

La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico (*)

PEDRO ARAGONESES ALONSO Y GREGORIO PASCUAL NIETO
Jueces Municipales de Madrid y Valencia

SUMARIO: 1.º Consideraciones generales.—2.º El Derecho tradicional y el vigente Código civil: A) Fuero Viejo. B) Fuero Real. C) Las Partidas. D) Leyes de Estilo. E) Resoluciones de 27 de octubre de 1564, 15 de junio de 1576 y 25 de febrero de 1569. F) Real Cédula de 19 de septiembre de 1601. G) Privilegio concedido a Madrid en 8 de mayo de 1610. H) Pragmática de 27 de noviembre de 1680. I) Decreto de 22 de septiembre de 1750. J) Provisión de 20 de diciembre de 1771. K) Real orden de 26 de agosto de 1784. L) Real orden de 8 de febrero de 1790. LL) Real orden de 11 de marzo de 1790. M) Real orden de 22 de mayo de 1793. N) Auto acordado de 31 de julio de 1792. O) Ley de 9 de abril de 1842.—3.º Derecho histórico y antecedentes inmediatos de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos. Artículo 1.º. Art. 2.º. Art. 3.º. Art. 4.º. Art. 5.º. Art. 6.º. Art. 10. Art. 11. Artículo 12. Arts. 14 a 32. Arts. 33 a 43. Arts. 44 a 56. Arts. 57 a 62. Art. 70. Artículo 71. Art. 72. Art. 73. Arts. 76 a 101. Arts. 102 a 117. Art. 118. Artículo 119. Art. 120. Art. 122. Art. 123. Art. 126. Art. 127. Art. 133. Art. 135. Artículo 136. Art. 137. Art. 139. Art. 142. Art. 144. Art. 145. Art. 149. Arts. 150 y 151. Art. 155. Art. 156. Disposición transitoria 19. Disposición transitoria 23.

(*) No hacemos referencia al Derecho romano por existir sobre el particular un magnífico trabajo de RODRÍGUEZ SOLANO, titulado *El contrato de inquilinato en el Derecho romano*, publicado por «Información Jurídica», 1949, pág. 161 y siguientes.

Sobre la materia arrendaticia urbana desde el año 1855 se han publicado en Revistas españolas unos 500 trabajos, de ellos, salvo el de RODRÍGUEZ SOLANO, no se ha ocupado ninguno directamente de nuestro Derecho tradicional, aunque sí, en alguno de ellos, se hacen someras referencias históricas.

Por razones de espacio, ya que ocuparía más de treinta páginas, nos abstenemos de reseñar la citada bibliografía. La misma podrá consultarse, en breve, en la obra que Editorial Aguilar tiene en prensa *Bibliografía de Derecho civil, mercantil, y procesal civil*, de GREGORIO PASCUAL NIETO, en la voz «arrendamientos urbanos», que es una de las 10.000 voces en que se recogen más de 60.000 fichas bibliográficas.

I.º CONSIDERACIONES GENERALES

Siendo indudables las influencias de nuestro Derecho histórico en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, hemos de lamentar la poca atención que el legislador de 1946 ha prestado a nuestro Derecho tradicional, en materia tan importante como la de arrendamientos urbanos.

Importante es una materia jurídica, cuando los problemas que en ella se contemplan son básicos para las relaciones humanas; y tal importancia no viene derivada, exclusivamente, de la complejidad jurídica. La amplitud del sector social que reglamenta es un factor de extraordinaria relevancia; y en este supuesto podemos afirmar, sin temor a equivocarnos, que a todos: a unos, como propietarios; a otros, como inquilinos y a otros, en figuras subordinadas nos afecta la Ley a que nos referimos.

La jurisprudencia, exponente máximo de la extensión e intensidad en la aplicación del Derecho, nos lo demuestra cumplidamente. Al Tribunal Supremo sólo llega una pequeña parte de los problemas arrendaticios urbanos, salvo el caso del recurso «en interés de la Ley», que por falta de efectividad, prácticamente no tiene ninguna virtualidad. Sin embargo, basta el más ligero examen de cualquier colección jurisprudencial de estos últimos años para convencernos que la jurisprudencia que se ocupa de cuestiones arrendaticias es tan numerosa, como la que dicta la Sala primera en el resto de las demás materias jurídico privadas. En Justicia Municipal, especialmente en los Juzgados Municipales, puede afirmarse, sin ningún género de dudas, que casi el 60 por 100 de los procesos civiles en ellos tramitados se refieren a cuestiones arrendaticias urbanas.

La profusión extraordinaria de esta clase de asuntos demuestra no sólo la extensión de los afectados por problemas arrendaticios, sino también la virulencia y el encono en los intereses contrapuestos que muchas veces no tienen su fundamento en apetencias egoístas, sino en la defensa de intereses vitales, que generalmente son irreconciliables. Por ello, es poco frecuente que la realización del derecho se haga voluntariamente; las partes han de acudir a que la situación jurídica sea declarada e impuesta por la efectividad y fuerza de una sentencia judicial.

Pues bien, si es un hecho irrefutable la extraordinaria importancia de esta materia, ¿por qué el legislador no ha tratado de contemplarla a la luz del Derecho tradicional patrio? Si en las soluciones legislativas a los problemas arrendaticios urbanos se hubiera tenido en cuenta nuestro Derecho histórico, posiblemente, se hubieran sacado consecuencias de la máxima utilidad y en algún caso

nos habríamos evitado el tropezar en la misma piedra que nuestros antepasados.

A este respecto, la Ley de 31 de diciembre de 1946 contiene una declaración en las primeras líneas de su Exposición de motivos, que no ha podido por menos de sorprendernos; así dice: «Desde el 21 de junio de 1920 en que se dictó el *primer* Real Decreto que reglamentaba los arrendamientos urbanos...». No es posible justificar esta afirmación de la citada Exposición de motivos de tan importante Ley. Solamente cabría disculpar tal afirmación si se remite a la disposición de 21 de junio de 1920, como primer Real Decreto, pero es injustificable si se refiere a ese Real Decreto como primera disposición de carácter especial sobre arrendamientos urbanos.

Estas benévola interpretación hemos de confesar que nos produjo gran alivio, pero solamente nos duró el tiempo que tardamos en examinar detenidamente el artículo 2.º de la vigente Ley. Cuando estuvimos en presencia de este artículo ya no nos quedó la más mínima duda de que el legislador había prescindido de todo precedente anterior a nuestro Código civil. Dice literalmente el citado artículo 2.º: «Quedan excluidos de la presente Ley y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código civil o en la *legislación foral*, en su caso, y en las leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas situadas en lugares en que el arrendatario no tenga su residencia habitual y limitados a la temporada de verano o a cualquiera otra». De este precepto, examinándolo conjuntamente con el artículo 1.º de la misma Ley, se desprende, que cuando los arrendamientos urbanos están excluidos de la Ley especial, la legislación aplicable es la común o la foral en cuanto al derecho material. Sobre la aplicación de la legislación común no tenemos nada que objetar. Pero nos quedan serias dudas sobre la posible aplicación de la legislación foral a esta materia. Estimamos que tal afirmación de aplicación del Derecho foral no es correcta y tal equívoco, sólo puede tener como causa el desconocimiento del Derecho arrendaticio anterior a nuestro Código civil.

Posiblemente olvidara el legislador de 1946 que en 9 de abril de 1842 se dictó una Ley especial arrendaticia urbana, que según su artículo 1.º había de regir, «en la Corte como en los demás pueblos de la Península e Islas adyacentes». Esta Ley de 1842 era de carácter general ya que obligaba tanto a las regiones sometidas al Derecho común como a las aforadas. Para llegar a esta conclusión no es necesario remover fósiles jurídicos, basta consultar recientes tratados de Derecho civil. Así el «Derecho civil de España», de Federico de Castro, cuya primera edición del primer tomo tiene poco más de diez años, en su página 195 asigna a la Ley de 1842 ese

carácter general (1), y por si ello fuera poco lo fundamenta en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1896 (2).

Si ese carácter general de la Ley de 1842 es reconocido por su propio artículo 1.º, por los comentaristas de aquella época, por los contemporáneos e incluso por el Tribunal Supremo, sobre el particular existen pocas dudas.

La Ley de 1842, consiguientemente, fué derogada por el vigente Código civil. Los preceptos de la citada Ley fueron sustituidos por los del Código; y como consecuencia, por aplicación del artículo 12 del mismo Código civil, según reiteradísima jurisprudencia, el Código civil es ley general que ha de observarse en toda España al sustituir el citado Código, a otra Ley de general aplicación, como era la de 1842.

La remisión a la Ley foral hecha por el legislador de 1946, como hemos dicho, tiene su origen en la poca atención prestada a los antecedentes históricos anteriores al Código civil. Solamente se tuvieron en cuenta las disposiciones especiales sobre esta materia posteriores a nuestro Código civil, y de ellas tomó la vigente Ley la remisión al Derecho foral; así, en el número 3.º del ar-

(1) También CASTÁN, en su *Derecho civil español común y foral*. (Notarias), 5.ª edic., 1941, pág. 44.

MANRESA, en sus *Comentarios al art. 1.567 del Código civil* se refiere a la Ley de 1842.

SALINAS, en *Fuentes de Derecho civil navarro*, Tudela, 1946, pág. 69, dice: «Sin embargo hay una multitud de artículos formando título, sección y aun esporádicamente diseminados dentro del Cuerpo legal común que examinaremos, cuya aplicación es preceptiva en Navarra, bien por tratarse de normas de carácter procesal, bien por versar sobre materias de regulación general para toda la nación. En su pág. 76, cita la Ley de Inquilinatos de 1842.

LACARRA, en sus *Instituciones de Derecho civil navarro*, recoge la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1896, por la que se consideró a la Ley de 1842 de carácter general y sustituida en todo el territorio español por el Código civil.

(2) En la *Exposición y comentario de los Fueros y Observancias del Reino de Aragón*, pág. 557, ISABAL dice: «En mi opinión, verdaderamente oposición entre la Ley de 1842 y el Fuero no la hay, como no sea en puntos poco fundamentales. Sin embargo de ello, la Audiencia declaró (Sentencia 13 de marzo de 1866), que la Ley de Inquilinatos de 1842 fué derogatoria de todo el Fuero, como lo habían sido la de Enjuiciamiento y las demás generales de España, después de la Constitución del Estado en que se estableció la unidad legal de la Monarquía. Tal carácter general de la Ley fué confirmado por el Tribunal Supremo (Sentencia de 16 de septiembre de 1867).

El propio autor, en la pág. 558 dice: «El Tribunal Supremo, en pleito procedente de la Audiencia de Barcelona, declaró que la Ley del 42 fué de carácter general y que la derogó el Código civil. No espero que sea viable la pretensión de atenerse a Fuero en vez de cumplir las disposiciones del Código en esta materia».

título 2.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 y el número 3.º del artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 (3).

El Real Decreto de Gabino Bugallal de 21 de junio de 1920 no fué la primera disposición proteccionista; hay otras muchas, unas de carácter general y otras de carácter especial que trataron de esta materia.

Reglamentaciones generales sobre arrendamientos urbanos, aparte de las del Derecho romano (4), especialmente el D.gesto, pueden citarse en nuestro Derecho el Fuero Viejo (5), el Fuero Real (6), las Partidas (7) y las Leyes de Estilo.

En cuanto a disposiciones especiales sobre arrendamientos urbanos, merecen ser citadas las Resoluciones de 27 de octubre de 1564, 25 de febrero de 1569 y 15 de junio de 1576, sobre tasa de alquileres; la de 19 de septiembre de 1601, sobre la misma materia; el privilegio concedido a Madrid en 8 de mayo de 1610, el Auto acordado de 30 de junio de 1620, la Pragmática de 27 de noviembre de 1680, el Decreto de 22 de septiembre de 1756, la Provisión de 20 de diciembre de 1771, la Real Orden de 26 de agosto de 1784, la de 8 de febrero de 1790, la Real Orden de 9 de noviembre de 1797, el famoso e importantísimo Auto acordado de 31 de julio de 1792, la Real Orden de 3 de junio de 1805 y la tan repetida Ley de 9 de abril de 1842.

También son de citar los precedentes contenidos en las Constituciones de Cataluña (8) y en el Fuero General de Aragón (9).

De esta mera relación de disposiciones arrendaticias puede deducirse claramente que no fué el Decreto de Bugallal de 21 de junio de 1920 la primera disposición sobre arrendamientos urbanos, como se hace constar en la Exposición de Motivos de la vigente Ley (10).

(3) Así la de 1942, «Los arrendamientos de establecimientos industriales cuyo disfrute o aprovechamiento se hace ordinariamente por temporadas o con variedad de elementos, como teatros, cinematógrafos u otros espectáculos. Tanto unos como otros quedan sujetos a la legislación común o foral y podrán, en su consecuencia, ser otorgados con absoluta libertad».

La de 1931, «Todos los contratos comprendidos en este artículo quedan sujetos a la legislación civil, común o foral».

(4) Lib. IV, tit. III, leyes 1.ª y 2.ª

(5) Lib. III, tit. XVIII, leyes 2 a 9.

(6) Especialmente en la Partida V, tit. VIII, leyes 1.ª a 25.

(7) Ley 250.

(8) XXXIII, tit. XIII, lib. I, y tit. XI, lib. IV.

(9) Fuero 1.º, «Locati et conducti», lib. IV, de 1247 y Observancia «Locati et conduci», del lib. IV, de las Observancias de Aragón de 1473.

(10) Sobre el Real Decreto de BUGALLAL, de 21 de junio de 1920, resulta muy curioso el leer el artículo aparecido en el periódico de Madrid «El Imparcial», de 20 de julio de 1920, con el título de *El pleito de las viviendas*.

CASTRO, paladín de nuestro Derecho tradicional, con evidente acierto, dice (11): «Al estudiar nuestro Derecho vigente no se pueden perder de vista sus antecedentes históricos; no se trata de convertir el estudio del Derecho civil en Historia del Derecho, sino de tener en cuenta las corrientes de pensamiento que vivifican el Derecho vigente. El pasado continúa existiendo en lo que ha llegado a ser parte de la vida nacional; la tradición no es el peso muerto de instituciones que se revelaron ineficaces ni de anticuados prejuicios: es la memoria de la realidad española a través del mudar histórico. El Derecho español como modo español de buscar la justicia para el convivir de españoles es afán de perfección de la realidad jurídica, manifestado en el vivir histórico de España.» Si esto puede decirse en cuanto al Derecho civil, en general, con mayor motivo hemos de afirmar la importancia del Derecho histórico en la materia arrendaticia.

La finalidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos supera la de cualquier otra reglamentación. La Ley especial persigue, además, el fomento de nuevas construcciones; así lo reconoce su Exposición de Motivos: «Por ser de todo punto necesario el excitar la construcción...», y posteriormente: «Cierto que el texto elaborado no resuelve el angustioso problema de la escasez de viviendas que se padece en nuestra patria, como en el resto del mundo. Por ello sería necesario edificar a ritmo acelerado, en lo que intervienen factores ajenos en absoluto a una Ley reguladora de la relación arrendaticia urbana, que sólo indirectamente y cumpliendo la finalidad primordial de llevar la tranquilidad a las partes intervinientes en los contratos que reglamenta puede coadyuvar al logro de tan trascendental contenido.» De estas afirmaciones de la Ley de Arrendamientos puede claramente deducirse que su finalidad sobrepasa la de la mera regulación de las relaciones arrendaticias, pues tiende a un fin, también, de menor entidad jurídica, pero de extraordinaria importancia, cual es el fomento de la construcción, con el laudable propósito de evitar el pavoroso problema actual de la vivienda.

