirlas de la especialidad del precepto citado.

Mayores dudas podría suscitar el segundo caso: realmente no se comprende por qué razón la existencia o inexistencia de un barracón puede llegar a variar la naturaleza y régimen de un contrato, cuando el mismo puede tener una finalidad secundaria, junto a otros elementos no habitables, pero constitutivos de la base principal del arrendamiento. Estimamos, sin embargo, que, dados los términos del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo cuando existan elementos habitables en el propio terreno cabrá incluir el contrato de arrendamiento en los preceptos de ésta. Caso distinto es el de que en un contrato unitario, y por una sola renta, se arrienden determinadas edificaciones, y terrenos separados física o materialmente de ella, pero vinculados por una relación de accesoriedad o dependencia económica, y destinados, con aquélla, a una explotación de tipo industrial. En tal supuesto, habremos de hacer aplicación del principio de que lo accesorio sigue a lo principal, por lo que habremos de hacer aplicación de las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Entre los casos dudosos que en este punto pudieran plantearse, podemos recordar, por ejemplo, el que dió lugar a la sentencia de 14 de diciembre de 1926, según la cual los campos de aviación y aterrizaje, como establecimientos de índole mercantil que son, por hallarse destinados a la industria del transporte, han de reputarse fincas urbanas, siéndoles, a los efectos del desahucio, de aplicación la legislación de alquileres. Si esto es cierto con relación a la legislación entonces vigente, no puede discutirse, dados los términos de la actual, siempre que no se trate de una mera pista de aterrizaje, sino que existen, además, en ella edificaciones provisionales o definitivas, como son los hangares, oficinas, salas de descanso y espera, almacenes, etc., que usualmente se encuentran en los aeródromos.

Mayores dudas nos ofrece el arrendamiento de canteras, e incluso el de minas, cuando, como es usual, existan en ellas o en su superficie, determinadas edificaciones habitables. En cuanto la finalidad de tales explotaciones no es agrícola, forestal ni ganadera, es indudable que se halla excluída su regulación del régimen de los arrendamientos rústicos. ¿Deberá, por el contrario, estimarse comprendida en la legislación especial de arrendamientos urbanos? En principio, en cuanto la finalidad es industrial y existen edificaciones de carácter habitable, parece imponerse la afirmativa, y estimar el contrato incluido entre los que define el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos; sin embargo, el problema se complica en cuanto el objeto del contrato no es meramente el uso de los terrenos para una finalidad.

determinada, sino el disfrute, o, mejor aún, la apropiación de los productos que durante el plazo del arrendamiento puedan producir la cantera o la mina. Parece que nos encontramos aquí con algo que excede del puro arrendamiento, lo que nos obliga a considerar un problema mucho más complejo de carácter general, cual es el de la posibilidad legal de tales arrendamientos.

Ha sido de siempre objeto de grandes discusiones doctrinales la posibilidad de constituir una relación de carácter arrendaticio sobre las minas y las canteras, en cuanto se pensaba que su explotación determinaba necesariamente la consumición y agotamiento de las mismas. Falta aquí, se dice, la posibilidad de restituir la cosa en el estado en que fué entregada, y existe, de otra parte, una incertidumbre en cuanto a la cantidad de mineral que pueda ser extraído, lo que supone un elemento aleatorio en el contrato que no se compagina bien con la naturaleza de un contrato conmutativo, como es el de arrendamiento. Mas bien parece que se dan aquí elementos propios del contrato de compraventa, y algunos autores hablan de una verdadera *emptio venditio spei*, de la que sería objeto el mineral que se pudiera llegar a extraer durante el plazo estipulado.

Sin embargo, dado el concepto actual de los frutos, que incluye incluso el de los productos, y la admisión por parte de nuestro Código civil, en su artículo 476, del usufructo de minas y canteras, la general tendencia es a aceptar la posibilidad de constituir también sobre las mismas derechos de arrendamiento. Así, la Ley de Minas de 19 de julio de 1944 admite la posibilidad de tales arrendamientos, entre otro, en sus artículos 18, 35, 52 y 59. Claro está que una cosa es el arrendamiento de la concesión y otra distinta el de los terrenos y edificaciones superficiales anejos a la misma; esta distinción, sin embargo, no será posible cuando se trate de minerales clasificados como *rocas*, en cuyo caso la explotación, según la Ley referida, corresponde al dueño del terreno, sin necesidad de especial concesión, con lo que el arrendamiento que tenga lugar tendrá carácter unitario.

No creemos que sea a estos casos de aplicación la legislación especial de arrendamientos urbanos, a pesar de la finalidad industrial de la explotación: si tal explotación estuviera en marcha al celebrarse el contrato de arrendamiento, por exclusión expresa contenida en el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que somete a los de esta clase al régimen del derecho común o foral; si, por el contrario, se arrendase el yacimiento con las instalaciones para que el arrendatario iniciase la explotación, no creemos que sea tampoco de aplicación el artículo 5.º, ni que pueda considerarse regulado por la Ley especial el arrendamiento. Y ello, por dos razones: en primer lugar, porque estimamos que estos peculiares arrendamientos presentan notas particulares que les sustraen a gran parte de las normas generales arrendaticias, y, en este sentido, podemos afirmar son figuras de naturaleza *sui generis*, en cuanto, por lo menos indirectamente, suponen transmisión de la propiedad de partes determinadas de la cosa, ya

que no se limitan al uso, sino que se extienden al consumo; en segundo término, porque la aplicación de las normas especiales de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y muy particularmente las relativas a la prórroga legal, al prolongar su vigencia más allá de los límites previstos por las partes al contratar, podría traer como consecuencia, en la práctica, una enajenación total de los minerales existentes, que convertiría lo que se quiso como mero arrendamiento temporal, en verdadera enajenación de la cosa, en acto transmisivo de la propiedad de la misma.