

trinal como desde el punto de vista jurídico positivo. Y la exhaustiva jurisprudencia que se recoge en toda la obra, convenientemente utilizada y sistematizada con un riguroso criterio científico, contribuye a hacer de la misma un libro imprescindible para quien desee conocer a fondo el estado actual de la cuestión en nuestro Derecho, así como para resolver los difíciles e interesantes problemas de tipo práctico que a los jueces, notarios, registradores y abogados ofrece la vida jurídica en sus ricos y variados aspectos.

Si se me preguntara cuál es la aportación más original del Prof. Guaita, señalaría la acertadísima clasificación que ha hecho de los montes: desde los montes de particulares, sometidos únicamente, aunque cada vez con mayor intensidad, a la intervención administrativa, pero de indudable naturaleza privada lo mismo que los de propios, a los del Patrimonio Nacional y los provinciales, de naturaleza pública indudable, pasando por los comunales y los del Estado, que tienden a desplazarse hacia el último grupo, aunque hasta hoy no hayan logrado defenderse totalmente de ciertos caracteres privados. Observa muy bien el autor que "por hallarnos en un período de transición y por la influencia que ejerce la historia, no se ha alcanzado todavía de una manera completa el régimen jurídico-público que los montes requieren; pero no cabe duda que el signo de los tiempos actuales es favorable a que rápidamente se llegue al régimen jurídico público sin ninguna excepción". Constituye un gran éxito de Guaita el haberse hecho eco de esta innegable progresión gradual hacia el dominio público, respetando al mismo tiempo el dominio privado en el ámbito estricto que por justicia inviolablemente le corresponde.

Felicitemos a la Editorial Porto y Cía., S. L., por este nuevo volumen de la Colección Compostelana de Escritos Jurídicos, porque estamos ciertos de que está llamado a tener una gran utilidad, sobre todo en la Región, donde todo gallego que se precie tiene su "monte".

Juan-Bautista JORDANO

**HARGUINDEY SALMONTE, Alejandro:** "Hacia una nueva ley de arrendamientos urbanos". Madrid, 1951. 205 páginas.

No es que sea difícil, ni muchos menos, hacer una crítica de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos. Pero la obra del magistrado señor Harguindey nos parece que es, hasta hoy, la crítica de más gracia, valentía y eficacia que ha sufrido y merecido la Ley arrendaticia.

Han transcurrido aproximadamente cuatro años desde que la Ley de Arrendamientos urbanos se encuentra en vigor; cuatro años—como observa el autor—no son sino la infancia en la vida de una Ley, sobre todo cuando se ha pretendido que fuese definitiva, algo así como el Código de la Propiedad urbana. Sin embargo, añade, estos cuatro años han sido agotadores para ella y puede decirse que está caduca, anciana y llegando al final de su vida. "No sé si las causas de esta prematura vejez son la intensa vida que llevó en estos cuatro años, en labor que

llegó a ser agotadora, o que la Ley no nació con la vitalidad necesaria. Creo que hay un poco de cada cosa. Se debió contar con más colaboraciones, y el no haber sido éstas solicitadas debe considerarse como un error". "En la Ley de Reforma de las sociedades anónimas se han hecho las cosas con más calma: se han redactado anteproyectos, se solicitaron informes, se acudió a organismos especializados y se permitió la pública aportación de consejos y orientaciones. Algo parecido debió haberse hecho en Arrendamientos urbanos."

El autor se preocupa de la realidad sociológica que constituye el supuesto de aplicación de las normas de la Ley. Esta—dice—ha regulado con toda minuciosidad, con excesiva minuciosidad, las relaciones actuales, existentes hoy entre las dos partes contratantes de la relación arrendaticia urbana; ha intentado y logrado la máxima defensa del arrendatario actual, pero con la grave contrapartida del abandono e indefensión en que se encuentra todo aquél que quiere constituir un hogar. Puede decirse que existen hoy dos posiciones de privilegio, la del *arrendatario antiguo* y la del *arrendador moderno*. El problema, o mejor aún, "la lucha" por la vivienda origina situaciones socialmente perniciosas y jurídicamente anómalas, y hasta inasequibles a la disciplina del Derecho: son, por ejemplo, esos casos, a los que alude el autor, de "realquilados", "habitaciones con derecho a cocina"; casos de la realidad cotidiana que una Ley, que quiso llegar a preveer todo, resulta incapaz de disciplinar. Y son éstos "negocios generalmente turbios y casi siempre ilícitos de alquiler de habitaciones en los cuales, los arrendatarios, que claman cuando el arrendador les repercute quizá unos céntimos por aumento de contribución o prestación de algún servicio, consideran perfectamente natural exigir por el arriendo de una habitación un precio que a veces excede del doble del que ellos pagan por el piso todo; y surgen situaciones desagradables y enojosas, relaciones tirantes que, con frecuencia, terminan en las Comisarías y Juzgados"...