Dada esta pluralidad de fines, hubiera sido muy conveniente

Arrogancia de pocos y negligencia de muchos. Así como la entrevista de un redactor del Estado diario, con el entonces Ministro de Justicia, don Gabino Bugallal, que se publicó el día 30 de julio de 1920, y la campaña de prensa que dió lugar a la citada disposición proteccionista.

Fuero: numerosas en esta época las reuniones de inquilinos para protestar de los abusos de los propietarios, reuniones éstas que tenían un carácter mitinesco. Estos incidentes como los citados artículos periodísticos vienen recogidos en la *Novísima recopilación sobre arrendamientos urbanos*, de CLEMEN-TE TRIBALDOS, Reus, 1940.

(11) *Derecho civil de España*, 1.ª edic., pág. 103.

conocer e indagar los resultados obtenidos por las anteriores legalidades, pues ellas, sin duda, fueron producto de necesidades parecidas a las actuales. El traslado de la Corte a Madrid produjo un gravísimo problema de alojamiento en esta villa muy similar al actual.

Pero el legislador prefirió apartarse de la Historia, fundamentando la actual ordenación por las necesidades del momento; así, en su misma Exposición de Motivos, se dice: «... la Ley se inspira en directrices de equidad y de justicia social, desentendiéndose, por tanto, de lo que pudiera convenir a particulares intereses, que inflexiblemente quedan supeditados al bienestar de la comunidad nacional». Son los imperativos de equidad y justicia social los inspiradores de nuestra vigente Ley, los precedentes históricos ni pesan ni pueden nada sobre el particular, cuando son precisamente esos antecedentes históricos los que demuestran que nuestro Derecho tradicional, que no conocía de esa parte del Derecho que se llama «social», los que sentaron las bases en que se fundan los principios básicos de nuestra vigente Ley.

Las limitaciones del principio de la autonomía de la voluntad en la vigente Ley tratan de justificarse con ese ambiguo Derecho social, que según VILLAR Y ROMERO (12) es creación de socialistas más o menos declarados, cuando la realidad prueba que tenemos un derecho histórico que junto con las necesidades actuales son suficientes para justificar los preceptos de la vigente Ley de Arrendamientos.

Aparte de los principios de equidad derivados de las necesidades del momento, vamos a tratar de demostrar en el presente trabajo que la vigente Ley tiene una justificación histórica en el sentir tradicional de nuestro pueblo.

La tradición jurídica, aunque se desconozca, aunque quiera ignorarse, es superior a nuestra voluntad, y esto es lo que ocurre en la Ley de 1946, que no obstante prescindir de los antecedentes al Código civil, al encontrarse éstos en el sentir nacional tuvo que recogerlos siquiera de modo inconsciente.

La regulación de viviendas, locales de negocio, almacenes, subarrendos, cesiones, traspasos, las causas de necesidad, congelación de rentas, revisiones periódicas de las mismas, régimen de mayor libertad para nuevas construcciones, no uso, imposición de arrendar en las viviendas desarrendadas, rehabilitación del contrato en la falta de pago, preavisos, entre otras cuestiones, fueron reguladas por nuestro Derecho antiguo.

(12) *Distinción entre Derecho público y Derecho privado*, Reus, I. 942. página 31.

2.º EL DERECHO TRADICIONAL Y EL VIGENTE CÓDIGO CIVIL.

A) *Fuero Viejo*.—Contiene este Fuero (13) dos leyes relativas a los arrendamientos urbanos. En la primera se establece un derecho de preferencia o prelación a favor del arrendador por los créditos que éste tenga contra el arrendatario por las rentas que le adeude. Se concede al propietario el citado derecho de preferencia sobre los muebles y enseres que tenga el arrendatario en la casa arrendada. En cierto aspecto, puede esta disposición considerarse como precedente del número 7.º del artículo 1.922 del Código civil y del artículo 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

La Ley 2 de este Fuero se refiere al supuesto de comunidad de vivienda o local. Sienta el principio de la indivisibilidad, de tal manera que los copropietarios han de arrendarla en común a quien más diere por ella, percibiendo cada uno parte proporcional de la renta. También faculta a cualquier comunero para arrendar para sí la casa, pagando la renta del que más ofrezca, o, como dice la citada Ley, «pagando lo que otro cualquiera».

Considera el Fuero, en términos generales, la indivisibilidad de las casas, por lo que cabe comparar su preceptos con los artículos 401 y 402 del Código civil. Es este precepto muy interesante y puede servir de apoyo para mantener la tesis de que el contrato de arrendamiento es indivisible. La mayor importancia del mismo puede surgir de las particiones hereditarias, y del mismo puede deducirse que si una finca urbana o parte de la misma se halla arrendada en un solo contrato a una sola persona como arrendatario, los coherederos no pueden obligar al arrendatario a dividir su contrato de arrendamiento en tantos contratos como sean los adjudicatarios de la cosa, por lo que ha de mantenerse la situación de comunicar o proceder conforme a lo establecido en el artículo 1.062 del Código civil.

B) *Fuero Real*.—La Ley 2.ª (14) contiene un precedente del número 3.º del artículo 1.500 del Código civil, al obligar al arrendador a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo de duración del contrato. Lo es también del número 1.º del artículo 1.569 del citado Código civil, en cuanto el arrendador no puede desahuciar al arrendatario hasta el término del plazo contractual. Así, dice la citada Ley del Fuero Real «que el arrendador no puede quitarla hasta que se cumpla».

No obstante, el Fuero Real establece las siguientes excepciones:

1.ª Cuando el arrendador «quiera hacer obra necesaria», excepción ésta al plazo contractual que tiene analogía con el artículo 1.558 del Código civil.

2.ª Si el arrendatario causa daños a la finca, precedente del número 2.º del artículo 1.555 del Código que obliga al arrendata-

(13) Tit. III, lib. IV.

(14) Tit. XVII, lib. III.

rio a usar la cosa como un diligente padre de familia, en relación con el artículo 1.569 del mismo.

3.ª La falta de pago de la renta convenida de dos años consecutivos, cuando el arrendamiento es por anualidades. En la Ley 4 se establece que si antes de ser desahuciado el inquilino paga las rentas debidas no puede ser lanzado de la casa arrendada. Es de hacer resaltar que el Fuero Real concede al inquilino una mayor protección que nuestro Código y que nuestra Ley procesal, ya que cuando el arrendamiento es por anualidades no se puede proceder al desahucio hasta que se adeuden dos de ellas. También en cuanto que el pago hecho en cualquier momento anterior al lanzamiento impide el desahucio, limitándose los efectos propios de la mora y reconociéndose, por primera vez, la posibilidad de enervar la acción resolutoria por falta de pago mediante el abono de los descubiertos de renta.

Correlativamente se impone al arrendatario, en la Ley 2.ª, la obligación de respetar el plazo contractual de tal manera que unilateralmente no puede cesar en el arrendamiento mientras no venza el término contractual. Principio éste que concuerda con nuestro Código civil.

Por excepción, en el Fuero Real el arrendatario podía resolver el contrato sin esperar al vencimiento del plazo contractual en los siguientes casos:

1.º Cuando el arrendatario abonase al arrendador toda la renta correspondiente al plazo pactado.

2.º Cuando sean necesarias obras o reparaciones en la cosa arrendada y habiendo sido requerido el arrendador éste no quisiera realizarlas. Concuerda este precepto con los artículos 1.255 y número 2.º del 1.554 de nuestro Código civil.

Sanciona la Ley 7.ª la subrogación de los herederos del arrendador en las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Otro tanto establece en cuanto a los herederos del arrendatario, lo que es equiparable a lo establecido, entre otros, en los artículos 657, 661 y 1.257 del Código civil.

En cuanto al plazo de duración, la citada Ley 7.ª determina que el arrendamiento puede hacerse por cierto tiempo o «para siempre». Por el contrario, en nuestro Código la temporalidad del arrendamiento es requisito esencial, como se desprende del examen de los artículos 1.543 y 1.581, en que se exige el tiempo cierto y se fijan las reglas cuando no se determina el plazo contractual.

La tácita reconducción sancionada en el artículo 1.566 de nuestro Código también recogida por el Fuero Real en su Ley 8.ª, en cuanto a los arrendamientos temporales, ya que, como es natural, la misma no procedía en los arrendamientos perpetuos. Pero mientras el Código exige el transcurso de quince días, el Fuero Real determina que se da la tácita reconducción, «si después de cumplido el término lo consiente el dueño», y ésta se entiende he-

cha solamente por el siguiente año, a diferencia del Código, en que su duración depende del plazo contractual.

En la Ley 9.^a se reconoce al arrendador un derecho de garantía y preferencia sobre los objetos que el arrendatario tenga en la casa arrendada, «que se entienden empeñados a su dueño para el pago del alquiler», y aunque en el contrato no se pacte tal garantía. Estimamos se trata de un caso de prenda legal sin desplazamiento.

C) *Las Partidas*.—Existen en este monumento jurídico algunos preceptos aislados sobre esta materia (15), pero la verdadera ordenación arrendaticia está contenida en el título VIII de la Partida V, a cuyas leyes son a las que nos vamos a referir.

En la Ley 1.^a emplean las Partidas los vocablos *arrendamiento*, *alquiler* y *arrendamiento*. Esta variedad de nombres proviene de los distintos usos o disfrute de las cosas (16). *Alquiler*, adalteración de *locatio*, tiene dos significados: el arrendamiento de servicio y el arrendamiento de cosas. *Alquiler* puede considerarse como el género, mientras que la voz *arrendamiento* es la especie, ya que viene referido exclusivamente a las cosas o derechos. Sin embargo, cuando el arrendamiento es de naves, recibe el nombre de *arrendamiento*.

Nuestro Código, en su artículo 1.542, reconoce que el arrendamiento puede ser de cosas, o de obras, o de servicios, con lo que existe gran semejanza con las Partidas, si bien en ésta expresamente se reconoce la posibilidad del arrendamiento de derechos, que estimamos también es posible dentro de nuestro Código.

Los conceptos *arrendador* y *arrendatario*, claramente diferenciados en nuestro Código al decir su artículo 1.546: «Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutando la obra o prestando el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga pagar», no tiene una significación tan clara en las Partidas, ni en las disposiciones posteriores, ya que se emplea la palabra *arrendadores* tanto para designar al locador como para el conductor. Tal confusión no es explicable cuando ya el Derecho romano distinguía entre el que da en arriendo o locador y el que recibe en arriendo o conductor (17).

La Ley 1.^a exige para la existencia del contrato de arrendamiento el precio en metálico, al decir la misma que si el precio no consiste en metálico el contrato no es de arrendamiento, y se trata, en este caso, de un contrato innominado. Es de tener en cuenta

(15) Ley 45, tit. VI, Partida I; Ley 9, tit. XVII, Partida I; Ley 73, título XVIII, Partida III; Ley 74, tit. XVIII, Partida III; Ley 76, título XVIII, Partida III; Ley 79, tit. XVIII, Partida III; Ley 22, tit. XXIX, Partida III y Ley 5, tit. XXX, Partida III.

(16) V. BENITO GUTIÉRREZ: *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español*, t. IV, pág. 400. Madrid, 1877.

(17) V. GÓMEZ DE LA SERNA Y MONTALBÁN: *Elementos de Derecho civil y penal de España*, t. 2.º, pág. 405. Madrid, 1861.

que las Partidas sólo atribuían fuerza de manera absoluta a los contratos nominados. Por el contrario, de los artículos 1.543, 1.546 y 1.555, entre otros, de nuestro Código se desprende que éste solamente exige la existencia del precio cierto, y éste puede darse en los casos de renta en especie o en prestaciones.

La Ley 2.^a regula la capacidad, sentando el principio, suavizado por sus comentadores, de que solamente tienen capacidad para arrendar los que la tienen para comprar y vender. A diferencia de la legalidad vigente, en que no se exige la capacidad de disposición para poder arrendar.

Se establecen una serie de prohibiciones para ser arrendatario: «a los caballeros y oficiales de la Corte del Rey, porque no se distraigan de su oficio». Prohibiciones éstas que estimamos no eran aplicables a los arrendamientos urbanos, máxime cuando hasta en los rústicos los comentaristas entendían que podían serlo cuando sus asalariados realizaban las labores.

El tiempo de duración, al igual que en nuestro Código, había de ser determinado. Pues por tal ha de entenderse no sólo en el caso de plazo contractual cierto, como en el caso que se concertase por el tiempo de vida del arrendatario o arrendador, así decían: «e para tiempo cierto, o para en su vida del que la rescibe la cosa a loguero, o del que la loga».

El plazo de duración, como en el Fuero Real, y en nuestro Código, obligaba a los herederos del arrendador y del arrendatario.

El principio de autonomía de la voluntad estaba sancionado en esta Ley 2.^a y también fué consagrado por el artículo 1.255 del Código vigente.

La Ley 3.^a determina las cosas que pueden ser arrendadas, y no conoció la prohibición contenida en el artículo 1.545 de nuestro Código sobre las cosas consumibles.

La propia Ley 3.^a contiene un precedente del artículo 480 del Código, ya que, como regla general, establece que el arrendamiento se extingue por muerte del usufructuario.

En la Ley 4.^a se dice que, a falta de pacto, el precio del arrendamiento debe satisfacerse por anualidades vencidas.

La Ley 5.^a sanciona la falta de pago de la renta y concede al arrendador un derecho de retención sobre los bienes que en la casa arrendada tuviere el arrendador. Sirve de precedente del número 2.^o del artículo 1.569 del Código e indirectamente del 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento. No obstante, las garantías concedidas al arrendador sobre este particular en las Partidas son de mayor efectividad que las del derecho vigente. Este derecho de retención no solamente se concedía por los descubiertos de renta, sino que, además, se daba en el supuesto de daños ocasionados a la finca.

La Ley 5.^a parece estar en abierto desacuerdo con la 6.^a. La primera establece que la falta de pago en el plazo estipulado es

causa de desahucio del arrendatario. Por el contrario, la Ley 6.^a determina que, arrendada la casa por cuatro o cinco años, pagándose la renta por años, si pasaren dos sin satisfacerla, «dende adelante puede e echar della». GREGORIO LÓPEZ (18), sobre tal antinomia, recoge las siguientes opiniones:

1. Si el arrendamiento se hizo por más de dos años, ha de aplicarse la Ley 6.^a; si por menos tiempo, la Ley 5.^a

2. Al amparo de la Ley 5.^a, lo que se puede conseguir es el desalojo momentáneo del inquilino o arrendatario hasta que satisfaga la renta debida y menoscabos. La Ley 6.^a se refiere al desahucio definitivo, y en este caso el arrendatario no tiene derecho a volver a ocupar la casa arrendada. Según esta opinión, era factible la rehabilitación del contrato cuando las rentas debidas eran menores de dos años.

3. Que solamente ha de aplicarse la Ley 6.^a cuando en el contrato existe pacto expreso de no desahuciar al arrendatario.

