

# La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de Arrendamientos

AMADEO DE FUENMAYOR CHAMPIN  
Catedrático de Derecho Civil y Abogado del I. Colegio de Madrid

SUMARIO.—I. LA EQUIVALENCIA EN LOS CONTRATOS ONEROSOS: 1. *Contratos a título gratuito y a título oneroso*. 2. *Equivalencia objetiva y subjetiva*. 3. *Tutela de la equivalencia subjetiva*. 4. *Tutela de la equivalencia objetiva*. 5. *La cláusula rebus sic stantibus*.—II. LA EQUIVALENCIA EN LA LEGISLACIÓN DE ARRENDAMIENTOS: 1. *Consideración general*. 2. *La equivalencia inicial: fijación de la renta*. 3. *La equivalencia durante la vida del arrendamiento*.—III. LA EQUIVALENCIA Y LA PRÓRROGA FORZOSA: 1. *Continuación del contrato originario*. 2. *Régimen aplicable a los arrendamientos complejos*. 3. *Improcedencia de la prórroga en los arrendamientos ad meliorandum*.

## I

### LA EQUIVALENCIA EN LOS CONTRATOS ONEROSOS

1. Los contratos que comportan el enriquecimiento patrimonial de una de las partes, se divide en contratos a título oneroso y a título gratuito, según que ese enriquecimiento o ventaja patrimonial se haga o no a cambio de una contrapartida o contraprestación, de un *equivalente*, a favor del otro contratante.

Esta idea de equivalencia fué recogida con nitidez por el Código civil italiano de 1865, al decir en su art. 1.101: «Es a título oneroso el contrato en que cada uno de los contratantes pretende, *mediante equivalente*, alcanzar una ventaja: a título gratuito o de beneficencia aquél en que cada uno de los contratantes pretende conseguir del otro una ventaja *sin equivalente*» (1).

La misma idea sirve de soporte a la distinción en autores y ordenamientos, aunque no la expresen siempre con igual claridad (2).

---

(1) Vid. MANENTI, *Sul concetto di donazione*, en «Rivista di Diritto civile», 1911, págs. 368 y 369.

(2) Cfr. MAURY, *Essai sur la rôle de la notion d'équivalence en droit civil française*, Paris, 1920.

Mas la equivalencia, o si queremos emplear otra fórmula, el equilibrio de las prestaciones (3), con ser criterio fundamental de clasificación, no es criterio unívoco, y, por eso, precisa ser matizado para determinar—como pretendemos—su valor en orden a la trascendencia jurídica de su desconocimiento práctico.

De equivalencia puede hablarse en sentido diverso dentro del grupo de los contratos onerosos. Y de aquí la clasificación que se hace de ellos.

Además, para cada tipo de contratos onerosos cabe aún distinguir una equivalencia en sentido objetivo y otra en sentido meramente subjetivo, apreciada por las partes.

Onerosos son los contratos conmutativos y los aleatorios, porque en ambos hay ventajas equivalentes para los contratantes, pero mientras que en los conmutativos esas ventajas son ciertas y determinadas desde el principio, en los aleatorios la equivalencia queda afectada por la suerte (el *aleas* del contrato), que puede favorecer indistintamente a cualquiera de las partes. Y esto ocurre tanto si el riesgo recae, *de facto*, exclusivamente sobre uno de los contratantes (juego y apuesta, por ejemplo), o se distribuye entre ellos en cierta medida (caso del seguro, renta vitalicia, etcétera).

En el contrato de apuesta las partes crean artificialmente el riesgo para que recaiga sobre una de ellas y en beneficio exclusivo de la otra, pero el contrato es oneroso porque se da en él la nota de equivalencia: es una equivalencia de aleatoriedad, porque el riesgo amenaza por igual a ambas, que aceptan el sacrificio probable ante el estímulo de la esperada ganancia.

En el seguro se hace participe al asegurador de un riesgo que, sin el contrato, hubiera amenazado exclusivamente al asegurado, y esto mediante un equivalente (las anualidades o premios) que—como en el ejemplo anterior— es equivalente aleatorio, pues lo mismo puede beneficiar al asegurado que al asegurador (según que el riesgo se produzca o no de hecho y según el número de anualidades o premios satisfechos).

Aun dentro de los contratos conmutativos tampoco tiene siempre igual sentido la equivalencia de las ventajas y sacrificios patrimoniales. Así en un contrato de cambio (compraventa, permuta, arrendamiento, etc.), las ventajas están cuantitativamente determinadas *ab initio*: lo que no ocurre en los parciales: en éstos uno promete a otro ciertas prestaciones a cambio de una cuota en la ganancia que el otro se propone (4). La cuota de participación, aunque sea relativo, es también un medio de de-

(3) La ventaja equivalente puede ser simultánea o no: cabe que se haya realizado o que tenga que producirse en momento posterior, según el juego contractual. Vid. ADDEO, *Sul concetto di equilibrio economico nei contratti onerosi*, Torino, 1921.

(4) Cfr. ENNECERUS, *Derecho Civil. Parte general*, II, trad. esp., Barcelona, 1935, pág. 75.

terminación, que excluye el riesgo característico de los contratos aleatorios.

2. Todo esto por lo que mira a los diversos grupos de contratos onerosos (5), en los que se da siempre la nota de equivalencia. Mas para cada uno de ellos cabe todavía distinguir una equivalencia en sentido objetivo y otra en sentido meramente subjetivo.

La equivalencia objetivamente considerada se atiene a la valoración económica de las contraprestaciones e invoca en su defensa la idea de justicia conmutativa (igualdad y proporcionalidad de sacrificios y ventajas para las partes).

La equivalencia en sentido subjetivo se escuda en la idea de autonomía contractual, base del sistema secular en los ordenamientos civiles, dejando al libre juego de los estímulos individuales el logro de la idea de justicia que late en la equivalencia objetiva.

El Derecho—dice IHERING—reconoce el poder regulador y legítimo del egoísmo. Su concepción es ésta: cada una de las dos partes mira su propia ventaja y trata de aprovecharse de la menos favorable posición de la otra parte. Esta desigualdad de posición puede degenerar en un verdadero estado de coacción cuando existen de una parte el máximo de necesidad, y de otra un medio exclusivamente suyo de satisfacer aquélla. El necesitado no tiene en este caso más remedio que someterse a las condiciones impuestas por la adversa. El que se ahoga, ofrece su fortuna por el cabo de una cuerda; el que muere de sed en el desierto, da sus perlas a trueque de un sorbo de agua; Ricardo III, en Shakespeare, grita: «mi reino, por un caballo». Cuando de ello depende la vida, la cosa más infima adquiere un precio inestimable.

Pero fuera de estas circunstancias extraordinarias, IHERING encuentra la solución en la idea de equivalencia subjetiva: El egoísmo de aquel que quiere recibir lo más posible, tropieza con idéntico sentimiento de aquel que trata de dar lo menos posible. El equilibrio se produce en un punto de indiferencia, que es el *equivalente*. La experiencia establece este equilibrio entre la prestación y la contraprestación y fija una tasa del salario (de la prestación real), gracias a las cuales ambas partes adquieren su derecho, sin pérdida para ninguna de ellas. El equivalente realiza la idea de justicia en la esfera en que se mueve el comercio jurídico (6).

---

(5) No podemos ocuparnos—por no importar a nuestro objeto—de los contratos remuneratorios, que, para algunos, cabalgan entre los onerosos y gratuitos. Vid. LÓPEZ PALOP, *La donación remuneratoria y el art. 622 del Código civil*, en «Anales de la Academia Matritense del Notariado», III, Madrid, 1945, pág. 9 y sigs.

(6) IHERING, *El fin en el Derecho*, trad. esp., Madrid, s. a., págs. 87-89.

Al revisar recientemente el concepto de lesión, GÓMEZ ACEBO viene a expresar el mismo pensamiento. Es evidente—nos dice—que el ideal de justicia en los contratos conmutativos exige un equilibrio en el valor de las prestaciones. Toda prestación tiene un valor, no sólo subjetivo, sino también objetivo: es la *communis aestimatio*. Ahora bien: este ideal de justicia en la vida no existe ni puede existir. Los contratos, que son el medio jurídico por el cual los humanos proveen a sus necesidades, recogen el egoísta materialismo congénito en ellos, con lo que resulta que en la mayoría de los casos constituyen verdaderos atentados a aquel ideal de justicia. El Derecho, que es, primero y antes que nada, instrumento de paz social, impone a ultranza el *pacta sunt servanda*. Con ello la voluntad jurídica legitima aquellos desequilibrios en el valor de las prestaciones y hay que estar a lo convalidado. En definitiva—concluye—el consentimiento absolutamente libre legitima el contrato por entero, aunque la lesión sea gravísima.

Por eso quiere llevar el fundamento de la lesión rescisoria a la teoría del acto ilícito: para que la lesión pueda ser omnicomprendensiva y, por tanto, fecunda, debe descansar en un concepto, como el del acto ilícito, inmutable *per se*, pero con fisonomía cambiante al unísono del opinar ético social (7).

Así se impone, como postulado central de la contratación, la idea de equivalencia meramente subjetiva, en la que lo único que importa es dejar a salvo la autonomía de las partes, nervio del principio de seguridad jurídica.