Harguindey pinta con exactitud casos concretos del problema arrendaticio. "Quien hoy disfruta de una buena vivienda, bien situada y a bajo precio, teme el momento en que una de sus hijas, uno de sus hijos, al contraer matrimonio, necesite constituir un hogar; la situación de este hijo es totalmente distinta, nadie le protege y se encuentra prácticamente abandonado frente al ánimo de lucro más o menos lícito de quien puede proporcionarle vivienda; y muchas veces piensa el padre que con gusto cedería parte de las defensas que la Ley le concede como arrendatario "antiguo", si en cambio otorgase alguna de ellas a su hijo, que bien las necesita como arrendatario "moderno". Y en otro terreno parecido surge igualmente esta anomalía con consecuencias igualmente graves: la dificultad en que se encuentra quien, por razón de la función o cargo que desempeña, tiene que trasladar su domicilio a otra ciudad. Un traslado es hoy, si es forzoso, peor que una sanción; un ascenso es más temido que deseado, es la angustia de quien sabe que no va a encontrar vivienda donde instalarse como no sea a un precio que desequilibrará el aumento económico del ascenso.

El fin primordial de este trabajo es "acreditar que la Ley de Arrendamientos urbanos está desacertada en gran parte y es muy poco afortunada en la regulación y ordenamiento de gran número de problemas, produciendo así unas consecuencias contrarias a las por ella deseadas. No se trata, pues, de unos comentarios de la Ley". "Trato de demostrar—dice Harguindey—que la Ley de Arrendamientos urbanos necesita de modo imprescindible una reforma casi total; reforma en la que subsista la actual orientación, pero un poco más meditada, con conocimiento de realidades y no estableciendo de antemano principios o supuestos sin tenerse evidente seguridad de que son ciertos y verdaderos. Una Ley que más que crear puntos de fricción entre las partes contratantes, lime asperezas y evite reclamaciones inútiles, ineficaces, o bien presentadas con manifiesto "abuso de derecho", expresión que contenida en disposiciones anteriores no se ha incluido en esta Ley. Una Ley en la que el Juez no esté atado por numerosos preceptos rígidos y obligatorios en virtud de los cuales se vea convertido en colaborador de situaciones, que él no considera justas ni de acuerdo con la equidad, otorgándosele incluso la posibilidad de lograr la conciliación de los litigantes; pero en acto de conciliación eficaz y real, no en el frío y excesivamente formulario de la Ley de Enjuiciamiento civil."

A título de ejemplo, veamos algunos de los preceptos criticados por el autor.

A) El artículo 2.º excluye de los preceptos de la Ley la llamada vivienda de veraneo o de temporada. La Ley señala de modo expreso que es insuficiente que la vivienda sea amueblada o no, aunque en este caso, en la mayoría de las fincas, será difícil lograr la pretendida exclusión. En efecto, el artículo 2.º exige dos requisitos:

1.º Que la finca esté situada en lugar en que el arrendatario no tenga su residencia habitual, y

2.º Que el arrendamiento esté limitado a la temporada de verano o cualquier otra. La conjunción copulativa "y" da a entender que es preciso que concurren los dos requisitos, la no residencia del arrendatario y el que el alquiler se limite a una temporada determinada. Una vez más la Ley, queriendo resolver casos concretos, señalar al Juez un camino recto para facilitar su labor, se lo enreda y se lo complica. Era suficiente la circunstancia justa y lógica de que el alquiler se limitase a una determinada temporada para que quedase excluido de la Ley; pero si conjuntamente se exige que el arrendatario no tenga en el mismo lugar su residencia habitual, la cosa se complica, ayudando a esta complicación el empleo de la expresión, gráficamente poco concreta, de "lugar". No hay, en efecto, complicación cuando el inquilino que reside en Madrid alquila, para pasar el verano, un piso en San Sebastián o Villagarcía; no hay complicación ni el veraneante se lo busca, por regla general. Pero sí puede haberla cuando el vecino de Sevilla alquila un hotel de Heliópolis, o el de Madrid un chalet en Ciudad Lineal, o se crea una situación análoga en capitales con ciudad jardín, apta para pasar determinadas temporadas. En este caso ya no pueden concurrir las dos circunstancias que exige el artículo 2.º, ya que si bien el alquiler