Sea cual fuere el criterio que siguiésemos, las diferencias con nuestro Código y Ley procesal son evidentes.

La propia Ley 6.^a determina otras causas de resolución del contrato de arrendamiento, que podemos clasificar de la siguiente manera:

1) Cuando el dueño carezca de casa en que vivir por ruina de la suya o por otra causa grave, como la enemistad con los vecinos o la circunstancia de haber contraído matrimonio o haberse hecho caballero algún hijo del arrendador. Estas causas de resolución por necesidad son desconocidas por nuestro Código; de ellas nos ocuparemos con más detenimiento al hablar de la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos.

2) Si después de otorgado el contrato de arrendamiento se tuviese necesidad de hacer reparaciones en la casa arrendada. Sobre el particular, GREGORIO LÓPEZ es de la opinión de que, concluida la reparación, el arrendatario podía volver a la finca arrendada. Tanto en este caso como en los anteriores de necesidad, el arrendador debía facilitar al arrendatario otra casa en que poder instalarse, o descontarle la parte proporcional del alquiler. Esta resolución por reparaciones puede estimarse como precedente del artículo 1.558 en relación con el 1.556 del Código, al estimar los comentaristas que, recíprocamente, y al amparo de esta Ley, debe reconocerse la facultad al arrendatario de poder desalojar la casa cuando, necesitando urgentes reparaciones y requerido el propietario, éste no las realizase.

De la Ley 6.^a se deduce que las Partidas regulaban también los locales de negocio, al decir: «alogando vn ome a otro casa, o tienda». Para ambos se daba idéntico tratamiento, a diferencia de los arrendamientos de almacenes de los que se ocupó la Ley 25. En nuestro Código también existen referencias expresas a estas

(18) V. la glosa de estas dos leyes.

tres clases de arrendamientos, como puede comprobarse con la lectura del artículo 1.582 del mismo.

La Ley 7.^a imponía al arrendatario la obligación de cuidar la cosa arrendada como si fuese propia, y si por culpa del arrendatario la finca sufre algún daño, éste ha de pagar, al arbitrio del juez y de los hombres buenos, el daño causado. Concuerda en parte con los artículos 1.555, 1.556, 1.559 y 1.564 de nuestro Código.

Pero además, las Partidas hacían responsable al arrendatario de los daños ocasionados a la finca por los enemigos de éste. En el vigente Código sólo se hace responsable al arrendatario por los daños causados a la cosa arrendada por las personas de su casa, como establece el artículo 1.564.

En la Ley 8.^a se reconocía el principio de que las cosas perecían para su dueño, salvo en los casos de culpa del arrendatario, tal como sucede en el Código, artículo 1.105, en relación con el 1.561, si bien en éste se establece una presunción de culpabilidad del arrendatario en el artículo 1.563.

En las Partidas, por excepción, es responsable el arrendatario en los siguientes casos:

1. Si se hubiere comprometido a responder del caso fortuito. También en nuestro Código, conforme al artículo 1.105.
2. Si el arrendatario se hubiese constituido en mora. Igualmente en el Código, conforme al artículo 1.096.
3. Si hubiere acaecido la pérdida por culpa leve del arrendatario. Exactamente igual que en el Código en que se sanciona el principio de responsabilidad por culpa leve, como se desprende del número 2.^o del artículo 1.555, al obligar al arrendatario a usar la cosa como un diligente padre de familia.

La Ley 18, como el artículo 1.561, impone al arrendatario la obligación de devolver la cosa una vez cumplido el plazo contractual, y, como en el artículo 1.101, nace en el arrendatario la obligación de indemnizar en caso de morosidad.

La Ley 19, como el artículo 1.571 del Código, permitía al dueño vender la cosa arrendada antes de concluir el arrendamiento, facultando al comprador para desahuciar al arrendatario. En las Partidas se recogían dos excepciones a este principio, en el caso de que mediara pacto en contrario y cuando el arrendamiento hubiese sido hecho por toda la vida del arrendatario o para siempre.

La tácita reconducción del artículo 1.566 fué sancionada por la Ley 20, con la notable diferencia de que en esta tácita reconducción la misma se da solamente por los días en que el arrendatario siguió ocupando la vivienda.

En la Ley 21 se sientan análogos principios que los contenidos en el número 3.^o del artículo 1.554 y 1.560 del Código, en lo que se refiere al goce pacífico de la cosa arrendada.

En la Ley 25 se regula el arrendamiento de almacenes y se

establece que si el dueño de un almacén lo da en arrendamiento, sin prometer al arrendatario conservar las cosas almacenadas, no está obligado el arrendador a indemnizar al arrendatario en caso de pérdida de las mismas, a menos que se probase que se perdieron por su culpa o engaño.

D) *Leyes de Estilo*.—La Ley 250 sanciona un principio similar a los contenidos en los artículos 1.214 del Código y 1.579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la carga de la prueba. De esta Ley de Estilo se desprende que, en la falta de pago de la renta, la carga de la prueba de la existencia del contrato incumbe al arrendador, mientras que la de la excepción del pago ha de soportarla el arrendatario. Pero, conforme a esta Ley citada, al arrendador le basta con probar el contrato de arrendamiento, y el arrendatario es el que ha de probar la duración del mismo, ya que, de no probar que la duración es menor a la reclamada, el actor es creído en juicio y el arrendatario no puede ser absuelto de la demanda.

Es de hacer notar que al expresar la Ley 250: «si alguno arriende cosa a otro, como cien ovejas o sus esquimos, por cinco años y por cierta cantidad en cada uno...», no quiere decir que el precepto sea aplicable solamente a ese caso concreto, sino que ha de entenderse que viene enunciado por vía de ejemplo.

E) *Resoluciones de 27 de octubre de 1564, 15 de junio de 1576 y 25 de febrero de 1569 (Ley 22, tit. IV, «Nov. Recop.»)*.—Con estas disposiciones se da principio a la tasa de alquileres, y con ellas se reconoce lo que hoy se llama renta legal y revisión de renta. La tasa de alquileres, según estas disposiciones, se impone de manera forzosa, «aunque las partes no la pidan». Con ellas se inauguran unas series de limitaciones a la propiedad que habían de durar hasta la Ley de 1842, o sea, cerca de trescientos años.

F) *Real Cédula de 19 de septiembre de 1601 (Ley 23, tit. IV, «Nov. Recop.»)*.—Estableció que: «por quanto se ha entendido el excesivo precio que los dueños de las casas llevan a los que las alquilan, en que conviene dar forma como se tasen precisamente todas las casas, o la parte de ellas que hubiere de alquilar». En esta disposición se fija el procedimiento para tasar las casas, de cuya función están encargados tres tasadores, un alcalde de Casa y Corte, un aposentador y un regidor, sin que el propietario pueda cobrar la renta hasta que se produzca esta tasa. Sobre el precio tasado el arrendador no podía cobrar cantidad alguna, «ni so color de reparos, ni adobo ni comodidad, ni de otra causa ni razón directa ni indirecta».

El incumplimiento de lo establecido en esta disposición era sancionado, la primera vez, con multa equivalente a la tasa, para el propietario; y la mitad de la citada multa, al inquilino. La segunda vez, «la misma pena, y en dos años de destierro de esta nuestra Corte y cinco leguas». A la tercera infracción, «la dicha

pena, y que se pueda proceder a pena corporal conforme a la calidad de la persona». Esta rigidez debió de ser debida, sin duda, a la inobservancia de las disposiciones anteriores, dada la escasez de viviendas en la capital de España.

Se dan reglas sobre los medios de prueba y su valor probatorio: «no pudiendo hacer probanza penaria, se hará tomando juramento al dueño de la casa, y al que la alquila, para saber si exceden; y bastará el juramento del que la alquila con un testigo, y se tendrá por probanza entera».

Contiene una concreta y expresa limitación del principio de la autonomía de la voluntad: «y si lo contrario se executare, o renunciare a lo en esta cédula contenido, sea en sí ninguno y de ningún valor qualquier contrato, concierto o renunciación».

Se impone también la obligación de tasar las casas de huéspedes: «los alcaldes no den licencia para tener huéspedes, donde los hospedan, sin que primero tasen la casa, ropa y servicio en todo o en parte, y la dicha tasa la hagan cada mes una vez por lo menos».

Sobre el contenido de estas disposiciones no hay nada correlativo en nuestro Código civil.

G) *Privilegio concedido a Madrid en 8 de mayo de 1610.*—Es más beneficioso para la propiedad que el anterior. En esta época, vencido el término contractual, el propietario veía limitado su derecho por los prolongados «amparos» que se concedían a los inquilinos por los alcaldes. Facultades éstas que fueron limitadas, al no poderse conceder en ningún caso al inquilino «amparo» que excediese de cuarenta días. Si el requerimiento fué hecho por notario, los cuarenta días habían de contarse desde la fecha del requerimiento.

Se ocupa, además, de la tasa y retasa de alquileres, y en él se reconoce que «se hacen muchos agravios a los dueños de las casas, haciéndoles volver lo que ya tenían gastado», puesto que, conforme a la Real Cédula de 1601, el propietario estaba obligado a devolver al inquilino lo que excedía de la tasa.

Se fija un nuevo procedimiento para la tasa, y ésta no impide al arrendador la «vía ejecutiva» que tenía el dueño para cobrar el alquiler.

Se determinan los procedimientos que se pueden seguir para la tasa de alquileres y se facultó a los jueces para que a su arbitrio juzguen cuando el arrendatario «hubiere vivido en una casa por tiempo de mucha consideración, de manera que al cabo de él parezca que el pedir la tasa se funda en alguna pretensión particular o pasión».

H) *Pragmática de 27 de noviembre de 1680.*—Con esta disposición vuelve a agravarse la situación de la propiedad; en ella no solamente se recuerda la obligación de la tasa, sino que, además, en cuanto a las edificaciones antiguas se reducen los alquileres: «el precio de los alquileres de todas las casas, tiendas, po-

sadas y mesones, de cualquier parte y calidad que sean, que se alquilen en esta Corte, se reduce y modera el precio, que sus dueños y los interesados probaren por medios legales tenían, y ganaban el año 1660, y en el interin que los dichos dueños e interesados lo justificaren, cumplan los inquilinos que las viven y ocupan con pagar una cuarta parte menos de lo que actualmente ganan y en que están arrendadas». En cuanto a las que se hubieren edificado o reconstruido con posterioridad a 1660, éstas han de tener la renta en que fueren tasadas, cuyo precio «se pague y no más, moderándose a él el mayor precio a que están actualmente arrendadas».

Sobre el particular no contiene ninguna regla nuestro Código.

I) *Decreto de 22 de septiembre de 1756*.—Sanciona este Decreto el principio consagrado por el número 2.º del artículo 1554 del Código, en virtud del cual incumbe al arrendador la obligación de hacer en la cosa arrendada las reparaciones necesarias, a fin de conservarla para el uso a que ha sido destinada. El citado Decreto tuvo su origen en una tormenta que sufrió Madrid y que ocasionó la rotura de gran cantidad de vidrieras, obligándose a los propietarios a repararlas por su cuenta. En nuestro Código existe un precepto más favorable para el arrendador, al establecer su artículo 1.563 una presunción de culpabilidad en el arrendatario.

J) *Provisión de 20 de diciembre de 1771*.—Determinó que en el arrendamiento de las casas de la Universidad de Salamanca debían ser preferidos los catedráticos a los meros doctores, maestros y licenciados.

K) *Real Orden de 26 de agosto de 1784*.—Estableció que el Fiel de descargas, ni empleado alguno de rentas goza de privilegio que impida al dueño el libre uso de su casa, ya que aquel solamente tendría preferencia cuando el dueño pretendiera arrendarla y fuese precisa la casa para el despacho y custodia de los géneros y efectos de la Real Hacienda, por no existir otra proporcionada en la población.

L) *Real Orden de 8 de febrero de 1790*.—Se concede preferencia para arrendar las casas de Madrid a los que fuesen destinados a la Corte a empleos reales.

LL) *Real Orden de 11 de marzo de 1790*.—Esta y la de 3 de junio de 1805 concedieron preferencias a los militares para el arrendamiento de casas.

M) *Real Orden de 22 de mayo de 1793*.—Estableció que no podía lanzarse a nadie de una casa para establecer en ella un dependiente de rentas, si bien éste en caso de nuevo arrendamiento sería preferido, y con el beneficio a su favor de la tasa, cuando sin razón, quisiera elevarse el precio.

N) *Auto acordado de 31 de julio de 1792*.—El Establecimiento de la Corte en Madrid dió lugar, por lo que puede apreciarse de las anteriores disposiciones y de la presente, a una extraordi-

naría escasez de viviendas y, como consecuencia, a los ya tradicionales abusos de los propietarios y también de los inquilinos o arrendatarios.

Un ligero examen de este Auto acordado nos dará idea de su gran importancia y de su gran parecido con la vigente Ley de arrendamientos urbanos, por ello al hablar de ésta nos ocuparemos con más atención de esta disposición.

Se suprimieron las preferencias a las que se referían las Reales Ordenes citadas anteriormente, salvo la que afectaba a los Alcaldes de Casa y Corte (19).

El artículo 2.º estableció, «que muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda, y si no la tuviere o no quisiere, uno de sus hijos, en quien se convinieren los demás, y no conformándose, el de mayor de edad». Este precepto no puede equipararse a la Ley 7.ª, título XVII, libro III del Fuero Real, ni a la Ley 2.ª, título VIII de la partida V, pues en éstas, al igual que en el Código civil, el arrendamiento a favor de los herederos había de respetarse solamente por el plazo contractual. Mientras que en ésta, al reconocerse la prórroga forzosa, los continuadores podían ocupar la cosa arrendada indefinidamente. Además se establece un orden de preferencia que es desconocido por nuestro Código.

Demuestra que este Auto estableció la prórroga forzosa su artículo 2.º al decir, «Para precaver los daños y perjuicios que la continuación de estos inquilinos podría causar a los dueños de las casas, que así como por la Ley precedente (20) pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitación, y de la misma facultad podrán usar, si continuaren habitándola por otros diez, y empezándose a contar desde la publicación de este Auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las habitaciones».

Estas revisiones periódicas son desconocidas por nuestro Código, sin embargo, hay cierta analogía con el reciente proyecto de reforma de la Ley de arrendamientos urbanos.

El artículo 4.º prohíbe el subarriendo, cesión o traspaso, «a no ser con expreso consentimiento de los dueños o administradores, y se anulan los que estuvieren hechos sin esta circunstancia». Sus diferencias en este punto, con el Código civil son notables, ya que el artículo 1.550 sienta el principio contrario al permitir el subarriendo mientras no se prohiba expresamente. Se facultó al arrendador para percibir un sobreprecio por causa del subarriendo, así se decía, «...con tal que el inquilino principal se le rebaje la cantidad

(19) Los Alcaldes de Casa y Corte eran Jueces togados de un Tribunal existente en Madrid. Fueron suprimidos al crearse la Audiencia de Madrid por Decreto de 26 de enero de 1834.

(20) Ley 24. tit. XIV, lib. III, Nov. Recop.

del subarriendo que hizo, ya ha de percibir el dueño de la casa», supuesto éste que tampoco es contemplado por el Código civil.