Todo lo que en vía normal puede hacer el Derecho—afirma BARASSI—es exigir que el precio sea efectivamente considerado por cada uno de los contratantes como equivalente efectivo, que se mantenga de verdad la apreciación subjetiva (8).

O como escribe GARCÍA DE ENTERRÍA: el equilibrio contractual se logra a través del mecanismo sinalagmático y no por la equivalencia material económica (9).

Posición que expresa con justeza CASTRILLO al referirse a la justicia en el ámbito contractual: de todas las valoraciones posibles fundadas en la utilidad subjetiva, en la utilidad objetiva, etc., las partes fijan la unidad de medida por sí mismas, luego de los tanteos propios del sistema, y de la lucha de intereses que el egoísmo individual hace propia del tráfico, del cual es el alma

(7) GÓMEZ ACEBO, *Revisión del concepto de lesión: su estructura técnica*, en «Revista de Derecho Privado», XXXIV, 1950, págs. 404 y 509.

(8) BARASSI, *Giusto salario e salari anormali. Contributo al concetto di equivalenza nei contratti onerosi di scambio*, en «Rivista di Diritto Commerciale», XV, 1947, I, pág. 14.

(9) *Riesgo y ventura y fuerza mayor en el contrato administrativo*, en «Revista de Administración pública», I, 2, 1950, pág. 80.

misma. La medida es su *medida*. En principio, la medida es matemáticamente justa (10).

Es el triunfo del sistema de la autonomía que, con abandono de criterios objetivos, deja en libertad a los contratantes para la apreciación de sus intereses, siempre, claro está—como advierte FUNAIOLI—que se desenvuelvan con normalidad; su actividad debe ser tolerada mientras sea normal (11).

3. La ley toma en cuenta—de ordinario—la equivalencia subjetiva y ofrece a las partes variados remedios para mantenerles en el equilibrio de las prestaciones, tal como por ellas fué pactado (12).

Ante el desequilibrio sobrevenido o que se teme pueda sobrevenir—por causas imputables o no a uno de los contratantes—se protege la equivalencia subjetiva mediante la modificación de las prestaciones para acomodarlas al módulo contractual o con el remedio extremo de la resolución que faculta a desligarse del vínculo a la parte que resulta víctima de ese desequilibrio, o con la excepción que permite dilatar el cumplimiento de la obligación mientras la otra no cumpla debidamente o asegure su cumplimiento.

a) *Reducción de las prestaciones por un desequilibrio sobrevenido no imputable a las partes.*

El Código civil trata de restablecer—en materia de arrendamiento de cosas—la equivalencia subjetiva en dos supuestos:

— Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra; pero si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado (art. 1.558).

— El arrendatario de un predio rústico tiene derecho—salvo pacto en contrario—a rebaja de la renta en caso de pérdida de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos.

---

(10) CASTRILLO, *Autonomía y heteronomía de la voluntad en los contratos*, en «Anuario de Derecho civil», II, 1949, pág. 591.

(11) FUNAIOLI, *La concezione individualistica del diritto e la validità dei negozi giuridici*, en «Rivista di Diritto commerciale», XXVIII, 1930, I, página 146.

(12) La regla sobre el carácter subjetivo de la equivalencia presupone—advierte BARASSI, *Istituzioni di Diritto Civile*, Milano, 1948, pág. 442—que pueda, en efecto, existir equivalencia entre la ventaja y el sacrificio de cada contratante. Problema distinto es el que nace de la eliminación de la ventaja o de la pérdida. En tal caso no hay cuestión ninguna de equivalencia; y por faltar entonces uno de los términos que la equivalencia exige, se deforma el tipo contractual, por dejar de ser a título oneroso. Esa es la razón de condenarse el pacto leonino (art. 1.601 de nuestro Código civil).

entendiéndose por tales el incendio, guerra, peste, inundación insólita, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever (art. 1.575).

b) *Resolución por el desequilibrio sobrevenido imputable a una parte.*

En este grupo figuran:

— La facultad resolutoria tácita del artículo 1.124 del Código civil, y su aplicación al arrendamiento, a tenor del artículo 1.556: «Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, dejando el contrato subsistente.» El término *rescisión* que emplea este precepto corresponde en rigor al concepto de *resolución*, acogido, con mejor técnica, por el artículo 1.124.

— El comiso en el censo enfiteútico (art. 1.648) y los remedios que establecen los artículos 1.659 y 1.660 para el censo consignativo y el 1.664 para el reservativo. En estos casos el desequilibrio sobreviene por el incumplimiento imputable a una de las partes.

— La regla establecida en el artículo 1.505: «Respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.»

— Los supuestos de resolución que previenen los artículos 329, 330, 332 y 336 del Código de comercio, en materia de compraventa, y el 389 del mismo Código en caso de seguro. En todos ellos se emplea el término de rescisión impropriamente, debiendo entenderse en sentido técnico de resolución.

c) *Resolución o reducción, como garantía legal, ante un desequilibrio sobrevenido o temido.*

Con independencia de la culpabilidad de las partes—que puede no existir—, la ley establece el remedio de la resolución o de la simple reducción de las prestaciones cuando aparece una circunstancia que produce o hace temer que se produzca un desequilibrio, una quiebra, en la equivalencia subjetiva del contrato.

Son ejemplos típicos de esta garantía legal:

— El caso contemplado por el artículo 1.503 del Código civil: «Si el vendedor tuviere fundado motivo para la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta.

— La mal llamada rescisión del artículo 328, apartado. 1.º, del Código de comercio: «En las compras de géneros que no se tengan a la vista ni puedan calificarse por una calidad determinada y conocida en el comercio, se entenderá que el comprador se reserva la facultad de examinarlas y de rescindir libremente el contrato si los géneros no le convienen.» Trátase también de resolución.

— La acción resolutoria en los casos de resultar la cabida o calidad de la finca comprada distintas de las estipuladas, si no opta el perjudicado por la modificación proporcional del precio (artículos 1.469 del C. c., que habla de «rescisión del contrato»; 1.470, que, con mayor propiedad, emplea el giro «desistir del contrato»; y 1.471, que se refiere también a la acción resolutoria, a pesar de decir «a no ser que el contrato quede anulado»).

— Las acciones por saneamiento de vicios o defectos ocultos: para pedir la resolución (acción redhibitoria, arts. 1.483, 1.486, 1.487, 1.488 y 1.498 del C. c.), o la simple reducción proporcional del precio (acción estimatoria o *quanti minoris*, arts. 1.486 y 1.499). El fundamento de estos remedios no es otro que la garantía de la equivalencia subjetiva. Trátase de vicios o defectos jurídicos de la cosa (carga o servidumbre no aparente, sin mencionarla la escritura), «de tal naturaleza que deba presumirse *no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido*» (artículo 1.483); o de defectos ocultos que hacen la cosa vendida «impropia para el uso a que se la destina», o que «disminuyen de tal modo este uso que, *de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella*» (art. 1.484).

— La facultad, en casos de evicción, de resolver el contrato (artículo 1.479 del C. c.), o de exigir la indemnización correspondiente (art. 1.478), o de optar por uno u otro remedio para lograr el restablecimiento de la equivalencia pactada (art. 1.540).

d) *Suspensión del cumplimiento de la obligación mientras la parte culpable no cumpla debidamente.*

Cuando una de las partes no cumple su obligación o no la cumple en los términos debidos, puede la otra, ante el peligro de que sobrevenga un desequilibrio contractual, dilatar el cumplimiento de la suya—sin incurrir en mora—hasta que aquélla se decida a realizar su prestación.

Esta facultad se da en los casos en que las prestaciones de una y otra parte deban realizarse simultáneamente—lo que ocurre cuando no se establece otra cosa en la ley o en el contrato—y se ejercita por medio de dos excepciones dilatorias: *la exceptio non adimpleti contractus* y *la exceptio non rite adimpleti contractus*. Tienen su apoyo, a juicio de PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER (13), en

(13) Anotaciones a ENNECERUS. *Derecho de obligaciones*. I. Barcelona. 1933. págs. 168 y 169. En igual sentido CASTAN. *Derecho Civil español común y foral*. 5.ª ed., II. Madrid. 1941. pág. 474.

el artículo 1.100 del Código civil: «En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe»; precepto que concuerda con el principio del artículo 1.124 interpretado por la jurisprudencia en el sentido de justificar el incumplimiento de la otra, que no tiene por ello derecho a exigir que la otra cumpla, pues ésta puede defenderse cuando sea demandada (Sentencias 28 junio 1893, 7 octubre 1895, 8 julio 1903, 9 julio 1904, 19 junio 1913, 6 noviembre 1923, 11 abril 1924, 10 febrero y 1 abril 1925 y 29 diciembre 1926).

Una aplicación particular de esta facultad se encuentra en el artículo 1.466 del Código civil: «El vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.»

e) *Suspensión del cumplimiento de la obligación mientras no se asegure el cumplimiento improbable de la otra parte.*

Es un caso distinto del anterior, pues no exige que las prestaciones de ambas partes deban realizarse simultáneamente y porque, además, las excepciones dilatorias citadas no pueden eliminarse prestando caución.

Encontramos este caso, como garantía legal para evitar el desequilibrio de las prestaciones, en la compraventa:

— A favor del vendedor, en el artículo 1.467: «Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.»

— Y a favor del comprador, en el artículo 1.502: «Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio, en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquier contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.»