se limita a una determinada temporada, el arrendatario tiene su residencia habitual en el lugar—kilómetro más o menos—donde está situada la finca. Es pues, inoperante que el arrendatario tenga o no su residencia habitual en el lugar donde está situada la finca, ya que lo único que puede excluir al arriendo de los preceptos de la Ley es la forma del contrato, el que se limite a una determinada temporada. Eso, y sólo eso será la causa determinante de la exclusión, ya que se puede vivir muy lejos del lugar donde está situada la finca y, sin embargo, regirse el arriendo por la Ley. El hecho de residir o no debería ser totalmente indiferente y considerarse sólo la índole del contrato como circunstancia determinante de la inclusión o exclusión del arriendo en lo preceptos de la Ley.

B) El artículo 10 contiene una ficción injusta. No hay razón alguna para que el escritorio de una gran empresa, las oficinas de una sociedad anónima o los almacenes de una entidad comercial se reputen viviendas. Nada más contrario a este concepto que lo que esos casos significan. Falta, además, en este supuesto el espíritu de protección al débil económico; no había por qué atribuir esta protección, que con toda razón se otorga a una vivienda, que constituye un hogar, a una oficina o a un almacén. Sería lógica esta defensa si en el escritorio u oficina tuviese el inquilino su vivienda; pero en ese caso jugaría el artículo 7.º, y no siendo vivienda no tenía por qué establecerse esa ficción. En todo caso, y si el legislador así lo quería, el artículo 10 pudo ser una disposición transitoria, que señalase un plazo durante el cual los escritorios y almacenes tuviesen el carácter de vivienda. Aquí era procedente una disposición transitoria, con bastante más fundamento que otras, verdaderamente inexplicables. Prueba de ello es que hoy apenas existe dificultad para arrendar un local para negocio u oficina. Por ello pudiera muy bien suprimirse ese equipararse a la vivienda que otorga una protección excesiva, sin razón alguna, económica o social, que lo aconseje.

C) El subarriendo, ¿no debería gozar de prórroga forzosa? No hay motivo alguno para que a un subarrendatario se le niegue el beneficio de la prórroga otorgada al arrendatario. Las necesidades son, evidentemente, las mismas o quizá mayores; no cabe duda que la posición del subarrendatario es más incómoda y, por regla general, más gravosa que la del arrendatario. Casualmente es la imposibilidad de ser esto último lo que obliga a ser lo primero; luego la misma protección que se le otorga al uno debió concedérsele al otro. Es paradójico admitir que un arrendatario no puede ser compelido a abandonar la vivienda que ocupa y, en cambio, en cuanto adquiere la posición de arrendador—o subarrendador, es lo mismo—y contrata con una propiedad que no es suya entonces, sí pueda ejercer un derecho, que al propietario se le niega, de actuar con despotismo legal y lanzar al subarrendatario por la simple variación del precio de la vivienda. Esto es realmente injusto; las mismas, absolutamente las mismas razones que aconsejan y justifican la prórroga forzosa con el arrendador de la vivienda se dan en el subarrendador; esas realidades, dificultades económicas, crisis de vivienda, etcétera, igual se dan para el arrendatario que el subarrendatario.

D) El capítulo décimo de la Ley lo componen trece artículos, y hasta trece tantos por cientos distintos se señalan en ellos. Realmente este capítulo más parece el de una Ley mercantil y, desde luego, a su vista se echa de menos que en la Facultad de Derecho no haya una asignatura, si no de matemáticas superiores sí, al menos, de matemáticas mercantiles. Tampoco sobrarían nada algunos conocimientos propios de los técnicos de la construcción para distinguir cuándo un "enser" debe ser pagado exclusivamente por el arrendador, y cuándo el arrendatario debe contribuir con un 40, un 33 o un 25 por 100 del precio. Serían muy convenientes esos conocimientos técnicos para saber distinguir entre un grifo, un codo o un empalme; saber si una cocina debe considerarse montada al descubierto; si está al descubierto, y tiene a su vez "enseres" interiores, qué sucederá con estos; si una bañera empotrada ha de considerarse "enser al descubierto"... En fin, en la mayoría de los casos será más económico y más tranquilo "que cada uno se las arregle buena-mente como pueda, pero sin acudir a la presencia judicial".