En el artículo 5.º se estableció que el plazo contractual no obligaba al arrendatario, así «...el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año; si se verificase que antes del cumplimiento la dejare, el dueño o administrador le devolverá a prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año, y lo mismo se entiende en las habitaciones que se pagan por meses». Sin embargo, en nuestro Código, el plazo contractual obliga tanto al arrendador como al arrendatario (artículos 1.558, 1.561 y 1.568 en relación con el 1.124).

El artículo 6.º prohíbe a los propietarios «tener sin uso y cerradas las casas aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones u otros motivos».

El artículo 7.º sanciona el no uso, «las personas que salieren de la Corte con destino o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión u otra causa temporal de corta duración». Conforme a nuestro Código y al amparo de los artículos 1.555 y 1.569 ha querido verse una sanción al no uso por el arrendatario del inmueble arrendado.

En el artículo 9.º se contiene un precepto curioso, «ningún vecino puede ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio o comercio». Sobre el particular no hay correlativo en nuestro Código.

En el artículo 10 se contiene una excepción al plazo contractual, así, «cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito, en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años». A diferencia de las Partidas en que se exigía la necesidad de la ocupación por el propietario, de este Auto no se desprende fuese necesario acreditar la citada necesidad, bastaba con que el propietario pretendiera vivir en ella, para que una vez transcurrido el preaviso de cuarenta días el inquilino se viese forzado a desalojarla. Tampoco en nuestro Código existe nada parecido.

El artículo 11 se ocupó de los locales de negocio y no se reconoce en el traspaso ni el fondo comercial ni el patrimonio mercantil, ya que en el precio del traspaso sólo podían estar comprendidos, «los efectos, enseres, anaqueles y demás que se compongan, sin llevar por vía de adehala, ni otro pretexto cantidad alguna; y en la casa en que estuviere situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino».

O) *Ley de 9 de abril de 1842.*—Implica esta Ley la derogación del proteccionista Auto acordado de 31 de julio de 1792. Su gestación fué bastante laboriosa. Ya en las Cortes de 1820 se trató de implantar el sistema de libertad contractual, lo que no

llegó a prosperar. En las Cortes de 1837 y a petición de los propietarios de las casas de Madrid, apoyados por su Ayuntamiento, se volvió a suscitar esta cuestión, siendo en 1841 cuando comenzó la discusión de lo que había de ser esta Ley de 1842, que estuvo en vigor hasta la publicación del Código civil.

El artículo 1.º de esta Ley sanciona el principio de autonomía de la voluntad que posteriormente fué también reconocido por el artículo 1.255 de nuestro Código, con lo que se puso fin a la tendencia proteccionista que imperaba hasta ese momento.

El ámbito espacial rebasó al de las disposiciones especiales anteriores, ya que en su mismo artículo 1.º determinó que esta Ley había de regir en todos los pueblos de la Península e Islas adyacentes, con lo que se puso fin a disposiciones municipales y costumbres locales. También esta Ley derogó el Derecho foral sobre esta materia por ser una Ley de carácter general. Este carácter general le fué reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en las Sentencias de 16 de septiembre de 1867 y 16 de junio de 1896.

El artículo 2.º estableció, «si en estos contratos se hubiese estipulado tiempo fijo para su duración, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio», precepto este que concuerda esencialmente con los artículos 1.543, 1.569 y 1.581 del Código. Pero el propio artículo de esta Ley regula otros supuestos al decir, «mas si no se hubiese fijado ni pactado desahucio, o cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendatario por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ni éste dejar el predio sin dar aviso a la otra parte, con la anticipación, que se hallare adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de cuarenta días», lo que implica una gran diferencia con el artículo 1.581 del Código. También existen notables diferencias entre la tácita reconducción de esta Ley y la del artículo 1.566 del Código.

Este plazo de cuarenta días que ya era admitido por el Auto acordado de 1792, quiso ampliarse por el Senado, pero tal enmienda no prosperó.

El artículo 3.º de esta Ley sienta un principio de irretroactividad absoluta, puesto que los contratos en vigor a la publicación de la misma, han de regirse por el derecho anterior.

3.º DERECHO HISTÓRICO Y ANTECEDENTES INMEDIATOS DE LA VIGENTE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Artículo primero. El artículo 1.º no contiene un concepto de lo que sea el arrendamiento, tal concepto ha de deducirse de nuestro Código civil.

Las Partidas (21) definían el arrendamiento: «Aloguero es pro-

(21) Ley 1.ª, tit. VIII, Partida V.

piamente, quando vn ome loga a otro, obras que ha de fazer con su persona, o con su bestia; o otorgar vn ome a otro poder de vsar de la cosa, o de seruirse della, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa recibiesse, que non fuessen dineros contados, non seria logrado, mas seria contrato innominato: asi como diximos en la postrimeria ley del titulo de los cambios. E arrendamiento, segun el lenguaje de España, es arrendar heredamiento, o almoxerifadgo, o alguna otra cosa, por renta cierta que den por ella».

El Código civil define el arrendamiento en su artículo 1.543, al decir que es el contrato por el cual, «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto».

Ni en la vigente Ley, ni en ninguna de las disposiciones especiales anteriores ni posteriores a nuestro Código se contiene, acertadamente, el concepto de lo que sea el arrendamiento urbano.

Mas si es misión de la Ley especial el regular el ámbito de aplicación de la misma, así la vigente regula, en primer lugar, tanto el arrendamiento de viviendas como el de locales de negocios.

En las Partidas (22), se comprendía en su regulación tanto las viviendas como los locales de negocio, así se dice: «alorando un ome a otro casa, o tienda...». En la Real cédula de 19 de septiembre de 1601 se refiere su regulación a todas las casas, y concretamente, también se habla de las casas de huéspedes.

El Auto acordado de 31 de julio de 1792 hace referencia expresa de las viviendas y de los locales de negocio, así su artículo 9.º decía: «ningún vecino pueda ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio», el artículo 11, «las cesiones o trasposos que se hicieren de las tiendas de cualquier especie...».

La Ley de 9 de abril de 1842 no se refería expresamente ni a las viviendas ni a los locales de negocio, pero al ser esta Ley derogatoria del Auto acordado de 31 de julio de 1792, en su contenido han de considerarse incluidas tanto las viviendas como los locales de negocio, así puede desprenderse de su artículo 1.º, en que se decía: «los dueños de casas y otros edificios urbanos».

El Código civil se refiere tanto a las viviendas como a los locales de negocio, así en su artículo 1.582, se dice: «Cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda...».

Igualmente la Ley de enjuiciamiento civil se refiere tanto a las viviendas como a los locales de negocio en sus artículos 1.563 y 1.569.

Las disposiciones posteriores al Código comprenden tanto las viviendas como los locales de negocio, así el artículo 1.º, 5.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920 en que se habla expresamente de viviendas y de establecimientos mercantiles e industriales. Igual-

(22) Ley 6. tit. VIII. Partida V.

mente el artículo 1.º de la Real Orden de 13 de julio de 1920, los artículos 3.º y 4.º del Real Decreto de 13 de diciembre de 1923, los artículos 3.º y 15 del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, los artículos 3.º, 5.º, 7.º y 16 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, el artículo 1.º del Decreto de 2 de junio de 1933. Por el contrario, el Decreto de 21 de enero de 1936 hace referencia exclusiva a los locales de negocio, lo mismo que el de 30 de enero del mismo año.

Sobre subarriendos, cesiones o traspasos, no existen precedentes en nuestro Derecho tradicional, se discute, especialmente en cuanto a los subarriendos si estos eran admisibles, los que tal afirman lo justificaban al amparo del Derecho romano. Sobre el particular guarda silencio tanto el Fuero viejo, como el Fuero Real, Partidas y Leyes de Estilo. Es el Auto acordado de 31 de julio de 1792 el primer precedente nacional sobre estas materias, ya que en sus artículos 4 y 11 se habla de subarriendos, cesiones y traspasos. El Código civil vigente también se refiere expresamente a los subarriendos, al igual que las disposiciones proteccionistas posteriores al Código; por el contrario, el traspaso adquiere carta de naturaleza legal con el Decreto de 21 de enero de 1936. De todo ello hablaremos al referirnos a los artículos correspondientes de la Ley que regulan los subarriendos, las cesiones y los traspasos.

Artículo 2.º El primer precedente sobre arrendamientos de temporada se encuentra, implícitamente, en el artículo 7.º del Auto acordado de 31 de julio de 1792, al decir: «Las personas que saliesen de la Corte con destino o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ella parte de su familia», y en el artículo 9.º, se decía: «ningún vecino puede ocupar ni tener dos habitaciones». De estos preceptos se desprende que en la Corte, durante la vigencia de esta disposición, no cabía la posibilidad de concertar arrendamientos de temporada, ya que cuando no se tuviera la residencia habitual existía una prohibición legal.

Sin embargo, del régimen de libertad estatuido tanto en el Derecho tradicional antiguo, como en la Ley de 1842 y en el vigente Código civil, esta clase de arrendamientos eran factibles y estaban sometidos al régimen general de esta materia.

A los arrendamientos de temporada se refieren concretamente, por primera vez, después del Código, las disposiciones proteccionistas. Así la Real orden circular de 13 de julio de 1920, al establecer que no se considerarán comprendidos dentro del Decreto proteccionista de 21 de junio de 1920 «aquellos cuyo disfrute o aprovechamiento se hace por temporadas y con variedad de elementos, como teatros, cinematógrafos u otros espectáculos respecto de los cuales regirán las disposiciones de la legislación ordinaria». Se refería exclusivamente a establecimientos industriales y no comprendía expresamente las viviendas de que hace referencia el artículo 2.º de la vigente Ley. Por otro lado, se exigía, junto con el requisito de la temporalidad, la variedad de elementos. El artícu-

lo 2.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 mantiene el mismo criterio. Posteriormente nos ocuparemos con más extensión al hablar del artículo 6 de la vigente Ley.

Sobre la remisión a la legislación foral vale lo dicho al principio de este trabajo. Sin duda el legislador se basó en la remisión que a la legislación foral se hacía en el apartado 3.º del artículo 2.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, en el artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y en el artículo 4.º de la Ley de 7 de mayo de 1942, en que se hacían remisiones expresas a la Ley foral en los supuestos de no aplicación de la Ley especial.

Artículo 3.º Este artículo nos da las bases para la calificación de los arrendamientos mixtos de rústico y urbano. Esta distinción entre arrendamientos rústicos y urbanos se da desde antiguo, dada la diversidad de fines y objeto de uno y otro. Así existen normas especiales para cada uno de ellos, tanto en el Fuero Viejo (23), Fuero Real (24), Partidas (25), Novísima Recopilación (26) y en nuestro Código civil. Mas al igual que sucede con los arrendamientos urbanos, también en cuanto a los rústicos existen disposiciones especiales que los regulan desde antiguo, baste citar el importante Decreto de 8 de junio de 1813, restablecido por el de 16 de septiembre de 1836. En cuanto a las disposiciones posteriores, especiales al Código civil, de todos son sobradamente conocidas.

Si el tratamiento de los arrendamientos rústicos es distinto de los urbanos, se impone la necesidad de poder limitarlos en los casos dudosos. Bien es cierto que siguiendo la técnica germánica, cabe dentro de nuestro Código distinguir los arrendamientos de mero uso (urbanos) de los de disfrute (generalmente rústicos), conforme a lo establecido en el artículo 1.543 del mismo. Pero ello no nos servirá de forma efectiva para poder calificar los arrendamientos mixtos como de rústicos o de urbanos.

El primer precedente directo para lograr esta distinción se encuentra en el apartado b) del artículo 2.º de la Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935, en la que se da, a los efectos de esta Ley, el carácter de rústico a «las tierras que sean accesorias de edificios destinados a la habitación o explotaciones forestales industriales y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento. Se entenderá a efectos de esta Ley que las tierras son accesorias de un edificio cuando formen con él una unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de la edificación, presupuesta la inexistencia de éstas». Este proyecto de la Ley de arrendamientos rústicos, en algunos casos, puede estar en abierto desacuerdo con el vigente artículo 3.º de la Ley de arrendamientos urbanos, pues mientras aquella se refiere al mayor valor, ésta basa su calificación en la mayor contribución.

(23) Lib. IV, tit. III.

(24) Lib. III, tit. XVII.

(25) Partida V, tit. VIII.

(26) Lib. XI, tit. VIII.

Art. 4.º Los arrendamientos de industria o empresa, no obstante su origen moderno, no cabe duda que podían darse al amparo del régimen arrendaticio de las Partidas (27), dada la amplitud de este ordenamiento, «obras que ome faga con sus manos, o bestias, o nauios, para traer mercadurias, o para aprouecharse del vso dellas, e todas las otras cosas que el ome suele alogar, pueden ser alogadas, o arrendadas. Otrosí el vsufructo de heredad, o de la viña, o de otra cosa semejante». Dentro de nuestro Código también son factibles esta clase de arrendamientos, ya que se admite el arrendamiento de todas las cosas no fungibles y de derechos.

Los precedentes más concretos sobre el particular hay que buscarlos en disposiciones recientes. Parece ser que a estos arrendamientos se refiere, excluyéndolos de la Ley protectora, la Real Orden circular de 13 de julio de 1920, aclaratoria del Real Decreto de 21 de junio de 1920, al decir que se encuentran excluidos «aquellos cuyo disfrute o aprovechamiento se hace por temporadas y con variedad de elementos» (empresas de espectáculos). En igual sentido el de 17 de diciembre de 1924; el de 29 de diciembre de 1931 suprimió lo de variedad de elementos.

Art. 5.º Como hemos dicho en el artículo 4.º, eran factibles conforme a nuestras leyes de Partidas, pero el precedente más inmediata puede encontrarse en el artículo 1.582 del Código, si bien este de contenido más limitado que el vigente artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que el Código se refiere exclusivamente a los muebles.

Art. 6.º Aparte de lo dicho en el artículo 4.º, precedentes directos y concretos sobre el particular no hemos encontrado. Bien es cierto que la Novísima Recopilación recoge disposiciones que se refieren a los corrales en que se hacían representaciones teatrales y a los arrendamientos y subarrendos de balcón para presenciar festejos reales y populares, pero estas disposiciones afectan más bien a la policía de espectáculos y no a la materia arrendaticia (28).

Es la Real Orden circular de 13 de julio de 1920, aclaratoria del Real Decreto de 21 de junio de 1920 la que se ocupa, por primera vez de algunos locales de espectáculos, al decir: «No se considerarán comprendidos entre los establecimientos industriales a que se refiere el citado Real Decreto aquellos cuyo disfrute o aprovechamiento se hace por temporadas y con variedad de elementos, como teatros, cinematógrafos u otros espectáculos respecto de los cuales regirán las disposiciones de la legislación ordinaria.» El Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, en su artículo 2.º sienta el mismo principio, añadiendo el siguiente párrafo: «tanto uno como otros, quedarán sujetos a la legislación común o foral y podrán, en su consecuencia, ser otorgados con absoluta libertad.» El

(27) Ley 3, tit. VIII, Partida V.

(28) La disposición de 30 de junio de 1620 tasó el precio de los balcones de la Plaza Mayor de Madrid, en las fiestas de toros y cañas.

artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 los somete a la legislación común y foral y establece un régimen de libertad para «los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos».