4. Mas la ley que, de ordinario, toma en cuenta la equivalencia subjetiva, evitando—como en los casos que acabamos de indicar—las consecuencias de un desequilibrio sobrevenido (14), se

(14) Generalmente—dice PUIG PEÑA—el ordenamiento jurídico se contenta con restablecer el equilibrio patrimonial perturbado por el incumplimiento, colocando el patrimonio del perjudicado en la situación que debía tener si el obligado a la prestación hubiera cumplido: pero en ocasiones llega a más, y descarga todo el peso de su reacción contra determinados incumplimientos.



cuida también de eliminar la falta de equivalencia objetiva en el momento inicial del contrato cuando se dan determinadas circunstancias.

En nuestro ordenamiento civil encontramos dos remedios del signo indicado: la rescisión por lesión económica y la represión de los contratos usurarios. La primera faculta al perjudicado para obtener la ineficacia del contrato; la segunda le permite pedir la nulidad de las prestaciones excesivamente onerosas e ilícitas.

a) *Rescisión por lesión económica.*—Nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de abril de 1943, ha fijado con precisión y claridad el carácter de este remedio, a propósito de un caso de rescisión de operaciones particionales: «las acciones de nulidad y rescisión, aun presididas por la nota común de ser medios que tienden a la ineficacia del negocio jurídico, son inconfundibles específicamente por ofrecer un contenido de sustantividad propia con caracteres bien manifiestos, entre los que, sin pretensión agotadora, cabe señalar: 1) su distinto origen, en cuanto la nulidad absoluta o relativa parte de la carencia o vicio sustancial, respectivamente, de los requisitos esenciales del acto o contrato, y la rescisión presupone que la relación jurídica ha sido válidamente constituida, si bien concurren en ella determinadas circunstancias—*en general un agravio jurídico-económico*—que obstan a su eficacia, según revelan los artículos 1.290 y 1.300, en relación, por lo que a particiones se refiere, con el 1.073 y con el 1.081 del Código civil; 2) su distinta naturaleza, puesto que la nulidad es acción principal y la rescisión es subsidiaria, sólo utilizable a falta de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (arts. 1.294 y concordantes del mismo texto legal), y 3) los distintos efectos que producen, ya que la nulidad invalida siempre el acto o contrato, mientras que la rescisión es a veces compatible con la subsistencia total o parcial del nexo creado, y sus consecuencias, o no afectan a todos los interesados, o se traducen en una indemnización que compensa la lesión inferida, según proclama el artículo 1.077, entre otros, del Código civil».

b) *Los contratos usurarios.*—La Ley de 23 de julio de 1908, en su artículo 1.º, apartado 1.º, dispone: «Será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquel leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales.»

---

llevando los hechos a la esfera propia del Código penal (*El incumplimiento contractual como acto injusto*, en «Revista de Derecho Privado», XXIX, 1945, pág. 151). Vid. también QUINTANO RIPOLLES, *Incumplimiento de obligaciones sancionado criminalmente*, en la misma Revista, XXVIII, 1944, páginas 728 y sigs.

La jurisprudencia venía exigiendo para la apreciación del carácter usurario de un contrato la existencia conjunta de todos los requisitos del artículo citado, es decir, un interés desproporcionado y una situación del prestatario angustiosa, o de la limitación de facultades, con lo que la ley de Azcárate representaba un enérgico amparo de la equivalencia contractual en sentido subjetivo.

A partir de la sentencia de 24 de marzo de 1942 ha sentado la doctrina—reiterada por las de 12 de julio de 1943, 18 de junio de 1945 y 15 de diciembre de 1945—de que «basta se aprecie la existencia de un interés pactado notablemente superior al normal y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso para que proceda declarar la nulidad del contrato sin que se requiera ninguna otra circunstancia».

Con esta doctrina—comenta DUALDE—la usura prácticamente tiende a fundamentarse en la apreciación de las circunstancias objetivas del préstamo a base de una *falta de equivalencia*. Es decir, que la ley pone en la balanza las prestaciones de las partes, y por parecerle mal la pesada, la anula, aunque a las partes les pareciera bien el contratar (15)

El carácter objetivo de esta orientación aproxima las figuras de usura y rescisión por lesión, pues ambas representan una reacción de la ley contra «un agravio jurídico-económico» inicial, que se reprime con independencia de que existan o no en el contrato los vicios tradicionales de error, intimidación o dolo, que sirvieron de fundamento en otro tiempo a esas instituciones (16). Se impone, así, el pensamiento del precio justo tan grato a los canonistas (17), aunque limitado a los supuestos que la ley taxativamente señala al fijar el ámbito de la usura y de la rescisión.

5. Para completar el cuadro de los remedios contra el desequilibrio de las prestaciones parece obligado hacer una sumaria referencia, en estas notas, a la cláusula *rebus sic stantibus*.

Cuando se invoca esta cláusula—que, siguiendo a los viejos autores, se entiende por muchos implícita en los contratos (18)—

(15) DUALDE. *Los imperativos contractuales*. en «Anuario de Derecho Civil», II, 1949, pág. 535.

(16) Vid. SALVIOLI. *La dottrina dell'usura secondo i canonisti e i civilisti dei secoli XIII e XIV*, en «Studi giuridici in onore di Fadda». Napoli, 1906, págs. 259 y sigs.; ROTONDI. *Vecchie e nuove tendenze per la repressione dell'usura*, en «Rivista di Diritto civile», III, 1911, págs. 237 y sigs.; MEYNAL. *Quelques notes sur l'histoire de la rescision pour lesion des contrats entre majeurs au moyen áge*, en «Studi in onore di Vittorio Scialoja». Milano, 1905, págs. 339 y sigs.

(17) Sobre el «pretium iustum», cfr. BUSSI. *Del concetto di commercio e di commerciante nel pensiero giuridico musulmano in relazione alla storia generale del diritto*. en «Studi in memoria di Aldo Albertoni», III, Padova, 1933, pág. 9 y sigs.

(18) «Est regula—decia MANTICA—quae ex bono etiam et aequo descendit ut contractus debeat intelligi rebus in eodem statu manentibus» (*Vaticana Incubationis de tacitis e ambiguis conventionibus*, 1.621. Lib. II, tit. IV, página 95).

quiere someterse a examen el período que media entre perfección y consumación para determinar si las circunstancias han afectado en tal volumen los efectos contractuales que precisa modificar las consecuencias normales de los mismos, como tributo a los más altos principios de justicia (19).

No basta, en estos casos, para restablecer el equilibrio el remedio de la rescisión por lesión, porque ésta sólo examina el momento de perfección del contrato, y no le importan los cambios del estado de hecho que sirvió de base a las partes para vincularles.

Estos cambios del estado de hecho, no deben confundirse tampoco, como indica BARSANTI, con *los casos fortuitos o de fuerza mayor*. Estos, para extinguir la obligación, han de comportar la imposibilidad absoluta de la prestación, en las obligaciones de hacer, y deben afectar al objeto mismo del contrato en las de dar. Por el contrario, el cambio de circunstancias que permite el juego de la cláusula no supone la imposibilidad absoluta o relativa de la prestación, ni recae precisamente sobre el objeto del contrato: exige sólo una perturbación externa del equilibrio de las relaciones (20).

La aplicación de la cláusula se dirige a permitir que la parte perjudicada por el desequilibrio sobrevenido obtenga la resolución del contrato o la simple revisión del mismo.

Entre los autores modernos se extiende la idea de la revisión, que ya contaba con partidarios entre los antiguos (21), por lo general más inclinados a la resolución contractual.

Hay casos—nos dice CASTRILLO—en los cuales la resolución, si es conforme a la equidad en cuanto libera al deudor de un gravamen carente de conexión con la base primitiva, no lo es en cuanto priva al deudor de los beneficios que, según el contrato sinalagmático, tiene como acreedor. La resolución mira sólo a una de las facetas: evita la ruina del deudor al liberarle de una obligación imposible, pero puede arruinar al mismo deudor porque le priva de un derecho de acreedor que, a veces, alcanzará el rango de vital desde el punto de vista económico. La resolución es un remedio heroico para la mitad del problema. La otra mitad sólo puede encontrar solución adecuada en la revisión (22).

---

(19) CANDIL. *La cláusula «rebus sic stantibus»*. Sevilla, 1942, pág. 39.

(20) BARSANTI. *Risolubilità dei contratti a lungo termine per successivo mutamento dello stato di fatto*, en «*Archivo Giuridico*», LXIII, 1.899, pág. 10.

(21) RICHIERI afirmaba el principio de la reducibilidad de los contratos de tracto sucesivo si han llegado a ser inicuos con el tiempo. «...ita enim suadet aequalitas in omnibus contractibus servanda» (*Univ. civ. et crim. jurisprudentia*, Lande Pompeia. 1.826, Lib. II, tit. V, vol. II, pág. 77).

(22) CASTRILLO. *La guerra y los contratos*, en «*Revista de Derecho Privado*», XXIV, 1940, págs. 108 y 109. Vid. también PÉREZ SERRANO. *El amparo judicial para la revisión de contratos*, en «*Estudios jurídicos*», I, 1, julio 1941, pág. 25 y sigs., y MARTÍN BALLESTERO. *El pago de prestaciones debidas en moneda devaluada. Aportación al debate sobre revisión de los contratos*, sep. de la «*Revista General de Legislación y Jurisprudencia*», noviembre 1950.