E) Un arrendatario antiguo paga por un amplio piso una renta de 400 pesetas mensuales, y tiene, entre otras, una habitación de 40 metros cuadrados. El propietario, por imposición de la Fiscalía de la Vivienda, tiene que limpiar y pintar el techo de esa habitación. Si suponemos que quien hace la obra pone un precio de 50 pesetas el metro cuadrado, tenemos un total de 2.000 pesetas por toda la obra. El inquilino, de acuerdo con el artículo 137, párrafo último, habrá de contribuir con el 10 por 100 de su renta mensual; es decir, contribuirá con 40 pesetas en una obra de 2.000. En una casa moderna, con un piso de 1.500 pesetas mensuales de renta, si ello sucede en una habitación de 12 metros cuadrados, la misma obra valdrá 600 pesetas y el inquilino habrá de contribuir con 150. Es decir, el arrendatario "antiguo" contribuye con 40 pesetas en el pago de una obra que costó 2.000; el arrendatario "moderno" participa con 150 pesetas en una obra cuyo importe es 600. De aquí resulta lo equivocado de referir a la renta el porcentaje de la reparación, siendo ello un ejemplo clarísimo de la posición privilegiada del arrendatario antiguo y el arrendador moderno; situación injusta que es preciso evitar. Porque el arrendatario moderno no sólo paga una renta muy elevada, sino que como los servicios, suministros y obras se repercuten, por regla general, en proporción a la renta, ésta actúa de modo que tales repercusiones son siempre mayores que las que corresponden al arrendatario antiguo que, a su ventaja de pagar renta menor, une la de participar con cantidades más pequeñas en obras que cuestan lo mismo. Y todo ello por querer evitar la solución inevitable que es garantizar al capital invertido en la construcción de una finca un interés suficiente, y dejar de su cuenta todas estas derramas, participaciones y repercusiones que en modo alguno corresponden al arrendatario.

F) No se alcanza por qué el transformar un local de negocio en vivienda ha de ser causa de resolución del contrato. Cabe explicar el caso contrario, y aun así podría exigirse que el negocio fuese escandaloso, incómodo o insalubre. Pero no se explica la razón de que un arrenda-

tario que tiene un local de negocio y lo convierte en vivienda puede ser desahuciado. Si él paga una renta elevada y encuentra acomodo en el local de negocio, allá él y su familia. Sería más perfecto conservar como causa de desahucio el que se destine la vivienda o local a uso distinto del pactado; pero añadiendo que para ello sería preciso que el Juez en cada caso determinase si ese cambio de uso es o no suficiente como motivo de desahucio.

G) El artículo 152 puede señalarse como un ejemplo de falta de sistemática, bastante frecuente en la Ley de Arrendamientos. En ese artículo se hace referencia nada menos que hasta a otros trece: "salvo en los casos de los artículos 20 y 21"; "a personas distintas de las expresadas en los artículos 34 y 42"; "sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23"; "salvo en el caso del artículo 23", etc., etc. Este artículo bate la marca de las referencias, a pesar de haber sido modificado por la Ley de 21 de abril de 1949.

Creemos que con los párrafos transcritos o resumidos—escogidos al azar—queda de manifiesto lo dicho al principio: la obra de Harguindey es, dentro, a veces, de un aparente desenfado, la crítica más eficaz que hasta el presente se ha hecho de la Ley de Arrendamientos urbano-.

A. de la O. de C.

**PEREIRA COELHO: "O nexa de causalidade na responsabilidade civil".  
Coimbra, 1950.**

Esta obra del joven profesor auxiliar de Coimbra es la primera monografía escrita en el país vecino sobre el tema, que es uno de los centrales dentro del Derecho civil. El autor ha conseguido llenar la laguna de una forma digna y merecedora de elogio.

En el comienzo de su trabajo afirma, siguiendo la corriente de pensamiento dominante en la escuela de Coimbra, que para la resolución de la problemática que su estudio presenta recurrirá en primera instancia al análisis de las necesidades e intereses de la práctica, siguiendo la dialéctica de los valores legales o emitiendo en último recurso juicios de valor autónomos. Sólo después de esta fase podrán reducirse a conceptos las soluciones obtenidas, con una finalidad puramente sistematizadora.

Siguiendo esa orientación empieza por estudiar el esquema de la responsabilidad civil en el Derecho portugués.

Advierte que a pesar de los diferentes sentidos que la responsabilidad civil puede tener, en todos ellos aparece clara la idea de que una persona ha practicado un hecho que causa a otra ciertos perjuicios, quedando obligada por ley a indemnizarlos. Y ese carácter común es suficiente para el primer intento que persigue el autor.

Al tratar de la naturaleza de la responsabilidad civil comienza admitiendo la distinción clásica entre responsabilidad contractual y extracontractual, en las líneas generales con que tradicionalmente se ha procedido a tal distinción.