Pero el verdadero precedente de este artículo 6.º se encuentra en el artículo 1.º del Decreto de 2 de agosto de 1934, por el que se modificó parcialmente el citado artículo 2.º del Decreto de 1931, estableciéndose, «sin embargo, cuando la duración del arrendamiento a que se refiere esta excepción hubiere excedido de dos anualidades consecutivas, o cuando en el contrato se hubiere fijado un plazo no inferior a dos años, gozarán los arrendatarios de los derechos que otorga este Decreto, sea cualquiera la época en que dichos contratos se hubieran celebrado, y se entenderán prorrogados a su vencimiento en beneficio del arrendatario»... Esta prórroga forzosa a favor de los arrendatarios según su Exposición de motivos: «ha sido arma esgrimida por los propietarios, que han llegado con sus exigencias a producir la asfixia de las pequeñas empresas de espectáculos, y, como consecuencia, a ocasionar graves perjuicios a numerosas familias». Reconoce la propia Exposición que el error «estuvo en no distinguir los arrendamientos por temporada, fiestas o tournés, de los contratos de mayor duración y permanencia, que han de ser considerados como el ejercicio de industria amparada por todas las disposiciones sobre alquileres».

Art. 10. En lo que a los almacenes se refiere las Partidas (29), hacen una referencia expresa, estableciendo que si el dueño de un almacén lo arrienda, sin prometer al arrendatario conservarle las cosas que en él coloque, cuando alguna se perdiera no está obligado el arrendador a indemnizarle, a menos que se probare que se perdió por su culpa o engaño. También se refiere a los almacenes el artículo 1.582 del Código civil.

Art. 11. Este precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, uno de los más criticados, no ha sido una insólita limitación dominical de origen reciente; sobre el particular existen numerosos precedentes que son suficientes para justificar históricamente este precepto.

Cuando los conceptos de Derecho social eran desconocidos, ya existían limitaciones a la libre voluntad en materia arrendaticia.

Felipe III, en 19 de septiembre de 1601, en cuanto a la tasa de alquileres estableció, «y si lo contrario se ejecutare, o renunciare a lo en esta cédula contenido, sea en sí ninguno y de ningún valor cualquier contrato, concierto o renuncia». Esta disposición, que como hemos dicho se refería a la tasa de alquileres, llegó a imponer, aparte de multas, hasta penas corporales a los infractores de la misma. Es el primer precedente directo del vigente y criticado sistema de limitación de rentas.

El auto acordado de 31 de julio de 1792, en su artículo 12, es-

(29) Ley 25. tit. VIII. Partida V.

tablició, «sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los Jueces no admitan demandas ni contestaciones: y las que admitan, las determinen de plano y sin figura de juicio».

El régimen de libertad consagrado en las Partidas fué restringido por las disposiciones citadas y por otras, tales, como la Resolución de 27 de octubre de 1564, en que se impone la tasa aunque no la pidan las partes, la Pragmática de 27 de noviembre de 1680, en que contra lo libremente acordado por las partes, se impone, en ciertos casos, una moderación de alquileres. Se llega a imponer por diversas disposiciones el arrendamiento forzoso y la preferencia de arrendatarios contra la voluntad del propietario.

Fué la Ley de 9 de abril de 1842 la que restableció el régimen de libertad para los arrendamientos posteriores a la fecha de su publicación, consagrando el principio de autonomía de la voluntad, que más tarde había de recoger el Código civil en su artículo 1.255.

Pero este régimen de libertad tan sólo duró setenta y ocho años. A él puso fin el Decreto de 21 de junio de 1920 estableciendo en su artículo 10: «No producirá efecto, durante la vigencia de este Decreto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las presentes disposiciones.» El artículo 12 del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 se pronunciaba en idéntico sentido, lo mismo que el artículo 13 del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y el artículo 11 del Decreto de 21 de enero de 1936 que estableció: «Serán nulos y sin ningún valor los pactos que se opongan a la aplicación de los preceptos que anteceden.»

La vigente Ley de Arrendamientos es más tolerante que los precedentes citados, ya que al amparo de la misma, en ciertos casos, cabe la libertad contractual.

Art. 12. Su precedente se encuentra en el artículo 27 del Código civil, cuyas normas directas establecen como regla general un principio de igualdad al decir: «Los extranjeros gozan en España de los derechos que las leyes civiles conceden a los españoles, salvo lo dispuesto en el artículo 2.º de la Constitución del Estado o en los Tratados internacionales», y hoy por la Ley de 15 de junio de 1954 se mantiene análogos principios en la modificación que de este artículo hizo la citada Ley.

El Decreto de 29 de diciembre de 1931 restringió el artículo 27 del Código civil al introducir el principio de la reciprocidad en su artículo 20: «Los beneficios que este Decreto concede a los inquilinos no serán aplicables a los extranjeros residentes en España, cuando en su país respectivo existan disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres que no sean aplicadas en beneficio de los españoles residentes en el mismo país».

Arts. 14 a 32. Pocas referencias concretas existen en nuestro Derecho tradicional sobre el subarriendo. No obstante, la mayoría de los autores, basándose en el Derecho romano (30) consideraban que

(30) Ley 6. Cod. de: Loc.

el arrendatario podría subarrendar la cosa arrendada, mientras tal facultad no hubiese sido limitada por el propietario.

ESCRICHE (31), al referirse al subarriendo cita la Ley 27, título XXI de la Partida III, de las Partidas. Tal cita se refiere más que al subarriendo al derecho de habitación.

BENITO GUTIÉRREZ (32) no ve inconveniente en admitir el subarriendo. Según él, la subrogación de un arrendatario en lugar del primero puede ser útil a éste y no perjudicar al arrendador; no obstante, reconoce que el dueño puede prohibir en el contrato de arrendamiento la facultad de subarrendar todo o parte de la cosa arrendada.

GREGORIO LÓPEZ (33), al hablar del subarriendo, considera que aunque el subarrendatario no se obligue a favor del dueño de la cosa arrendada, sino sólo a favor del arrendatario, es justo que el dueño tenga derecho pignoraticio o hipotecario sobre los bienes propios del subarrendatario para el cobro del precio del arrendamiento. Esta opinión tuvo sus contradictores; se decía que si el dueño no tiene acción personal contra el subarrendatario, tampoco pueda tenerla contra sus bienes. Por el contrario, ESCRICHE (34) mantiene una posición intermedia al considerar que el subarrendatario responde ante el dueño sólo por la parte del subarriendo que se halle debiendo al arrendatario y sus bienes sólo pueden estar sujetos a esa responsabilidad.

El Auto acordado de 31 de julio de 1792 (35) se refirió concretamente al subarriendo, y en su artículo 4.º establecía: «Se prohíbe todo subarriendo, a no ser con el expreso consentimiento de los dueños o administradores, y se anulan también los que estuvieren hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa.» Es éste el primer precepto que exige la autorización expresa del propietario para que el arrendatario pueda subarrendar. Por otro lado, del precepto examinado fácilmente puede deducirse que en esta época, sin duda por la costumbre, el propietario percibía un sobreprecio por el subarriendo. Así se infiere de la parte del texto de la citada disposición, que dice: «... se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa».

Esta autorización para subarrendar también se exigió en el Real Decreto de 13 de septiembre de 1836, relativo a los arrendamientos rústicos.

Por el contrario, la Ley de 1842 no se ocupó del subarriendo.

(31) *Diccionario razonado*, t. 3.º, pág. 487. Madrid, 1845.

(32) *El Derecho civil Español*, t. 4.º, pág. 437. Madrid, 1874.

(33) Véase la glosa de la Ley 5.ª, tit. VIII, Partida V.

(34) *Diccionario razonado*, t. 3.º, pág. 487. Madrid, 1845.

(35) Ley 8.ª, tit. X, lib. X, *Nov. Recop.*

Es el Código civil el que vuelve a referirse a los subarriendos, siguiendo el sistema anterior al del Auto acordado referido; así, se establece en su artículo 1.550: «Cuando en el contrato de arrendamiento no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada.»

El artículo 1.552 sanciona la opinión ecléctica de Escriche, en cuanto el subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento.

El Real Decreto de 21 de junio de 1920, en su artículo 3.º, apartado d) restablece el sistema citado del Auto acordado de 1792 al decir que no procedía la prórroga forzosa del contrato cuando el arrendatario de una vivienda la subarriende sin permiso escrito del arrendador. Este precepto fué completado por el apartado d), artículo 5.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, al exigirse tal autorización, no sólo para las viviendas, sino, además, para los locales de negocio, tanto si el subarriendo fuera parcial como total. En idéntico sentido el artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931.

El artículo 1.º del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1944 prohibió el subarriendo total de los pisos destinados a viviendas, salvo cuando lo sea con muebles, y en este caso siempre que existiere acuerdo entre el propietario y el arrendatario y el mobiliario satisficiera las necesidades de la familia que fuera a ocupar la vivienda, pero sin que el sobreprecio del subarriendo excediere del 25 por 100 del precio del piso sin amueblar.

Este Decreto-ley se refería también a la convivencia; así, estableció: «No se entenderá subarriendo la convivencia con el inquilino hasta tres personas no familiares» (36). Anteriormente, el apartado b) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 había dado el primer paso al decir «no se entenderá destinado el local a la industria de hospedería cuando por el número de huéspedes no esté obligado el arrendatario de la vivienda al pago de contribución por dicho concepto». Con ello empieza a adquirir preponderancia lo que luego sería el famoso artículo 27 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Arts. 33 a 43. No hemos encontrado referencias remotas sobre la cesión. Al igual que el subarriendo, creemos que la cesión estaba permitida, mientras no se prohibiese expresamente por el arrendador.

La primera disposición que hace referencia a ella es el artículo 4.º del Auto acordado de 31 de julio de 1792; en éste se prohibió el traspaso de todo o parte de lo arrendado, a no ser con el expreso consentimiento de los arrendadores, mandando se anulasen

(36) Con motivo del incendio de Santander se dictaron disposiciones especiales sobre esta materia para la citada capital, así el Decreto-Ley de 20 de septiembre de 1946.

las cesiones anteriores a la fecha de esa disposición a las que faltare tal autorización.

El Código civil vuelve a guardar silencio sobre el particular, si bien conforme a él, dada la naturaleza transmisibile del arrendamiento, ha de estimarse posible tal cesión del arrendamiento mientras el contrato no lo prohíba expresamente; así se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1927.

Los Decretos de inquilinato de 1920, 1924 y 1931 tampoco mencionan la cesión. Sin embargo, la Ley de 27 de abril de 1946 prohibió las cesiones a título oneroso, considerando a sus autores incurso en un delito de agio arrendaticio.

Arts. 44 a 56. Siendo el traspaso la cesión del local de negocio ha de reproducirse lo dicho en cuanto a la cesión; no obstante, existen algunas especialidades que hemos de recoger.

El artículo 11 del Auto acordado de 31 de julio de 1792 permitió el traspaso de los locales de negocio, a diferencia de su artículo 4.º, en que prohibió la cesión de vivienda sin autorización del propietario; así, decía: Las cesiones o traspasos que se hicieren de las tiendas de cualquier especie, casas de trato o negociación, sean puramente por el precio en que se regulasen o conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demás de que se compongan, sin llevar por vía de adehala ni otro pretexto cantidad alguna; y la casa en que estuviere situada vaya con el precio que pagaba el inquilino.»

Realmente, este Auto acordado prohibía al cedente la percepción de una prima por el traspaso; solamente se le facultaba para percibir el importe de las cosas muebles que con el traspaso se enajenaban al cesionario, a diferencia de lo que sucede en la vigente legalidad. Tampoco el traspaso autorizaba al dueño para elevar la renta al cesionario.

El Código civil guarda silencio sobre el particular, si bien, como hemos dicho en cuanto a la cesión, el traspaso podía darse mientras no existiese prohibición expresa del arrendador, como reconoció la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1927.

Es el Decreto de 21 de enero de 1936, aclarado por el del 30 del mismo mes y año, el que sienta las bases para la actual regulación del traspaso. Así, en su artículo 9.º se estableció: «Todo comerciante o industrial, así como sus causahabientes tendrán derecho a las ventajas que proporciona el traspaso de sus establecimientos en los siguientes casos:

A) Si se justificare que el comerciante o industrial, al comenzar a ejercer su actividad en aquellos locales, pagó cantidades de traspaso hecho con el consentimiento del dueño de la finca, aunque ésta hubiese cambiado de propietario.

B) Si el dueño de la finca lo consintiera de manera expresa, no obstante lo aquí dispuesto, el dueño del inmueble podrá negarse a que tenga lugar el traspaso, siempre que indemnice al comerciante o industrial que trate de traspasar con cantidad igual a la que

él entregó por este concepto cuando a su vez y con conocimiento del propietario le fué traspasado el establecimiento. Si el comerciante o industrial no hubiere entregado cantidad alguna por el traspaso, el propietario de la finca no tendrá por qué reconocerle este derecho, pues se entiende por traspaso la cesión mediante precio y conocimiento del dueño de la finca, de un establecimiento con o sin existencias, para análogos industria o comercio. Al que adquiera un establecimiento en traspaso se le estimará subrogado en los mismos derechos y deberes que tuviera su antecesor, a los efectos del contrato de arrendamiento.»

Arts. 57 a 62. La reglamentación expresa de esta clase de arrendamientos es reciente. No por ello hemos de decir que no era posible al amparo de nuestro Derecho antiguo el arrendamiento de viviendas amuebladas, ya que tanto los bienes muebles como los inmuebles podían ser objeto de arrendamiento en nuestro Derecho tradicional

El Código civil, en su artículo 1.582, se refiere a esta clase de arrendamientos. Así, dice: «Cuando el arrendador de una casa o parte de ella, destinada a una familia, o de una tienda o almacén o establecimiento industrial arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.»

En las disposiciones antiguas hay alguna referencia a las casas de huéspedes, pero no concretamente a los arrendamientos de viviendas con muebles.

Art. 70. De dos cuestiones fundamentales se ocupa este artículo. Una, la derivada del cambio de titularidad dominical; la otra, de la prórroga forzosa.

Del cambio de titularidad dominical se ocupaban ya nuestras leyes de Partidas (37): «Auiendo arrendado algun ome, o alogado a otro, casa, o heredamiento, a tiempo cierto, si el señor della la vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la comprare, bien puede echar della al que la tiene alogada mas el vendedor que gela logo, tenuto es de tomarle tanta parte del loguero quanto tiempo fincaba que se deuia della aprouechar. Pero dos casos son, en que el arrendador de la cosa arrendada non podria ser echado della, maguer se vendiese. El primero es, si fizo pleyto con el vendedor, quando gela vendio, que non le pudiesse echar della al que la touiesse logada, fasta el tiempo fuesse complido, a que la logo. El segundo es quando el vendedor la ouiesse logada, para en toda su vida de aquel a quien la logara, o para siempre tambien del, como de sus herederos. Ca por qualquier destos casos non la podria enagenar, para poderle echar della al que la tenia logada, o arrendada; ante dezimos, que deue ser guardada la postura.»

Nuestro Código civil, en su artículo 1.571, estableció: «Que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el

(37) Ley 10. tit. VIII. Partida V.

arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.»)