En nuestra legislación especial acoge este doble criterio la ley de 5 de noviembre de 1940 sobre contratación en zona roja: en su artículo 6.º concede un derecho de resolución para los «contratos de prestaciones recíprocas»; y en el 7.º, un derecho de revisión que limita a los contratos de suministro o suministro y obra formalizados antes o durante la dominación marxista. El fundamento de la revisión se expresa muy claramente en el preámbulo de la ley: «una consideración de interés nacional, que afecta singularmente a la reconstrucción, impone la consecuencia de revisar por excepción y respecto solamente de algunos contratos como los de suministro y suministro y obra, las obligaciones válidamente pactadas que, circunstancias y acontecimientos imprevistos en el instante del otorgamiento, resultan desproporcionados en forma que, quebrantada la reciprocidad originaria del contrato, compromete gravemente la normalización urgente de la economía nacional».

Es el reconocimiento—aunque con carácter excepcional—de un nuevo remedio contra el quebranto del principio de la equivalencia subjetiva de las prestaciones, que constituye un principio básico de nuestro Derecho privado.

¿Pero cabe afirmar como principio general de Derecho la resolución o revisión de los contratos en obsequio de ese equilibrio de las prestaciones?

La jurisprudencia, que ha tenido ocasión de abordar el problema (en sus sentencias de 4 de junio de 1902, 25 de marzo de 1913, 12 de enero de 1923, 18 de mayo de 1929, 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941, 13 de junio de 1944 y 5 de junio de 1945), se ha cuidado de advertir que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* o de otras fórmulas paralelas debe hacerse en todo caso con un extremado criterio de cautela. Niega, por eso, el carácter de principio general de Derecho al que pretende—en la generalidad de los casos—la resolución o revisión de los contratos en obsequio del equilibrio de las prestaciones.

La sentencia de 13 de junio de 1944 ha dejado sentado:

«Que, atenta nuestra legislación civil al principio de la autonomía de la voluntad en régimen contractual, que requiere el cumplimiento de lo pactado en los términos convenidos, admite, sin embargo, ciertas restricciones por razón de la buena fe que preside la contratación—artículos 1.258 del Código civil y 57 del de comercio— y más concretamente, por razón del elemento de justicia objetiva, implícito en la exigencia de causa en los contratos, referida esencialmente en los onerosos a la reciprocidad o equivalencia de las prestaciones; de tal suerte que en algunas, aunque contadas situaciones, la ley permite mitigar el excesivo rigor de aquel principio, confiriendo al juzgador la facultad de acomodar lo convenido por las partes a las circunstancias concurrentes en el caso enjuiciado al tiempo de ser cumplido lo que se prometió, según es de ver, por ejemplo, en los supuestos de preven los artículos 1.103, 1.124 y 1.154 del Código civil...»

»Por lo tanto, y no obstante los reparos de algún sector de la doctrina científica, *es preciso reconocer la facultad judicial de modificar el contrato, lo que no quiere decir que éste se eleve a rango de principio general, pues no se ha de perder de vista que la ley establece como norma fundamentalmente rectora del negocio jurídico el axioma "pacta sunt servanda", por lo que sólo con gran cautela y notoria justificación se podrá hacer uso de la citada facultad modificadora...*»

Esta doctrina es reiterada en la sentencia de 5 de junio de 1945 :

«No puede negarse, sin posible estrago, la influencia de una corriente doctrinal que antepone a la antigua teoría de la voluntad la tesis de la declaración y permite frenar por diversos motivos y utilizando muy variados arbitrios el predominio absoluto de la autonomía de la voluntad, ya moderando los efectos de los contratos, ora limitando su obligatoriedad, según normas de buena fe que son connaturales de la contratación y rectoras de los términos en que lo convenido ha de cumplirse, no es menos cierto que el ejercicio de esa facultad, supuesta la posibilidad de que el juzgador se considere autorizado para hacerla valer... cualquiera que sea el concepto que de causa se tenga y aunque se identifique y conecte, según más moderna concepción, con el móvil impulsivo o determinante de la declaración de voluntad que se incorpora al acto jurídico, la inejecución de un acto por imposibilidad de cumplirlo o simplemente *por excesiva y normal onerosidad de las prestaciones*, no constituye, según traza nuestro Código, un caso de desaparición de la causa que por su sola virtud vicie lo que inicialmente fué válido y sigue siéndolo, sino una incidencia del cumplimiento que por eso no determina la nulidad radical del contrato ni en muchos casos lleva consigo la rescisión del mismo.

»Que aunque esta Sala... no ha excluido la posibilidad de construir, en el ámbito del Derecho vigente, la cláusula «*rebus sic stantibus*» como medio de restablecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones, si lo demandasen imperiosa e inexcusablemente circunstancias muy calificadas, y no ha desconocido en otro aspecto... atisbos y aún aisladas aplicaciones... *sin embargo, la cautela con que en materia tan quebradiza debe obrarse*, atenta al designio de que por falta de aplicación o por excesiva y normal generalización de la doctrina pudiera padecer la seguridad pública de las convenciones, tal como inicialmente se establecieron, según la patente e inequívoca voluntad de las partes... porque si en las más modernas ordenaciones positivas que rindiéndose a esta legítima preocupación doctrinal dieron paso a la cláusula en cuestión en los contratos de ejecución diferida, *cuidó de subordinar su aplicación, tanto a la concurrencia de circunstancias extraordinarias e imprevisibles como medio de temprar su excesiva onerosidad para el obligado*, y aun así las facultades rescisorias, que no siempre se otorgan, pueden enervarse por obra de equitativas modificaciones ofrecidas por el demandado, no puede decirse que en

casos como el de autos se haya producido un verdadero e imprescindible desequilibrio (23).

## II

## LA EQUIVALENCIA EN LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS

1. Si ahora examinamos el régimen de arrendamientos en la legislación especial, comprobaremos que la nota de equivalencia propia de los contratos a título oneroso se ha tenido muy presente para lograr el equilibrio de las prestaciones al tiempo del otorgamiento y a lo largo de la vida del negocio.

Cierto que esas leyes especiales introducen novedades que afectan hondamente al contrato de arrendamiento, pero esto no puede llevar a la conclusión de que la naturaleza e íntima esencia del contrato se haya quebrantado hasta el punto de poder incluir en esta figura jurídica supuestos que tuvieron tradicionalmente naturaleza distinta.

Es por demás atinada la observación de MORENO MOCHOLI, cuando señala la oportunidad y alcance de esta legislación especial.

La ley sale al paso del agobio que produce la escasez de viviendas y de los daños que origina a la tierra la indiferencia del propietario, y por ello protege al inquilino contra el alza abusiva de alquileres y dificultades para el cambio de habitación, y al labrador, que hace producir con su esfuerzo y gestión personal la tierra arrendada, contra el egoísmo y arbitrariedad de quien tal celo y constancia no demostró.

Pero ninguna de estas medidas, que tienen su origen en impulsos y afanes de orden más social que jurídico—continúa MORENO MOCHOLI—, alteran esencialmente el ser de las instituciones a que afectan, sino que determinan un equitativo acoplamiento del rigor de ciertas concepciones y principios a esa moderación y equidad impuestas por los propios fines del Derecho. Por tanto, la sustitución de la voluntad particular por la legal no quiere decir cambio de contenido, cuando aquella no se refiere al que es esencial y propio de la institución de que se trate. La duración del arrendamiento por el tiempo que determina la ley o la prórroga forzosa, afectan hondamente al contrato mismo; pero no puede decirse por ello quede desnaturalizado el derecho del arrendatario (24).

---

(23) Véase el comentario de CASTRILLO a estas sentencias en *Autonomía y heteronomía de la voluntad en los contratos*, pág. 582 y sigs.

(24) MORENO MOCHOLI. *Sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», XV, 1, 1948, páginas 37-38.

El Derecho de contratación tradicional, tan influido por el principio de la autonomía de la voluntad, queda alterado en muchos puntos por la legislación especial, que quiebra en buena parte ese principio para sustituirlo por su contrario de heteronomía; pero uno y otro son fieles a los grandes postulados del Derecho objetivo, siempre al servicio de ideales de justicia.

Cambian en la estimación de los medios para alcanzar la equidad, la justicia conmutativa—que está en la entraña del Derecho privado—, pero coinciden en los fines, que son siempre los mismos.

El Derecho privado—afirma PELAYO HORE—aborrece la desigualdad que es propia del Derecho público y procura corregir las desigualdades que existen entre los hombres. A ello obedecen todas esas instituciones de Derecho necesario, como es la legislación del trabajo, arrendamientos, etc., y que tienden a colocar a los contratantes, al tiempo de la celebración del contrato, en un mismo plano de igualdad (25).

La preocupación por descubrir las novedades que siempre contiene cualquier norma especial, ha conducido a desfigurar muchas veces el régimen en ellas contenido, por lo que parece oportuno examinar también los puntos de semejanza con el Derecho común. De ese examen resultará la objetiva y ponderada apreciación de las normas nuevas y el marco exacto de su aplicación.

En las leyes especiales de arrendamientos rústicos y urbanos encontramos también la idea de equivalencia, pero con una peculiaridad propia del carácter de esas leyes: mientras que el régimen del arrendamiento en nuestro Derecho común se basa sobre una equivalencia de tipo subjetivo casi siempre, la legislación especial tiende al logro de una equivalencia objetiva, sin olvidar tampoco la de índole subjetiva conseguida por el juego de la autonomía contractual.