Como regla general, la venta de la cosa arrendada era causa por la que podía resolverse el contrato de arrendamiento, hasta que el Real Decreto de 21 de junio de 1920, en su artículo 9.º, estableció: «Lo dispuesto en este Decreto será aplicable aun en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título traslativo de dominio.» En este sentido se pronunció también el artículo 11 del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 y el artículo 12 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, el que además añadió: «En todo caso, quedarán a salvo las acciones que al inquilino pudiesen corresponder contra el primitivo arrendador por consecuencia de la enajenación de la finca.» El artículo 3.º de la Ley de 22 de julio de 1942 reguló el supuesto de la necesidad del comprador de la finca de ocupar la parte arrendada.

Intimamente derivado con el cambio de titularidad se encuentra el supuesto de extinción del arrendamiento por muerte del usufructuario; a él se refirieron concretamente las Partidas (38); «...si aquel que arrienda el vsufructo desta manera, se muriese, non deue passar el derecho de usar de tal arrendamiento al heredero de aquel que lo hauiá arrendado; ante dezimos, que se torna al señor de la cosa: ca el arrendamiento de tal vsufructo es de tal manera, que se acaba con la muerte del que lo tenia arrendado», precedente de nuestro artículo 480 del Código civil, que según reiterada jurisprudencia (39), es aplicable a los arrendamientos sometidos a la Ley especial.

Queremos ver el primer precedente de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario en el Auto acordado de 31 de julio de 1792 (40). Esta disposición no recoge de manera expresa esta prórroga forzosa, mas de la lectura de sus artículos 2.º, 3.º y 10 puede desprenderse la citada prórroga.

GÓMEZ DE LA SERNA Y MONTALBÁN (41) dice: «Respecto de las casas de la Corte, cuyos arrendamientos se reputaban perpetuos, había varias disposiciones particulares, fundadas parte en un derecho municipal no escrito, y parte en la ley» (42). ESCRICHE (43) opinaba que «es además una costumbre que no está derogada por

(38) Ley 3, tit. VIII, Partida V.

(39) Entre otras, las Sentencias de 5 de diciembre de 1941, 14 de mayo de 1952 y 24 de junio de 1952.

(40) Ley 8, tit. X, lib. X, *Nov. Recop.*

(41) *Elementos de Derecho civil y penal en España*, 6.ª ed. Madrid, 1861, tomo II, pág. 415.

(42) Ley 8, tit. X, lib. X, *Nov. Recop.*

(43) *Diccionario razonado*, t. I. Madrid, 1838, pág. 375.

esta Ley; antes bien, parece confirmada por los artículos 2.º, 3.º y 10, el que el inquilino en los arrendamientos sin tiempo determinado no pueda ser expelido por el dueño sino en virtud de una causa legal, y que sólo el inquilino tenga la facultad de hacer cesar el contrato, mudándose a otra parte cuando quiere». ARRAZOLA (44) opinaba comentando el Auto acordado, el derecho que tenía el inquilino «a continuar en el disfrute de ella sin limitación de tiempo y sin poder ser desahuciado sino en los casos en que el mismo Auto acordado permitía».

La Ley de 9 de abril de 1842, en su artículo 2.º, puso fin a esta especie de prórroga forzosa, volviendo a mantener el criterio seguido por las Partidas (45), que ya había sido reconocido por el Fuero Real (47), de considerar extinguido el arrendamiento una vez finalizado el plazo contractual. El Código civil siguió estos precedentes, especialmente el de la Ley de 1842.

Puede decirse que antes del famoso Auto acordado existía en diversas regiones la costumbre de prórroga del arrendamiento vencido el plazo contractual; así por ejemplo, contra esa práctica de prórroga indefinida hemos de citar las Constituciones de Cataluña (47), en las que se decía: «los dueños de las casas están muchos años sin poder expeler a los inquilinos»; también el Privilegio concedido a Madrid por Felipe III en 8 de mayo de 1610: «Que los amparos, que sueñ dar sobre las casas acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no exceda de cuarenta días, y éste sea término perentorio, que no se puede alargar por ningún Alcalde.»

De todo ello puede desprenderse que aun antes del Auto acordado de 1792, vencido el plazo, los arrendatarios continuaban ocupando los locales arrendados.

El criterio del Código, confirmatorio del de la Ley de 1842, de la posibilidad del desahucio por vencimiento del término estipulado, relativamente duró poco tiempo, ya que el artículo 1.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920, con la imposición al arrendador de la prórroga forzosa, volvió a estimar los arrendamientos como de duración indefinida. En el mismo sentido el artículo 1.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, el artículo 1.º del de 29 de diciembre de 1931, el artículo 4.º del Decreto de 21 de enero de 1936 y el artículo 2.º de la Ley de 22 de julio de 1942.

Con esta somera exposición queda plenamente demostrado que la prórroga forzosa del arrendamiento, voluntaria para el inquilino y forzosa para el arrendador, no ha sido un hecho insólito del Derecho moderno. Existe una justificación histórica que ampara

(44) *Enciclopedia española de Derecho y Administración*, t. III. Madrid, 1850, pág. 754.

(45) Ley 6, tit. VIII, Partida V.

(46) Ley 2, lib. III, tit. XVII.

(47) Constitución 1.ª, lib. IV, tit. XXI, año 1564.

este criticado precepto del artículo 70 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y de la que no es el primer precedente, como corrientemente se estima, el Real Decreto de 1920, ya que muchísimos años antes que éste se seguía parecido criterio.

Art. 71. Sobre el particular, el Fuero Real (48) estableció: «Todo hombre puede arrendar su casa por cierto tiempo, o para siempre; y si antes muera, o su arrendatario, sus herederos sean obligados a cumplir el arrendamiento en el modo que fué pactado.» Las Partidas (49): «E si por aventura logasse uno a otro casa, e se muriesse el que la auía alogada, e aprouechar de la cosa logada, fasta que se cumpla el tiempo: e es tenuto que pagar por ella, lo que deuía dar el finado que la auía alogado.»

Posteriormente, el Auto acordado de 31 de julio de 1792 volvió a tratar de esta misma cuestión, si bien con una mayor semejanza con la legalidad actual, al decir: «Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda, y sino la tuviere o no quisiere, uno de sus hijos, en quien se convinieren los demás, y no conformándose, el mayor en edad», si bien aunque no con tanta amplitud.

Nuestro Código no contiene un precepto especial sobre la materia, aunque sí hay reglas generales aplicables, tales como las del artículo 1.257: «Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos», y los artículos 657 y 661, entre otros.

Salvo el Auto acordado, la sucesión no era admitida más que por el plazo contractual; solamente éste y las disposiciones posteriores al Código son los que han reconocido el derecho a la sucesión durante la prórroga forzosa.

El párrafo tercero del artículo 1.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920 estableció: «Caso de fallecimiento del arrendatario, el beneficio de prórroga alcanzará a los individuos de su familia que con él habitaren, si se tratase de local destinado a viviendas, y al socio o herederos que continuasen en el negocio, si fuere un establecimiento mercantil o industrial». En idéntico sentido se pronunciaron el artículo 3.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 y el artículo 3.º del de 29 de diciembre de 1931.

Art. 72. Además de lo expuesto en el artículo anterior sobre el Auto acordado de 1792, sirve de precedente de este precepto el artículo 3.º del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1944, que decía: «En la prórroga forzosa a favor del inquilino por causa de fallecimiento de éste, se establece un turno de preferencia a favor de la viuda, hijos, padres o parientes dentro del segundo grado que convivieran con el arrendatario por este orden.»

Art. 73. Véase lo expuesto en el artículo 71.

(48) Ley 7. tit. XVIII. lib. III.

(49) Ley 2. tit. III. Partida V.

Arts. 76 a 101. Sobre las cuestiones reguladas en estos artículos debemos señalar los siguientes precedentes:

A) *Momento de la resolución.*—Tenemos que distinguir los casos en que la resolución del contrato por necesidad se da durante el plazo contractual, durante la prórroga forzosa o tanto durante el plazo contractual como durante la prórroga forzosa del contrato.

a) *Resolución por necesidad durante el plazo contractual:* Las Partidas (50), que no conocían de la prórroga forzosa, autorizaban la resolución del contrato por necesidad durante el plazo contractual fijado por las partes, o el derivado de la tácita reconducción.

b) *Resolución por necesidad durante la prórroga forzosa:* La resolución durante la prórroga forzosa por causa de necesidad fué introducida por primera vez en el artículo 3.º del Decreto de 21 de junio de 1920, posteriormente por el artículo 5.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y el artículo 3.º de la Ley de 22 de julio de 1942.

c) *Resolución por necesidad tanto durante el plazo contractual como en la prórroga legal:* En estos dos casos podía darse la resolución por necesidad en el caso del artículo 10 del Auto acordado de 31 de julio de 1792; también parece que se admite su existencia en estos dos casos al amparo del artículo 5.º del Decreto de 21 de enero de 1936.

B) *Necesidad.*—Esta causa resolutoria fué admitida plenamente por nuestro Derecho tradicional, si bien la misma tuvo diversas alternativas. Así, mientras las Partidas (50) exigían para la resolución la existencia de una necesidad o causa grave en el arrendador, como sucedió en los Decretos de 1924, 1931, 1936 y Ley de 1942; otras veces, para la resolución no se exigía esa necesidad, por ejemplo, el artículo 10 del Auto acordado de 31 de julio del año 1792: «Cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito», y el artículo 3.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920, en que procedía la resolución «cuando el propietario se proponga habitar la vivienda por sí mismo o a que la habiten sus ascendientes o descendientes, o establecer en ella su propia industria» (51).

Nuestro Código, lo mismo que sucedió en la Ley de 1842, no reconoció esta causa como resolutoria del contrato, durante el pla-

(50) Ley 6, tít. VIII, Partida V.

(51) El artículo aparecido en «El Imparcial», de Madrid, de 20 de julio de 1920, recoge una Sentencia del Tribunal Municipal del Distrito del Congreso en la que con respecto al art. 3 del Real Decreto de 21 de junio de 1920 se decía, que para ejercitar ese derecho concedido a los propietarios de fincas urbanas no bastaba la simple afirmación del dueño respecto a su propósito de destinar la habitación a vivienda de un ascendiente o descendiente, sin apoyarse en ningún medio de prueba de los regulados en derecho, ya que de admitir tal suposición sería suficiente la voluntad de los propietarios para desahuciar a los inquilinos.

zo contractual, y tampoco durante la prórroga forzosa, porque ésta tampoco fué reconocida por el mismo.

Consideración especial merece el artículo 1.678 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que, al hablar del interdicto de obra ruinosa, da un concepto de lo que sea la necesidad; así dice: «Se entiende por necesidad, para los efectos del anterior artículo, lo que no puede dejarse de satisfacer sin quedar privado el denunciante del ejercicio de un derecho, o sin que se le siga conocido perjuicio en sus intereses o grave molestia, a juicio del juez.»

C) *Causas de necesidad*.—En las Partidas (52) se reconocían las siguientes causas de necesidad que daban lugar a la resolución del contrato:

a) Una causa general, similar a la contenida en el párrafo primero del artículo 77 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Se podía dar en el caso de «o otra premia porque non osa morar en ella». GREGORIO LÓPEZ estimaba que la causa había de ser necesaria. Recoge otras opiniones, en las que se decía que se da ésta cuando el dueño necesite la casa para establecer en ella una fábrica, o para otra especulación honesta, criticando GREGORIO LÓPEZ esta opinión, por estimar que no hay necesidad urgente, y dice que tal vez procedería si el arrendador ejercía en su casa la industria, y por algún acontecimiento que ha sobrevenido no puede continuar con ella en dicho lugar.

b) «Quando el señor cae la casa en que mora, toda, o parte della, o esta guisada para caer, e non ha otra en que more.» Según GREGORIO LÓPEZ, acertadamente se usó el tiempo presente para indicar que la necesidad debía aparecer después del contrato, «pues que si el locador tuviere entonces noticia de su existencia o que había de existir, no goza del beneficio de esta Ley».

c) Cuando el arrendador tiene enemistad en la casa que habita.

d) En caso de matrimonio de alguno de los hijos del arrendador, • si se hicise caballero. El mismo GREGORIO LÓPEZ justifica esta causa por la antigua costumbre existente en España de que cuando el hijo se hacía caballero se separaba de su padre y, consecuentemente, necesitaba la vivienda. También reconoce este comentarista que se daba la necesidad en el caso de graduarse de doctor, hacerse juez, abogado o presbítero.

En el Auto acordado de 31 de julio de 1792 procedía la resolución del contrato, según su artículo 10, «cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias habitaciones, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito, en el preciso y perentorio término de cuarenta días». Como podrá apreciarse, en este último caso no hacía falta demostrar la necesidad, a diferencia de lo exigido por las Partidas.

Ni la Ley de 9 de abril de 1842, ni el Código civil conocen esta causa resolutoria; sin embargo, las disposiciones especiales arrendaticias posteriores al Código civil restablecieron esta causa:

(50) Ley 6.ª, tít. VIII, Partida V.

resolutoria. Así, el artículo 3.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920: «cuando el propietario se proponga habitar la vivienda por sí mismo o que la habiten sus ascendientes o descendientes, o establecer en ella su propia industria». En parecidos términos, pero exigiendo la necesidad, el artículo 5.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, el artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931. El Decreto de 21 de enero de 1936 estableció: «cuando el propietario necesitare el local para establecer en el mismo su propia industria o comercio, previa justificación de la necesidad de ocupar el local de que se trata. Deberá entenderse en este caso industria o comercio preexistente, por lo menos, con dos años de anticipación, y del propio dueño de la finca, no de sus ascendientes o descendientes». El artículo 3.º de la Ley de 22 de julio de 1942 dijo que, «no obstante lo preceptuado en el artículo anterior, el comprador de una finca urbana que la necesitara para vivienda suya o de sus ascendientes y descendientes y no dispusiera en propiedad o arriendo de casa habitación o piso de análogas circunstancias y categoría en la misma población, podrá denegar la prórroga del contrato de arrendamiento vigente, participándolo al arrendatario con un año de anticipación y abonándole, en concepto de indemnización, por los daños y perjuicios que le ocasione el traslado, el importe de seis meses de alquiler. Cuando el comprador dispusiera en cualquiera de los expresados conceptos de casa habitación o piso, el plazo que deba conceder al arrendatario será de dos años, con la indemnización de seis meses».

D) *Requisitos previos.*—a) Preaviso: Ya el Auto acordado de 31 de julio de 1792 exigió el preaviso de cuarenta días. El artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, el de seis meses para las viviendas y un año para los locales de negocio. El artículo 3.º de la Ley de 22 de julio de 1942, para las viviendas, uno o dos años.

b) Indemnización al inquilino: Las Partidas, en la Ley citada, exigía que el arrendador diera al inquilino otra casa: «tenudo es el señor de la casa, de dar al alquilador otra en que more» o «descontarle del loguero tanta parte quanta viniere en aquel tiempo que deue en ella morar». El artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 concede al arrendatario una indemnización equivalente a seis meses de renta para las viviendas y de un año para los locales de negocio. El artículo 5.º del Decreto de 21 de enero de 1936, en cuanto a los locales de negocio, estableció que la indemnización sería la que el inquilino o arrendatario hubiese satisfecho por traspaso o, en su defecto, en la de un año de renta. El artículo 3.º de la Ley de 22 de julio de 1942, para las viviendas, estableció que la indemnización sería la de seis mensualidades de renta.

E) *Incumplimiento del arrendador.*—El artículo 10 del Auto acordado de 31 de julio de 1792 obligaba al arrendador a prestar caución «de habitarla por sí mismos, y no arrendarlas hasta pa-

sados cuatro años». También se reconoció a favor del arrendatario una indemnización en el caso de incumplimiento del arrendador, que, según el Real Decreto de 21 de junio de 1920 y el de 17 de septiembre de 1924, consistía en una indemnización de seis meses de renta.

F) *Selección*.—No existen precedentes remotos directos, pero ha de tenerse en cuenta que desde antiguo se otorgaron preferencias a los funcionarios para el arrendamiento de viviendas, las que desaparecieron con la Ley de 1842. Mas la vigente Ley, aunque no reconoce esas preferencias, generalmente en el caso de necesidad los funcionarios públicos son los últimos que han de ser seleccionados para la negativa de la prórroga forzosa del contrato.

Arts. 102 a 117. El apartado e) del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 se refirió exclusivamente a las viviendas accidentales dentro de solares; así se decía que no procedía la prórroga forzosa «cuando se trate de viviendas accidentales, dentro de solares, si el propietario justifica el propósito de hacer construcciones definitivas».

El apartado e) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 tiene mayor semejanza con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y estimó que no procedía la prórroga forzosa «cuando el propietario justifique su propósito de derribar el inmueble, aunque no se encuentre en estado ruinoso, para construir otro nuevo en el mismo terreno, o de demoler las construcciones provisionales o accidentales existentes en solares, para levantar en ellos otras definitivas. En estos casos, el propietario no podrá volver a alquilar total ni parcialmente los locales arrendados, y deberá verificar la demolición del inmueble de que se trate dentro del término de seis meses, contados desde el día en que la finca quede libre de todos sus ocupantes. Los inquilinos tendrán derecho a las indemnizaciones marcadas en el párrafo tercero del apartado a) de este mismo artículo.»

Art. 118. Uno de los problemas más importantes de esta materia arrendaticia es el derivado de la rentabilidad de la propiedad inmobiliaria urbana. Como regla general, toda cuestión arrendaticia suele encubrir un problema de renta. Cuando las rentas son elevadas, son muy pocas las cuestiones que surgen entre las partes. Las necesidades, las cesiones, los subarriendos, las obras incontestadas, transformaciones, immoralidades, etc., suelen ser patrimonio casi exclusivo de las viviendas de rentas bajas.

Estas cuestiones, no han sido producto del presente siglo, aunque normal es considerar que fué a partir de la conclusión de la guerra europea de 1914 cuando el problema de la vivienda adquirió caracteres alarmantes. Hace algunos siglos existieron muchos de los males que hoy nos aquejan, y ya desde antiguo, aunque con otro nombre, se conocía la llamada «renta legal» en contraposición con la renta pactada o contractual.

Los primeros precedentes sobre «renta legal» se encuentran re-

cogidos en la Novísima Recopilación (53), la que recogió diversas disposiciones (54), referentes a las casas de la Corte y, así se dijo: «Los Alcaldes hagan tasar todas las casas alquiladas en la Corte, aunque las partes no lo pidan; el que saliere de una casa no la puede tasar pasados dos meses; y la tasa de las casas de Madrid, y donde quiera que estuviera la Corte, sea general para todos los que la pidieren y quisieren, así cortesanos yentes y vinientes, como decimos.» Es esta la primera disposición que afecta al concepto de renta legal, a la que se refiere el artículo 118 de la vigente Ley. A ella siguieron numerosas disposiciones, algunas de extraordinaria importancia.

Anteriormente a estas disposiciones especiales, solamente las leyes se ocupaban de la renta pactada o contractual, así las Partidas (55), más no de la legal, otro tanto se puede decir en cuanto al Fuero Real.

Como hemos dicho, a la disposición especial citada, siguieron otras de mucha mayor importancia, así la de 19 de septiembre de 1601 (57), que tuvo su justificación, «por quanto se ha entendido el excesivo precio que los dueños de las casas llevan a los que se las alquilan, en que conviene dar forma como se tasen precisamente todas las casas, o la parte de ellas que se hubiere de alquilar». En la misma se fija el procedimiento para conseguir la tasa, la que había de hacerse una vez al año, «y no más, salvo si hubiere novedad en el aposento de la casa por aumento o disminución de ella; y no se pueda recibir ni reciba dinero por razón de alquiler, hasta que se haya tasado la casa». Más adelante la citada disposición contiene la siguiente declaración de gran importancia, «y no pueda llevar el dueño, ni pagar el que la alquile más de lo que fuere tasado por ninguna manera, ni so color de reparos, ni adobo, ni comodidad, ni de otra causa...»

En esta disposición citada, se llegaban a imponer hasta penas corporales a los infractores de la tasa, y es de hacer resaltar, que también a los inquilinos por estas infracciones se les imponía la mitad de la multa que a los propietarios. Además, parece ser, que el denunciante de la infracción percibía una parte de la multa impuesta ya que la misma establecía, «aplicando por tercias partes a nuestra Cámara y denunciador y para gastos de esta comisión por iguales partes.»

Del contenido de esta disposición, si se examina conjuntamente con el Privilegio concedido a Madrid por Felipe III en 8 de mayo de 1610, se desprende que el propietario estaba obligado a devolver al inquilino las cantidades por él percibidas que fuesen superiores a la tasa.

(53) Ley 22, tit. IV, lib. III.

(54) Resoluciones de 27 de octubre de 1564, 15 de junio de 1576 y 29 de febrero de 1569.

(55) Leyes 4.^a, 5.^a y 6.^a del tit. VIII, Partida V.

(56) Ley 4.^a, lib. III, tit. XVII.

(57) Ley 23, tit. IV, lib. III, *Nov. Recop.*

El Privilegio de 8 de mayo de 1610 concede al «arrendador», léase arrendatario (58), la facultad de pedir periódicamente la tasa.

La Pragmática de Carlos II de 27 de noviembre de 1680 es aún más perjudicial para la propiedad que las disposiciones anteriormente citadas. Así se dice en la misma: «El precio de todas las casas, tiendas, posadas o mesones, de cualquier parte y calidad que sean, que se alquilan en esta Corte, se reduce, y modera al precio, que sus dueños, y los interesados, probaren por medios legales tenían y ganaban el año 1660, y en el interín que los dichos dueños, e interesados lo justificaren, cumplan los inquilinos, que las viven, y ocupan, con pagar una quarta parte menos de lo que actualmente ganan, y están arrendadas». Así como la renta legal conforme al artículo 118 es la de 1936 con los aumentos autorizados, en el año 1680, la renta legal era de 1660, y caso de que ésta no se pudiera determinar, o hasta que se determinase, la renta contractual se reducía en una cuarta parte menos.

Hasta 1792, la tasa se hizo en beneficio del inquilino, pero por el Auto acordado de 31 de julio de 1792 (59) se reconoció a favor del propietario la facultad de poder revisar la renta. Su disposición tercera estableció: «Para precaver los daños y perjuicios que la continuación de estos inquilinos podrían causar a los dueños de las casas, se declara, que así como la ley precedente (60), pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitación, y de la misma facultad podrán usar, si continuaren habitándola por otros diez, y empezándose a contar desde la publicación de este Auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el precio de las habitaciones.»

Al estimar que este Auto acordado fué el primero que estableció la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento para el propietario y facultativa para el inquilino, es lógico que se facultara al propietario para poder revisar, periódicamente, la renta. Este Auto acordado es la última disposición, anterior al vigente Código, que se refiere a la renta legal.

(58) Debe tenerse presente, como ya hemos dicho en otra ocasión, que la palabra «arrendador» se empleaba indistintamente para el que da en arriendo como para el arrendatario o el que recibe la cosa arrendada. Así en el *Diccionario razonado*, de ESCRICHE, t. I, 1838, pág. 366, se dice: «El que toma en arriendo se denomina generalmente arrendatario, conductor y también arrendador como el que da». El mismo *Diccionario*, en su ed. de 1874, pág. 706 del t. I., se dice: «Ya hay autores que se han atrevido a designar constantemente con el nombre de arrendador al que concede el arriendo, y con el de arrendatario al que lo toma; pero otros, aunque no niegan sea más propio y expedito este modo de distinguir a cada una de las dos partes, no se resuelven a adoptarlo por observar que nuestras leyes dicen casi siempre arrendador al que recibe el arrendamiento, más adelante, y en su pág. 727, dice: «El arrendatario se llama corrientemente arrendador». En idéntico sentido BENITO GUTIÉRREZ, en el t. IV, pág. 401 de su obra *Código o estudios fundamentales de Derecho civil español*.

(59) Ley 8.ª, tit. X, lib. X, *Nov. Recop.*

(60) Ley 24, tit. XIV, lib. III, *Nov. Recop.*

Unos años después de la entrada en vigor del Código civil se vuelve al sistema de renta legal, a que había puesto fin la Ley de 9 de abril de 1842, confirmada por el Código, para los que no existía otra renta que la contractual o pactada.

Es el Real Decreto de 21 de junio de 1920 el que vuelve a restablecer el principio de la tasa y la consiguiente limitación de rentas; así, en su Exposición se dice: «La escasez de viviendas y el abuso de algunos propietarios que no han vacilado, prevaleciéndose de las circunstancias, en aumentar excesivamente los precios del alquiler de sus fincas, han producido honda perturbación en varias poblaciones y creado un estado de opinión bien manifiesto en las protestas públicas», más adelante, añade: «La reducción de los precios excesivos de los alquileres podría estimarse lógica aplicación de lo dispuesto en la Ley de 23 de julio de 1908, que redujo el interés de los préstamos, y en la de subsistencias de 11 de noviembre de 1916, ya que es evidente que la escasez de habitaciones viene colocando al inquilino en situación de verdadera angustia, de la que algunos propietarios han podido prevalerse para aumentar de un modo exorbitante el importe de los arriendos». Consecuente con lo expuesto el artículo 4.º de este Real Decreto estableció: «Los contratos de inquilinato en las capitales de provincia y poblaciones de más de 20.000 almas, cuyo alquiler no hubiese sido aumentado desde 31 de diciembre de 1914, o cuyo aumento se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados a instancia del propietario, según las normas que se establecen en la siguiente escala:

Los arriendos que no excedieren en 31 de diciembre de 1914 de 1.500 pesetas anuales, sólo podrán elevar dicho precio en un 10 por 100.

Desde 1.500 hasta 3.000, sólo podrán elevarse en un 15 por 100.

Desde 3.001 en adelante en un 20 por 100».

El artículo 5.º facultó a los arrendatarios para poder disminuir los alquileres a las cantidades referidas en el artículo 4.º

En idéntico sentido se pronunciaron los artículos 6.º y 7.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 y los 6.º y 7.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, si bien en éste se moderaron algunas de sus consecuencias.

Las subidas de renta al margen de lo establecido en las disposiciones citadas fueron legalizadas por el artículo 1.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 en la que se estableció: «Las rentas o alquileres de los edificios, pisos o habitaciones sujetos a la legislación de arrendamientos que se hallen vigentes el día primero de enero de 1942, se reputarán lícitos y no podrán ser elevados mediante pactos, estipulaciones, condiciones que contradigan el espíritu de aquellas disposiciones.»

Es esta disposición citada el inmediato precedente del artículo 118 de la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

Art. 119. Ha de compararse el actual precepto con los citados

en el anterior artículo, especialmente con la Pragmática de 27 de noviembre de 1680.

Art. 120. La voluntad expresa o tácitamente manifestada del arrendatario de pagar una renta superior a la legal no fué reconocida por las disposiciones de 19 de septiembre de 1601, ni por la Pragmática de 27 de noviembre de 1680, como en la generalidad de disposiciones sobre la tasa, ya que en todo caso, el inquilino tenía a su favor el beneficio de la tasa o revisión de renta.

Tampoco se reconocía como impeditivo de revisión la conformidad del inquilino en los Reales Decretos de 21 de junio de 1920, 17 de diciembre de 1924 y 29 de diciembre de 1931, este último Decreto; ya que en todo caso cuando la renta era superior a la legal se podía pedir la revisión correspondiente.

El artículo 1.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 legalizó la situación de las rentas, que conforme al Decreto de 1931 no se ajustaban a lo establecido en este Decreto.

Art. 122. Restringe este artículo el contenido del artículo 4.º de la Ley de 7 de mayo de 1942, en el que se estableció: «Las rentas de los edificios, pisos o habitaciones que hubieran sido construídos u ocupados por primera vez después de primero de enero de 1942, podrá ser convenida o pactada libremente», sin embargo, el artículo 122 limita la renta a la que satisfacía el primer ocupante.

El principio de limitación de rentas para las antiguas y de libertad para las modernas fué ya reconocido por la Ley de 9 de abril de 1842, que en su artículo 3.º estableció: «Los arrendamientos ya hechos y pendientes a la publicación de esta Ley, se cumplirán en los mismos términos en que se hayan celebrado, y por todo el tiempo y en la forma que debían durar, con arreglo a la Ley que ha regido en Madrid hasta ahora, Reales resoluciones, práctica, y costumbre vigente al tiempo de celebrar dichos contratos». En resumen intervención para los anteriores a 1842 y libertad para los posteriores.

También se fijaba un régimen de libertad, pero aquí para las nuevas construcciones, en los números 1 y 2 del artículo 2.º del Decreto de 17 de diciembre de 1924, respetado por el artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y derogado y vulnerado por la Ley de 7 de mayo de 1942 en la que solamente se reconoció régimen de libertad para las construídas u ocupadas por primera vez después de 1.º de enero de 1942; disposición esta que tampoco fué respetada por el artículo 122 de la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

Art. 123. Sirven de precedentes para este artículo, el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto de 21 de junio de 1920, por virtud del cual se facultó el aumento de renta por la relación normal de los precios con el resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal. La Real Orden de 5 de febrero de 1924 para los casos de aumento de líquido

imponible por declaración del propietario o por inspección catastral, que no facultó para aumentar las rentas, aunque sí para repercutir la mayor contribución. También, indirectamente, se ocupan de esta cuestión el apartado b) del artículo 6.º del Decreto de 17 de diciembre de 1924 y el artículo 6.º del Decreto de 21 de enero de 1936 y los artículos 12 y 13 de la Ley de reforma tributaria de 16 de diciembre de 1940.

Art. 126. Las repercusiones a que se refiere este artículo no podían ser admitidas al amparo de la Real cédula de 19 de septiembre de 1601, ya que en ella se estableció que el dueño no podía llevar mayor cantidad que la tasa en ningún caso. Los demás precedentes remotos tampoco autorizan estas repercusiones; es a partir del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 cuando se empiezan a reconocer las cantidades repercutibles, criterio seguido posteriormente por el artículo 6.º del Decreto de 20 de diciembre de 1931 y artículo 6.º del de 21 de enero de 1936.

Más los precedentes más inmediatos se encuentran en el artículo 13 de la Ley de 16 de diciembre de 1940, en cuanto a los aumentos de contribución y el artículo 3.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 en lo referente a contribuciones y elevación de precios en los suministros. También sirven de precedentes la Base 22 de la Ley de 17 de julio de 1945 y el artículo 2.º del Decreto de 11 de de enero de 1946.

Art. 127. El artículo 3.º del Decreto de 21 de mayo de 1943 y el artículo 14 de la Ley de 31 de diciembre de 1945 sientan idénticos principios que los contenidos en este artículo 127.