2. La preocupación de las leyes especiales de lograr en el arrendamiento la equivalencia de prestaciones se refleja en variadas normas relativas al equilibrio inicial, en el instante de otorgarse el contrato, y a lo largo de su vigencia.

Comenzando por las primeras, debemos referirnos a la fijación de la renta, punto en el que acogen criterios muy diferentes la ley de arrendamientos urbanos y las leyes sobre arrendamientos rústicos.

Para los urbanos sometidos al imperio de la Ley de 31 de diciembre de 1946, sin desconocer ésta el principio de autonomía contractual, lo limita al fijar un tope máximo de renta.

Con ello se impone en el arrendamiento de fincas urbanas el requisito del *precio justo*.

Como dice OGAYAR, la ley exige, reafirmando el principio sen-

---

(25) *Cláusulas de estabilización*, en «Anales de la Academia Matritense del Notariado», II, Madrid, 1946, pág. 74.

tado por sus precedentes legislativos, que la renta, merced o precio, sea, no sólo cierta, como exige el Código civil, sino también justa (26).

Pero entendiendo que la injusticia sólo puede tener su origen—dada la escasez de locales para viviendas y establecimientos de negocio—en las pretensiones abusivas del arrendador, acoge el sistema de la tasa de rentas y establece el precio máximo de los arrendamientos en función del precio que rigiera en determinada fecha (arts. 118 a 122).

La tasa de rentas se orienta hacia la tutela de la equivalencia objetiva, pero no desconoce tampoco la autonomía de las partes. Pueden éstas fijar libremente la renta o merced y fijarla de modo definitivo mientras no sobrepasen el tope legal, con lo que, en último término, la legislación especial ampara el principio de la equivalencia subjetiva: se entiende *justo* el precio que acuerden las partes, mientras no sea *injusto* por desconocer la tasa establecida.

Distinto y por demás interesante es el sistema de la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Rige en punto a la renta el artículo 7.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 (27), a cuyo tenor «la fijación de la renta anual en los contratos de arrendamientos rústicos *quedará al arbitrio de las partes contratantes*, no obstante lo cual, cualquiera de ellas, y una vez transcurrido un año de la vigencia del contrato, podrá acudir al Juez o Tribunal competente en demanda que se revise la renta pactada y se fije la que en lo sucesivo ha de ser satisfecida».

Se combinan aquí los dos sistemas: equivalencia meramente subjetiva durante el primer año de vigencia del contrato, y equivalencia de carácter objetivo para momento ulterior por la vía de la corrección judicial del precio, que puede instar tanto el arrendador como el arrendatario, aunque éste se encuentre limitado en muchas cosas—como en seguida veremos—por imponerle la ley el respeto de la renta libremente aceptada en determinadas circunstancias.

3. Las leyes especiales cuidan también de mantener la equivalencia de las prestaciones durante la vida del contrato.

La de arrendamientos urbanos previene distintos supuestos, que pasamos a examinar:

a) *Modificación circunstancial de la renta*.—Como quiera que la prestación del precio corresponde al disfrute del local, cuando

(26) *Exposición sistemática de la nueva Ley de Inquilinato*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», XIII, 1947, pág. 616.

(27) No ha sido derogado por las Leyes de 28 de junio de 1940 y 23 de julio de 1942, como ha declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 7 de diciembre de 1943 y 18 de octubre de 1948.



éste aumenta o disminuye, resulta equitativo modificar correlativamente la renta mientras duran las circunstancias motivadoras del cambio en el uso del inmueble.

A este criterio responden :

— El derecho del arrendador a participar en el precio del subarriendo en la cuantía que convenga con el inquilino, siempre que al autorizarlo reserve su participación y fije la cuantía o porcentaje de ésta (art. 19); y la obligación del inquilino de pagar el 10 por 100 de la renta, por cada uno de los extraños que con él convivan y que excedan de dos (art. 27).

En ambos casos el aumento de renta sólo dura mientras se dan las circunstancias que lo autorizan, es decir, mientras dura el uso del local por el arrendatario en mayor medida que la señalada en el contrato, pues no sólo disfruta de él el inquilino, sino otras personas extrañas a la relación arrendaticia.

— La llamada *suspensión del contrato* (28).

Se da en un doble supuesto :

«Cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos a que se refiere este capítulo (29) *se reputarán en suspenso por el tiempo que duren aquéllas, quedando, por tanto, suspendida por igual período la obligación de pago de la renta*» (art. 156).

Cuando se produzca perturbación en el uso del local arrendado, si «ésta se debiera a obras encaminadas, precisamente, a aumentar el número de las viviendas con que cuente la finca, los inquilinos o arrendatarios no tendrán derecho al abono de indemnización alguna, pero sí a *dejar en suspenso sus respectivos contratos*, con los efectos establecidos en el artículo 156». Así lo establece el artículo 151, apartado A).

b) *Aumento de la prestación del arrendatario por nuevos gastos que ocasiona la finca al arrendador.*—Incluimos en este grupo todos aquellos supuestos en que la ley autoriza al arrendador para exigir del arrendatario un aumento de la renta con el fin de que el equilibrio de las prestaciones no se quiebre en perjuicio de aquél. Lo que no comporta—en muchos casos—un be-

---

(28) Entendemos que no puede hablarse de «suspensión del contrato» en los casos de reedificación del inmueble, cuando el arrendatario tiene derecho para volver a él, según razonamos al comentar la sentencia de 15 de enero de 1940 (*Derecho del arrendatario para ocupar de nuevo la finca reconstruida*, en «Anuario de Derecho Civil», II, 1940, págs. 273 y sigs.).

(29) Alcanza la suspensión—como indica GARCÍA ROYO, *Tratado de arrendamientos urbanos*, vol. II, 2.ª parte, Madrid, 1948, pág. 261—a) inquilinato, arrendamiento de locales de negocio, arrendamiento de viviendas amuebladas, subarriendo total o parcial y relación de simple convivencia regulada por el artículo 27.

neficio para el arrendador, sino simplemente un remedio para evitarle perjuicios económicos.

Esta finalidad puede apreciarse en los siguientes casos que regula la Ley de Arrendamientos Urbanos:

— Las diferencias por elevación de precios en el coste de los servicios o suministros, cuando se trate de vivienda o local de negocio en edificación no acogida a precepto legal que prohíba su repercusión, pueden ser derramadas por el arrendador proporcionalmente a la utilización de aquellos servicios o suministros (y en caso de no existir aparatos contadores, en proporción a la renta), hallándose facultado para alterarlas en la medida en que cambie el precio legal de los mismos (art. 126, modificado por Ley de 21 de abril de 1949) (30).

— El mismo artículo 126 autoriza también al arrendador para derramar las diferencias por elevación de contribuciones—cuando se trate de edificación no acogida a precepto legal que prohíba su repercusión—entre los arrendatarios de vivienda y local de negocio proporcionalmente a la renta.

Se habla en estos casos impropiaemente de modificación de renta, pues no la hay verdaderamente—según indica FLORES MICHÉO—cuando el arrendatario aumenta su prestación, no por causa de su disfrute, y el propietario recibe el aumento, no para su utilidad o beneficio, sino para entregarlo al Estado, de quien se convierte en recaudador indirecto.

Las modificaciones propias pueden aumentar o disminuir la renta. Las impropias siempre incrementan la prestación del arrendatario (31).

— Si bien el artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que «las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo del arrendador»—precepto que concuerda con el artículo 1.554 del Código civil—, la Ley establece varias excepciones por las cuales el inquilino tiene la obligación de contribuir, en determinadas circunstancias, a las obras que se realicen en el inmueble, *aunque fueren necesarias por el mero uso arrendaticio* (art. 137). La Ley se refiere con minuciosidad, en el capítulo X, al aumento de la prestación del arrendata-

(30) Al referirse a las derramas por concepto de servicios y suministros, comenta GALLARDO: «Innecesario es recordar aquí la doctrina denominada «*rebus sic stantibus*», que, sobreentendida en todas las relaciones jurídicas, quedaría desconocida en la Ley de Arrendamientos sin el precepto contenido en el artículo 126» (*Los problemas de la Ley de Arrendamientos*, en «Anuario de Derecho Civil», I, 1948, pág. 136).

(31) FLORES MICHÉO, *Modificación de renta urbana por motivos fiscales*, en: «Revista de Derecho Privado», XXXII, 1948, pág. 210.

rio por la sustitución de enseres, obras no de mejora ordenadas por la autoridad competente (32), obras de revoco de fachada y obras de mejora que contribuyan a la higiene, salubridad (33) o comodidad de sus ocupantes.

Todos estos preceptos que imponen al arrendatario un aumento en su prestación contractual, muchos de los cuales no le hubieran alcanzado de aplicarse al contrato el régimen común, son lógica consecuencia del afán que muestra el legislador para conciliar el equilibrio de las prestaciones durante la vigencia del contrato con el sistema de la renta tasada.

Esa misma preocupación muestran las leyes de arrendamientos rústicos, pero con normas de signo diferente por desconocer la tasa legal de rentas. Examinaremos sumariamente la revisión, reducción y condonación de la renta y el régimen de mejoras.

a) *Revisión de la renta.*—La establece el artículo 7.º de la Ley de 1935, como derecho que compete al arrendador y arrendatario, una vez transcurrido un año de la vigencia del contrato.

El Juez o Tribunal competente, si no lograrse la avenencia de las partes, «dictará resolución, fijando la renta anual que corresponda a la finca o fincas de que se trate, teniendo en cuenta la producción normal de los predios, el precio medio de sus productos en el mercado, los gastos de cultivo y explotación, el líquido o riqueza imponible y los usos y costumbres locales en relación con la cuantía de las rentas en fincas de análogas condiciones» (34).

La revisión carece en todo caso de efecto retroactivo, y tiene por fin evitar—para lo sucesivo—la injusticia contractual producida originariamente o por circunstancias sobrevenidas.

Así lo declara la sentencia de 22 de septiembre de 1943: «El derecho de revisión de la renta es una medida excepcional que se concede a las partes contratantes para reparar la injusticia cometida al celebrarse el contrato, o la que pueda resultar, aun siendo justo al celebrarse, por variaciones que circunstancias fundamentales pueden producir.»

---

(32) «No se explica realmente—escriben Cossío y Rubio—por qué razón han de ser objeto de distinto trato jurídico las obras de conservación cuando son realizadas voluntariamente por el arrendador, que cuando, ante la desidia de éste, han tenido que ordenarse por la autoridad competente». (*Tratado de arrendamientos urbanos*, Madrid, 1949, pág. 445).

(33) «Las mejoras higiénicas y de salubridad—dice OGAYAR, op. cit., página 629—no debían repercutir sobre el arrendamiento, pues la realización de las mismas es una obligación impuesta al dueño por la legislación sanitaria vigente».

(34) Distinto fin persigue el artículo 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que concede al arrendatario derecho para solicitar la reducción de la renta cuando el arrendador ha cometido defraudación fiscal, por percibir «rentas superiores a las que figuran como base de la contribución territorial». No mira este precepto a tutelar la equivalencia de prestaciones, sino a conseguir—con la colaboración interesada del arrendatario—un aumento en la recaudación de Hacienda.

Es un derecho de modificación contractual que recuerda, a un tiempo, la reacción contra los negocios leoninos y la aplicación—siempre excepcional—de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Quedan exceptuados de la revisión aquellos contratos que, previamente y en el momento de su formalización, fueren sometidos por ambas partes al conocimiento y aprobación judicial; pero puede obtenerse, a los tres años de la vigencia del contrato y con seis meses de anticipación, «la rescisión del mismo», siempre que la parte que la solicite pruebe «*qué circunstancias imprevisibles* han sido causa de un quebranto o pérdida durante su vigencia de más del 25 por 100 de la renta» (35). Nuevo reconocimiento de la cláusula *rebus sic stantibus*, pero con eficacia resolutoria.

Tampoco cabe instar segunda revisión hasta que haya transcurrido el plazo contractual del arrendamiento (36).

Si el contrato se prorroga por la sola voluntad del arrendatario, no puede éste pedir revisión de la renta durante el transcurso del mismo (37); pero «el arrendador no tiene cortapisa para producirla aun durante prórrogas obligadas o no» (Sent. 18 diciembre 1946).

Estas revisiones, que exigen declaración judicial, son un medio eficaz, pero complicado, para lograr el mantenimiento de la equivalencia de prestaciones durante la vida del contrato. De ahí que se limite, para convertir el derecho de revisión de la renta en «una medida excepcional», al decir de la sentencia de 22 de septiembre de 1943.

Por eso se buscó otro medio, más sencillo, de actuación automática, para lograr la equivalencia de las prestaciones durante la vida del arrendamiento rústico. Ese fin persigue el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, al ordenar que «para los futuros contratos de arrendamientos de fincas rústicas la renta que deba satisfacer el arrendatario se fijará, necesariamente, en una determinada cantidad de trigo, que las partes señalarán libremente; pero su pago deberá efectuarse en dinero de curso legal, estableciendo la equivalencia a razón del precio de tasa vigente

---

(35) Declaran en vigor el § 3.º del art. 7.º de la ley de 1935, que establece esas circunstancias para la revisión, las sentencias de 3 de febrero y 11 de junio de 1947, puntualizando ésta que tales circunstancias «son meramente enunciativas y no excluyen la existencia y apreciación de otras».

(36) Pero el adquirente de una finca en virtud de procedimiento judicial tendrá derecho a pedir la revisión de la renta dentro del año siguiente a la fecha de su adquisición.

(37) RODRÍGUEZ JURADO justifica el precepto diciendo que «cuando un arrendatario tiene interés en continuar un arrendamiento y usa el derecho a estas prórrogas, que pudiéramos llamar unilaterales, es porque le va bien en el negocio, ya que en otro caso no parece lógico su deseo de continuar, y, por tanto, esa buena marcha del negocio se contradice con una justa petición de que se revise la renta». (*Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*. Madrid, 1943, pág. 348).

para el trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, el día que la renta deba ser satisfecha» (38).

La sentencia de 4 de diciembre de 1945 afirma que el precepto quiso conjugar el principio de libertad respecto a la estipulación de renta con la idea de lograr la mayor y posible equidad y justicia en la participación de los productos del agro. Y la de 5 de marzo de 1946 declara que la Ley de 1942 quiso «eliminar la manifiesta injusticia que representaba el mantener estatificadas las rentas en numerario, cuando el dinero había perdido gran parte de su valor adquisitivo al par que los productos de la tierra alcanzan notoria elevación, lo cual fué corregido por tal medio».

La equivalencia se consigue, pues, con el ajuste de rentas por medio del patrón trigo, y con la revisión, que declara subsistente el artículo 5.º de la Ley de 1942 (39).

b) *Reducción y condonación de la renta.*—Contempla el artículo 8.º de la Ley de 1935 la pérdida o disminución de la cosecha por casos fortuitos, distinguiendo los casos asegurados de los que no lo son, y agrupando éstos en ordinarios y extraordinarios.

---

(38) El Decreto-ley de 30 de julio de 1949 puntualiza que no será causa de nulidad la circunstancia de que las partes contratantes hubieran fijado la renta en numerario o en especie distinta del trigo, y dicta reglas para la determinación de la renta en trigo.

Sobre la jurisprudencia anterior a este Decreto-ley vid. PÉREZ SERRANO, *La fijación de la renta en trigo y la nulidad de los arrendamientos rústicos*, en «Anuario de Derecho Civil», I, 1948, págs. 849 y ss.

(39) La Ley de Arrendamientos Urbanos se resiente de la falta de esas medidas u otras análogas para evitar el perjuicio progresivo del arrendador a consecuencia de la devaluación de la moneda. Por eso ha sido criticada en este punto por los autores, que reclaman un remedio para resolver un problema ciertamente grave.

FLORES MICHEO echa de menos «un sistema flexible de revisión de rentas para una y otra parte» (*La situación actual del inquilinato*, en «Revista Crítica del Derecho Inmobiliario», XIX, 1843, págs. 245 y ss.).

LACASA se inclina por una «fórmula dinámica»: señalar para cada vivienda, automáticamente, un precio máximo, y posibilidad de revisar la renta pactada (que no debería sobrepasar la tasa establecida), en el tiempo que se estimara oportuno señalar, para actualizarla y que fuera de acuerdo con las realidades económicas de cada momento (*El arrendamiento urbano*, I, Zaragoza, 1947, página 82). Se adhiere a su parecer CÁNOVAS CORTIÑO, *El arrendamiento y lo institucional*, en «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», XXIV, 1948, página 235 y ss.

CÉSAR HUERTA defiende la aplicabilidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*»: *El problema de los alquileres*, en «Revista General de Derecho», IV, 1948, páginas 143 y ss.

A juicio de ROCA SASTRE, el problema hubiera encontrado una solución más adecuada a base de aplicar, por disposición de la ley, y de una manera progresiva o por etapas, el principio a que responde la cláusula «*valor oro*», o sea adaptar al proceso de depreciación monetaria los precios de inquilinato mediante permitir unos aumentos graduales en los mismos, según resultase de una escala de coeficientes de incrementos, calculados con referencia a las varias fases de devaluación monetaria (*Eficacia de la cláusula "valor oro"*, en «Revista de Derecho Privado», XXIV, 1950, pág. 23).

Si la cosecha del año se pierde total o parcialmente por casos fortuitos extraordinarios, no asegurables, tales como langosta, guerra, terremoto y otros semejantes, la renta anual deberá ser reducida y aun condonada a petición del arrendatario.

Si la pérdida es total, de todas las cosechas del año, y se ha originado por casos fortuitos ordinarios, no asegurables, de sequía o helada, podrá ser reducida la renta hasta el límite máximo del 50 por 100.

Los riesgos asegurables no pueden servir de fundamento para la reducción o condonación; pero tanto el arrendatario como el propietario podrán, recíprocamente, compelerse para asegurar las cosechas contra dichos riesgos, debiendo el arrendador, en tal caso, satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta y el arrendatario el resto.

c) *Régimen de mejoras*.—La Ley de 1935 distingue en su artículo 20 las mejoras en obligatorias y voluntarias (40), clasificando éstas, a su vez, en útiles y de adorno o comodidad (41).

Las mejoras obligatorias—que son de cuenta del arrendador—sólo dan derecho a elevar la renta si producen aumento en los rendimientos de la finca (art. 21).

Cuando la mejora útil se debe a iniciativa del arrendador y se realiza a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tiene derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación proporcional de la renta (artículo 22).

Pero si esta mejora útil produce un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta o si consiste la mejora en transformación total o parcial de cultivos, la tutela de la equivalencia puede lograrse también mediante la resolución del contrato a instancias del arrendatario; derecho reconocido en el artículo 22, que habla impropriadamente de rescisión.

Dicho precepto previene todavía otro medio de mantener el equilibrio de las prestaciones, al disponer que «si, como consecuencia de las mejoras útiles realizadas en la finca por el arrendatario, se elevase la contribución territorial sin que la renta haya experimentado aumento, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista».

---

(40) La terminología legal se presta a confusión, a juicio de RODRÍGUEZ JURADO, *op. cit.*, págs. 416 y sigs., quien aclara el concepto de «mejoras obligatorias», entendiéndolo por tales, a los efectos del artículo 21, las que puedan ser ordenadas por los poderes públicos en disposiciones de carácter general, o aun en las especiales y concretas, pero siempre ajenas al ámbito del contrato de arriendo. Son «mejoras voluntarias», todas aquellas que se realicen por voluntad de los contratantes o por iniciativa de cualquiera de ellos, aun cuando luego se impongan obligatoriamente por sentencia de un tribunal de justicia.

(41) Vid. CERRILLO, *El régimen de mejoras en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos*, en «Información Jurídica», noviembre 1950, págs. 1.207 y siguientes.

III

LA EQUIVALENCIA Y LA PRORROGA FORZOSA

1. Si los dos fundamentos cardinales que justifican la legislación especial de arrendamientos urbanos son la prórroga del contrato y la regulación del precio del mismo—según recuerda la sentencia de 29 de mayo de 1950—no puede extrañarnos que el principio de equivalencia de las prestaciones tan cuidadosamente sancionado, con variadas medidas jurídicas, por lo que mira a la renta, se observe también con escrupulosidad en lo que concierne a la prórroga forzosa para el arrendador. Consideración igualmente aplicable a la legislación de arrendamientos rústicos, de la que, sin embargo, haremos más reducida mención porque, en el juego de su ordenamiento, aparece desde luego amparada la equivalencia, después de las prórrogas, por virtud de la revisión y del patrón trigo que examinamos con anterioridad.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 consagra la prórroga forzosa en el artículo 70, al disponer que el contrato de arrendamiento «se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, *sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes*».

Al comentar este precepto nos dicen COSSÍO y RUBIO que la prórroga legal implica una continuación del contrato originario que no sólo no se extingue, sino que se mantiene, sin alteración de sus cláusulas, y que se impone, incluso, a la voluntad contraria del arrendador, apoyándose tan sólo en la del inquilino. Ello, naturalmente, nos demuestra que esta figura jurídica carece de carácter contractual y no puede siquiera, aunque otra cosa se haya pretendido (42), considerarse como un caso de contratación forzosa (43).

No hay contratación forzosa, ni tampoco novación del contrato por imperativo legal. Lo que la Ley quiere dar a entender—según advierte GARCÍA ROYO (44)—es que la relación arrendaticia subsiste durante la prórroga con la misma intensidad, contenido y eficacia que ostente el día del vencimiento del contrato (45).

---

(42) Aluden al parecer de JERÓNIMO GONZÁLEZ. *Arrendamientos Urbanos*. Madrid, 1928. págs. 62 y sigs.

(43) COSSÍO y RUBIO, *Tratado de arrendamientos urbanos*, págs. 386 y 387.

(44) *Op. cit.*, II, 1. pág. 27.

(45) Tampoco constituye verdadera novación el caso de la reducción de la renta instada por el propietario en caso de defraudación fiscal, a pesar de decir el artículo 133 que se entenderá «novado el contrato en cuanto a la renta». Vid. FLORES MICHEO. *Modificación de la renta urbana por motivos fiscales*, páginas 215 y 216; y FERRER MARTÍN, *Reducción de la renta en los arrendamientos urbanos a la declarada a la Hacienda por el propietario*, en «Revista General de Derecho», V, 1949, pág. 398.

La Ley es por demás consecuente con el criterio de equivalencia que informa todo sistema: al exigir, como vimos, no sólo el requisito del precio cierto, sino el del *precio justo*, y al descargar sobre el arrendatario —con función niveladora del equilibrio contractual— ciertos gastos que debiera realizar a sus solas expensas el dueño del inmueble, no tiene reparo en imponer la prórroga al arrendador. Dispone, por ello, que se mantenga el contrato plenamente fiel al contenido que le dieron las partes, sin temor—según su criterio— de que se rompa el equilibrio de las prestaciones, eje de todo el Derecho contractual común y también de la legislación especial de arrendamientos.

La prórroga hace pervivir el vínculo contractual *sin alteración de ninguna de las cláusulas del contrato*, porque su prórroga mantiene en pie la equivalencia de prestaciones.

2. Por eso se entiende el cuidadoso análisis que realiza la jurisprudencia en la discriminación de los contratos de arrendamiento, para separar del imperio de la legislación especial todos aquellos que, por no encajar plenamente en ellos, quedarían triturados —permitásenos la expresión— al sufrir el imperio de unas normas que, por su carácter de *ius cogens*, serían para esas relaciones contractuales un mentís rotundo al principio de la equivalencia.

Numerosos fallos pueden alegarse —dictados a propósito de figuras complejas— en confirmación de cuanto acabamos de decir. Nos limitaremos a citar algunos.

La sentencia de 7 de enero de 1948 declara que no pueden aplicarse las especiales disposiciones de arrendamiento *«tratándose de contratos distintos de aquellos en cuya contemplación han sido establecidas, y el concertado en trece de diciembre de 1929 es de naturaleza compleja*, porque su contenido obligacional abarca, además del que es propio de la relación que contempla el art. 1.543 del Código civil, el que caracteriza a una promesa de venta especializada en la moderna doctrina bajo el nombre de opción de compra susceptible, como todo contrato del que nazcan obligaciones recíprocas, de ser resuelto por decisión unilateral cuando uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe...». A un caso análogo se refiere la sentencia de 11 de febrero de 1948.

Muy de intento, aborda el tema la sentencia de 27 mayo 1950, al decir: *«Que la legislación especial de arrendamientos urbanos... fué considerada desde el primer momento como una ordenación de alcance restringido y circunstancial sin que cupiera extenderla, precisamente en atención a su carácter especial, a casos y situaciones que en ella no estuvieran concreta y determinadamente regulados; por ello, durante la vigencia de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, y aún rigiendo ya la nueva Ley articulada de 3 de abril de 1917, se estimó por la Jurisprudencia que era posible admitir que existen cuestiones derivadas de la relación arrendaticia que, bien por la singularidad de los pactos es-*



tablecidos en el contrato lícitamente a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.255 del Código civil y que por exigencia legal han de ser respetados, ya porque la acción que se ejercita no tenga su apoyo en los derechos reconocidos en las normas especiales —y a esto apunta el artículo 181 de la vigente Ley reformada de 21 de abril de 1949— *caen fuera del ámbito de aquellas disposiciones y deben ser resueltas con arreglo a las normas sustantivas y procesales establecidas en la legislación civil común o foral que les sea aplicable respectivamente*, criterio que se exteriorizó en varias sentencias, entre ellas las de 3 de julio de 1941, 12 de junio de 1944, 16 de mayo de 1945 y 17 de abril de 1948, *si bien ha de precaverse que la aplicación de este criterio deberá efectuarse con la máxima cautela y la más absoluta y estricta objetividad para evitar el peligro de que, por viciosas y poco medidas interpretaciones, se llegue a desvirtuar la elevada finalidad social que la Ley especial persigue.»*

«Que la naturaleza y características de las convenciones consignadas en el contrato que ha dado origen a este litigio, lícitamente establecidas y libremente consentidas por ambas partes contratantes, revelan claramente que *el contrato de 28 de febrero de 1938 no es de arrendamiento simple y corriente, sino que aparece investido de una complejidad que determina que no pueda ser incluido en todos aspectos en el régimen jurídico sobre inquilinatos vigente el tiempo de concertarse —Decreto de 29 de diciembre de 1931—, que contempla la relación arrendaticia únicamente en cuanto no rebasa los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento de viviendas*, por lo cual, ejercitándose en el litigio, la acción resolutoria del contrato por incumplimiento de cláusula esencial del mismo, cual es la obligación del arrendatario de realizar las obras de conservación y reparación necesarias, que no es el supuesto del primer párrafo del apartado b) del artículo 5.º del aludido Decreto de 29 de diciembre de 1931, ni debe confundirse con la responsabilidad que resulta de los arts. 1.563 y 1.564 del Código civil, porque ésta es de carácter general en el contrato de arrendamiento, y en el que se discute *fué expresamente pactado con manifiesta influencia de su estipulación en la moderación del precio convenido del arriendo*, es indudable que, por rebasar el caso la delimitada órbita de la legislación especial vigente en aquel entonces, debieron ser aplicadas para enjuiciarlo en las normas de derecho común...»

Por su parte, la sentencia de 14 de abril de 1950 puntualiza que, «ante la concurrencia en un sólo arrendamiento de un negocio industrial preexistente y locales propios para negocio o vivienda, se hace preciso *mantener la integridad del contrato, tal como lo idearon los interesados, para evitar que por la aplicación de normas distintas a los diferentes bienes que constituye el objeto contractual se rompa su unidad originaria por disgregación de los elementos del único vínculo jurídico creado*, y así, en

estos eventos de pugna de normas, se ha de aplicar la que corresponda al elemento objetivo predominante, que será el que por su propia naturaleza o por razón de la finalidad perseguida llevó a los interesados a la conclusión del contrato.»

Y la de 5 de abril de 1949 nos advierte que «si bien es cierto que ante normas imperativas de la legislación de arrendamientos rústicos la autonomía de la voluntad resulta cercenada y los contratantes no pueden eludir el cumplimiento de aquellas normas, se ha de entender que *su aplicación entra en juego cuando la intención de los contratantes es crear una verdadera relación arrendaticia, que no cabe desfigurar eficazmente con la apariencia o disfraz de un pacto distinto, pero no serán de aplicación si el propósito que anima a los contratantes va enderezado a la formación de otro vínculo jurídico...*»

3. Entre las diversas clases de arrendamientos complejos—escribe PORCIOLES—ofrecen especial interés, tanto por su mayor tipicidad como por su innegable frecuencia, los llamados arrendamientos *ad meliorandum*; es decir, aquellos en que el arrendatario asume, como obligación principal, la de mejorar la finca (ya poniéndola en mejores condiciones de cultivo o construyendo en ella), y en que el precio ha sido sustituido, por tanto, total o parcialmente, por esa obligación (46).

Se comprende que, en ocasiones, pretenda el arrendatario acogerse a la legislación especial para prorrogar el arrendamiento *ad meliorandum* contra la voluntad del arrendador. La prórroga representaría para él la continuación en el disfrute en condiciones más ventajosas, en cuanto trastornaría notablemente la equivalencia de las prestaciones. Son obligaciones contractuales: para el arrendador, la cesión de la finca durante el tiempo establecido; para el arrendatario, mejorar la finca en el tiempo pactado (obligación de hacer) y pagar una renta moderada, y siempre—como es lógico—muy inferior al precio que pagaría por el disfrute de la finca de haber concertado un arrendamiento simple.

Son derechos correlativos: para el arrendador, hacer suyas las mejoras y entrar en el disfrute de la finca—ya mejorada en el tiempo pactado—, y para el arrendatario, disfrutar la finca durante el mismo tiempo.

Pues bien: la prórroga forzosa es inaplicable a este tipo de contratos, porque ofendería gravemente la equivalencia de las prestaciones al permitir que el arrendatario continuara en el disfrute de la finca por una merced que se pactó moderada en atención a que tenía sólo carácter complementario de su obligación—consistente en un *facere*, que se agota una vez cumplido—de mejorar la finca para ponerla en manos del propietario al finalizar el término convenido.

(46) PORCIOLES. *Arrendamientos complejos*, en «Nueva Enciclopedia Jurídica». II. Barcelona, 1950.

Así lo ha entendido el legislador, según resulta de la Ley de 18 de diciembre de 1946, relativa a «los contratos en virtud de los cuales el dueño del suelo cede su uso por un plazo fijo menor de treinta años para establecer plantaciones necesariamente mixtas de viña con olivar o con otras especies arbóreas no forestales que requieran un tiempo análogo o mayor para lograr su plena productividad, pagando al cesionario un canon o pensión anual en frutos o en dinero». Después de declarar en su artículo 1.º que de estos contratos nacen derechos «derivados del pacto y de las disposiciones aplicables del Derecho común», concede al arrendatario «la facultad de continuar cuando finalice el término contractual en el disfrute de la tierra en calidad de arrendatario». Lo que quiere decir, sin duda alguna, que por aplicación de las leyes especiales de arrendamiento—reguladoras solamente del arrendamiento simple—no hubiera sido posible ese derecho de continuar en el disfrute.

No hubiera sido esto posible por la injusticia de mantener la renta moderada. Por eso el artículo 4.º de esta Ley establece que la nueva renta deberá ser proporcionada a la productividad de la finca transformada y a los precios normales de renta que a la sazón rijan en la localidad.

Por su parte, la jurisprudencia ha tenido ocasión de contemplar supuestos de arrendamientos *ad meliorandum* sobre fincas urbanas y ha declarado que no quedan sometidos al imperio de la legislación especial.

La sentencia de 3 de julio de 1941 se refiere a un caso que denomina de «arrendamiento superficiario», y contiene declaraciones de gran interés: «Que examinada la relación jurídica constituida en mayo de 1915, 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 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, y esta misma significación en derecho ha de tener el contrato de 21 de julio de 1923, trasunto casi exacto, en su aspecto objetivo, del primitivo convenio, ya que la circunstancia de que en 1923 estuviera construido en suelo ajeno el edificio no priva de su carácter peculiar a la relación arrendaticio-superficiaria durante el plazo de su vigencia, ni mientras éste no transcurra pertenece en pleno dominio lo edificado al dueño del suelo.»

«Que, en todo caso, aunque así no fuera y se pudiera contemplar aisladamente el citado convenio de 1923, nunca podría ser calificado de arrendamiento puro y simple, porque lo impedirían las cláusulas referidas sobre la adquisición del edificio contiguo y derechos de palco y de tanteo que rebasan el marco de la do-

nación genuina para entrar de lleno en la esfera propia del derecho de superficie, en el caso de autos.»

«Que este derecho, tan pobre de legislación, a pesar de su remoto origen, que nace si: sustantividad propia, al amparo del contrato de venta o del de arrendamiento, no es regulado por el Código civil, pero lo da por subsistente en el artículo 1.611, con la trascendental declaración para el caso del pleito—según se verá después—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 lo califican de figura jurídica similar a la enfiteutis, 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 al concepto de arrendamiento, no se podía pensar que el legislador quiso sujetarlo a las reglas exclusivas de la normal relación arrendaticia, anulando las características y el influjo del *ius superficiei* 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 superficuario, señalando como normas aplicables la 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.»

«Que otra demostración de que el contrato de 21 de julio de 1923 no es de arrendamiento simple, sino complejo, se ve patente con sólo recordar que quien arrienda 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 de tal goce o uso cedido; mientras que en el contrato de referencia, ni el arrendador señor L. podía disponer libremente hasta la terminación del plazo de vigencia del contrato de 1915 del uso del teatro, ya que entretanto pertenecía en dominio útil al arrendatario G. D., como cesionario del señor de la A., ni por esto mismo el precio estipulado fué contraprestación equivalente a un pleno derecho de uso que se cediese, sino el más moderado que correspondía a coparticipación en aquel momento de las dos partes contratantes en la cosa arrendada, y esto es tan evidente que los propios interesados lo reconocieron al convenir por la cláusula 9.ª del arrendamiento que, a los efectos de la legislación sobre inquilinatos, «no se podría tener como base para un nuevo arriendo la renta o canon fijado por haberse señalado un precio excepcional, en consideración a que ha sido construído un teatro por cuenta del anterior arrendatario, de quien es cesionario G. D.»

«Que como resumen de lo expuesto puede afirmarse que el contrato de 21 de julio de 1923 no es de arrendamiento simple y corriente, aunque así se ha designado por los interesados, sino que por la variedad y naturaleza de sus pactos es un arrendamiento complejo que bien pudiera ser incluido en el grupo de los contratos innominados o atípicos, como relación arrendaticia-superficie

ria, y esta sola consideración basta para excluirlo del régimen jurídico vigente sobre inquilinatos, que contempla únicamente la relación arrendaticia en cuanto no rebasa los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento».

La sentencia de 17 de abril de 1948, antes citada, excluye también del régimen especial un contrato de arrendamiento *ad meliorandum*, por el distinto juego que tiene en éstos el equilibrio de las prestaciones, articuladas por la voluntad de las partes. Y así dice: «... debiendo considerarse la condición consignada en el contrato de que las obras e instalaciones debidas a la actividad del arrendatario pasen a propiedad de los arrendadores, como un pacto especial que cae fuera de las relaciones arrendaticias, que *nunca son título adquisitivo del dominio y no puede regirse sino por la legislación común*, y ese pacto tenía sin duda por explicación y contrapartida la larga duración del contrato, que ha regido durante veintidós años y se prorrogó por tres años más, y la *escasa cuantía de la renta, cuya desproporción con la importancia del negocio* fué tenida en cuenta indudablemente por el que recurre, al ofrecer en acta notarial el pago de 48.000 pesetas anuales por lo que había estado pagando 7.000.»

A este tipo de contratos no cabe aplicar la prórroga forzosa, porque la prórroga exige la continuación del contrato *sin alteración de ninguna de sus cláusulas*, y esto no es posible cuando la prórroga llevaría consigo el desquiciamiento de todas ellas, armónicamente trabadas por las partes para obtener lo que constituye el fin primordial y determinante de su acuerdo.

La continuación en el disfrute de la finca no puede hacerse, en ningún caso, por la vía de la prórroga legal, sino por la conversión del contrato en otro diferente, lo que no puede pretenderse sin una norma legal expresa. Por eso fué necesaria la Ley de 18 de diciembre de 1946, que regula un caso de conversión, lo que dista grandemente de la prórroga del contrato originario.