Art. 133. Es su primer precedente el artículo 12 de la Ley de 16 de diciembre de 1940, complementado por el artículo 1.º del Decreto de 21 de mayo de 1943. Su antecedente inmediato es el artículo 14 de la Ley de 31 de diciembre de 1945.

Art. 135. En nuestro Derecho tradicional las garantías concedidas a la propiedad eran mucho mayores que las actuales. El Fuero Juzgo (61) estableció: «En todo lo que lleve el arrendatario a la casa o heredad, es preferido el dueño de ésta por la deuda resultante del mismo arrendamiento a otros acreedores anteriores»; el Fuero Real (62): «Toda cosa que uno tenga en casa arrendada, se entiende empeñada a su dueño para el pago del alquiler, aunque no se pacte»; en las Partidas (63): «E demas dezimos, que todas las cosas que fallaren en la casa, de aquel que la tenía alquilada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero, e por los menescabos que ouiesse fecho en ella: e puedelas retener el señor de la casa, como por peños, maguer no quiera el otro, fasta que le pague el loguero, o le enderece los menescabos que le fizo en su casa».

Estas garantías son mucho mayores y más efectivas que las que

(61) Ley 1.ª, lib. IV, tit. III.

(62) Ley 9.ª, lib. III, tit. XVII.

(63) Ley 5.ª, tit. VIII, Partida V.

concede actualmente nuestro Código civil y Ley procesal, por lo que ante ellas lógicamente era innecesaria la fianza, ésta se hizo patente al suprimir la Ley de 1842 la legalidad anterior, y al no reconocer el Código una efectividad tan absoluta en cuanto al crédito del propietario. Al desaparecer estas garantías tradicionales, la propiedad trató de sustituir las mismas mediante la fianza.

Mas también, antiguamente, era frecuente que la propiedad exigiera el anticipo de seis mensualidades de renta en los contratos anuales, así se desprende de la Real Orden de 11 de marzo de 1790, en la que se cita la costumbre de algunos pueblos de Andalucía en que el inquilino anticipaba las citadas seis mensualidades.

Mas al desaparecer esa especie de prenda legal sin desplazamiento, no reconocida por nuestro Código civil, se impuso a los inquilinos la accesoria de garantía de la fianza al amparo de la regulación general sobre esta materia del Código civil. El primer precepto especial sobre la fianza se halla contenido en el artículo 7.º del Decreto de 21 de junio de 1920 en el que se estableció que la fianza no podía exceder del importe de una mensualidad, si el pago se hace por meses, de un trimestre, si por trimestres, y así sucesivamente. En igual sentido el artículo 9.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924. Por el contrario, el artículo 10 del Decreto de 29 de diciembre de 1931 determinó que en ningún caso podía exceder la fianza del importe de la renta de un mes.

Sirven de complemento a las disposiciones citadas, el Decreto de 26 de octubre de 1939, el de 10 de febrero de 1940 y las Ordenes de 14 de marzo, 17 de julio, 11 de octubre y 30 de diciembre de 1940, el Reglamento de 29 de enero de 1941, Ordenes de 31 de diciembre de 1941, de 4 de abril, 17 de agosto y 31 de diciembre de 1943, entre otras.

Actualmente se va imponiendo la costumbre de exigir mayores garantías por medio de fiadores solidarios o exigir el anticipo de bastantes mensualidades de renta.

Art. 136. Sanciona este artículo la obligación del arrendador de hacer, en la cosa arrendada, las reparaciones necesarias para conservarla.

Tiene sus precedentes en el Fuero Real (64), que también imponía la obligación al arrendador de hacer estas reparaciones al decir, « y si necesitando obra, no quiera hacerlo el dueño requerido para ello, pueda dejarla, pagado el alquiler del tiempo que la viva », de donde se desprende que el arrendador estaba obligado a estas reparaciones. Las Partidas (65) obligaron al arrendador a hacer estas reparaciones. El Decreto de 22 de septiembre de 1756, siguiendo ese mismo criterio, impuso la obligación al arrendador de reparar las vidrieras rotas en la villa de Madrid por una tormenta. En el Código civil se impone al arrendador esta misma obligación como se desprende de sus artículos 1.554 y 1.580. El mismo crite-

(64) Ley 2.ª, tit. XVII, lib. III.

(65) Leyes 6.ª y 8.ª, tit. VIII, Partida V.

rio se siguió en el artículo 6.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, 6.º del de 29 de diciembre de 1931 y 7.º del de 21 de enero de 1936.

Art. 137. Los aumentos o capitalizaciones por obras no tenían sentido en nuestro Derecho tradicional, pues ya la Real Cédula de 19 de septiembre de 1601 estableció: «No puede llevar el dueño, ni pagar el que la alquile más de lo que fuese tasado, por ninguna manera, ni so color de reparo, ni adobo ni comodidad». Mas es indudable que de las numerosas disposiciones sobre la tasa de alquileres puede desprenderse que los tasadores al fijar la misma tendrían en cuenta las comodidades y servicios que tuviera la cosa arrendada, aunque no las referentes a las de mera conservación o reparo.

Las obras de conservación tampoco autorizaban un aumento de renta ni en el Código civil, ni en las disposiciones posteriores a éste, así el Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, en su artículo 6.º, estableció que: «las obras de conservación o reparación hechas por el arrendador en cumplimiento de sus deberes contractuales, o en el intervalo que media entre dos arrendamientos, no serán computables a los efectos de elevar la merced o renta». Idénticamente el artículo 6.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931. El artículo 7.º del de 21 de enero de 1936 estableció: «Cuando el propietario deba verificar en los locales destinados a comercio o industria obras de saneamiento prescritas en las Ordenanzas municipales o por otras disposiciones, lo verificará por su cuenta, sin que tales obras puedan suponer aumento en el precio del alquiler, salvo el caso de tratarse de obras de verdadera importancia o como consecuencia del cumplimiento de órdenes de la Autoridad que no se refieran a obras de saneamiento.» La Ley de 7 de mayo de 1942 sienta análogos principios que el Decreto de 1931.

Art. 139. Véase lo dicho en el artículo 136. También como en la vigente Ley, en las Partidas (66), el arrendatario respondía de la culpa leve. En idéntico sentido nuestro Código en sus artículos 1.555, 1.561, 1.563 y 1.564.

Art. 142. Tiene su antecedente en el artículo 7.º del Decreto de 21 de enero de 1936 que estableció: «Si el propietario se negare a verificar tales obras de saneamiento, las podrá verificar el arrendatario, pero por cuenta del dueño de la finca, previa declaración escrita ante la Autoridad que la hubiere ordenado, de la negativa del propietario, y una vez que dicha negativa haya sido constatada en forma por dicha Autoridad.»

Art. 144. Implica una modificación del artículo 1.573 del Código, en cuanto este precepto concede sobre las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario, y a éste, conforme al artículo 487, se le concede el derecho a retirarlas si fuese posible hacerlo sin detrimento de los bienes; facultando el artículo

lo 488 al usufructuario para compensar las mejoras con los desperfectos.

Art. 145. En la época que rigió la tasa, indudablemente y aunque expresamente nada se diga, la tasa dependería en gran parte de las condiciones de higiene, salubridad y comodidad de la cosa arrendada. Pero donde expresamente se aborda esta cuestión, por primera vez, es en el Real Decreto de 1920, cuando se conceden compensaciones económicas al arrendador por las obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca, principalmente, aquellas que hayan contribuído a la higiene y salubridad de las viviendas. Compensaciones estas, que a diferencia de la actual Ley, consistían en un aumento proporcional de la renta en relación con la obra. El artículo 6.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1942 autoriz6, solamente, un aumento de la renta legal que no excediese del 10 por 100 de la renta. Este porcentaje de aumento de renta fué reducido al 7 por 100 por el Decreto de 29 de diciembre de 1931 y al 5 por 100 por la Ley de 7 de mayo de 1942.

Art. 140. *Causa 1.ª*.—Para mejor examen de las consecuencias del impago de la renta deben distinguirse tres aspectos de esta cuestión. Uno, el derivado de sus consecuencias inmediatas, o desahucio; otro, el de la posibilidad de enervar la acción consignando los descubiertos, y por último, el de las garantías concedidas al arrendador para hacer efectivo su crédito contra el arrendatario.

A) *Desahucio por falta de pago*.—Fué sancionado por la Ley cuarta del Fuero Real (67), en ella se estableció que el arrendador no podía desahuciar al arrendatario hasta que no se le adeudasen dos anualidades de renta. Hasta tanto no se debiesen dos años de renta, en los arrendamientos hechos por años o por largo tiempo, no cabía la posibilidad del desahucio.

Las Partidas (68), en su Ley cuarta, decían: «pagar deuen los arrendadores, e los alogadores, el precio de las cosas que arrendaren»; en la Ley quinta: «si non le pagare el loguero a los plazos que pusieren con el, o a lo mas tardar a la fin del año; dende adelante el señor de la casa puede echar della al que la tiene alquilada, sin calofia, e sin pena»; en la Ley sexta: «si alogasse la casa por quatro años o cinco, auendo a dar por ella cada año loguero cierto, ca si passaren dos años, que non pagasse lo que auia a dar, dende adelante puedele echar della». Como ya hemos señalado en otro lugar y fácilmente puede observarse, existe una clara antinomia entre las citadas Leyes quinta y sexta de las Partidas. Por su importancia insistiremos, una vez más, en las opiniones de GREGORIO LÓPEZ (69):

1.º Si el arrendamiento se hizo por más de dos años, ha de aplicarse la Ley sexta; si por menor tiempo, la Ley quinta.

2.º Al amparo de la Ley quinta lo que se puede conseguir es

(67) Tit. XVII, lib. III.

(68) Tit. VIII, Partida V.

(69) Véase la glosa a estas leyes.

el desalojo momentáneo del inquilino o arrendatario hasta que satisfaga la renta debida y menoscabos. La Ley sexta se refiere al desahucio definitivo, y en este supuesto el arrendatario no puede volver a ocupar la casa arrendada. Por ello, según esta posición, es factible la rehabilitación del contrato cuando las rentas debidas eran menores de dos años.

3.º Que solamente ha de aplicarse la Ley sexta cuando en el contrato existe pacto expreso de no desahuciar al arrendatario.

La Observancia «Locatio et conducti» del Libro IV de las Observancias de Aragón de 1437, estableció: «En cuanto al arrendatario si no pagare al término puede ser pedido al Juez que por medio del Alguacil se le obligue a cerrar la puerta y le dé la llave y lo mismo si fuera arrendatario sin contrato escrito, lo cual, sin embargo, no se puede pretender sin pleito». En Aragón el procedimiento variaba según que el contrato fuese escrito o verbal, en el primer caso, sin fase cognitoria se pasaba a la ejecución, para el segundo, era precisa la fase cognitoria.

En el vigente Código civil, en diversos artículos, se impone al arrendatario la obligación de pagar la renta, sancionándose el incumplimiento de esta primordial obligación con el desahucio, así los artículos 1.546, 1.555 y 1.559.

El Decreto de 21 de junio de 1920, en su artículo 2.º, reconoció que como consecuencia de la prórroga de los contratos, los propietarios, sólo por falta de pago podrían utilizar, con arreglo a la legislación común, la acción de desahucio. En idéntico sentido el artículo 3.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 y el artículo 4.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931.

El Decreto de 21 de enero de 1936 también reconoció la facultad del propietario de desahuciar al arrendatario de local de negocio en los casos de falta de pago de la renta.

B) *La posibilidad de enervar la acción de desahucio mediante la consignación de las rentas debidas tiene precedentes remotos.*— Así la Ley cuarta del Fuero Real (70) determinó: «mas si antes de quitársela por falta de pago de ellos, lo efectúe el inquilino, no se la puede quitar». La antinomia de las Leyes quinta y sexta de las Partidas (71), como hemos visto, fué causa de diversas interpretaciones, una de ellas es la que estimaba que conforme a la Ley quinta, lo que se podía conseguir era el desahucio momentáneo, del inquilino o arrendatario hasta que hiciese efectivos los descubiertos y menoscabos. La Ley sexta se refería al desahucio definitivo. Por ello, si los descubiertos eran menores a dos años el desahucio era provisional y si mayores tenía un carácter definitivo y sin posibilidad de poder rehabilitar la vigencia del contrato.

Ni el Código civil ni la Ley de enjuiciamiento civil reconocen la posibilidad de rehabilitar el contrato.

El Real Decreto de 21 de junio de 1920, en su artículo 2.º, esta-

(70) Tit. XVII, lib. III.

(71) Tit. VIII, Partida V.

bleció: «El inquilino podrá evitar el desahucio pagando al día siguiente al de la citación o consignando el descubierto en el Juzgado, y sólo será responsable de las costas causadas, si se probase que había sido antes requerido al pago en la forma de costumbre». También el artículo 4.º del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 se pronunció en análogo sentido.

El Decreto de 29 de diciembre de 1931, en su artículo 4.º, permitió enervar la acción consignando el descubierto en el Juzgado dentro del término del tercero día, contado desde el siguiente al de la citación.

El artículo 2.º del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1944 concedió al arrendatario la posibilidad de enervar la acción resolutoria consignando los descubiertos hasta el acto de notificación de la sentencia.

El Decreto de 30 de noviembre de 1945 amplió el anterior plazo hasta el momento mismo de ejecutarse el lanzamiento.

C) *Garantías concedidas al arrendador para el cobro de su crédito.*—Desde antiguo se ha concedido preferencia a los arrendadores para el cobro de sus créditos. Así la Ley segunda del Fuero Viejo (72) que estableció que en todo lo que llevase el arrendatario a la casa o heredad, es preferido el dueño de ésta por la deuda resultante del mismo arrendamiento a otros acreedores anteriores.

La Ley novena del Fuero Real (73) determinó que toda cosa que el arrendatario tenga en la casa arrendada se entiende empeñada a su dueño para el pago del alquiler, aunque no se pacte. Como expusimos, es un caso curioso de prenda legal sin desplazamiento.

Las Partidas, Ley quinta (74), estableció: «Que todas las cosas que fallaren en la casa, de aquel que la tenía alquilada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero, e por los menoscabos que ouiesse fecho en ella: e pueden as retener el señor de la casa, como por peños, maguer non quiera el otro, fasta que le pague el loguero, o le enderece los menoscabos que le fizo en su casa. Pero estas cosas sobredichas que fallaren en la casa, e tomare por peños, no las deve tomar el seyor della por si mismo tan solamente, mas ante los vecinos, metiendolas todas en escrito ante ellos, porque non puede ser fecho engaño».

La Constitución XXXIII de Cataluña (75) estableció: «El dueño de la casa, de propia autoridad y sin alguacil, puede tomar para el pago del alquiler las cosas que le hubiesen sido introducidas y encontradas en la casa alquilada».

La Ordenanza de Barcelona de 25 de mayo de 1442 reconoció el derecho del señor para tomar, por propia autoridad, y del que la tiene alquilada las ropas que se hallaren en la casa, en los casos

(72) Tit. III, lib. IV.

(73) Tit. XVII, lib. III.

(74) Tit. VIII, Partida V.

(75) Tit. XIII, lib. I.

de descubiertos de renta. También estableció la misma que en la ejecución sea preferido el crédito del arrendador al de los demás acreedores.

El Código civil al hablar de la clasificación de los créditos concede preferencias al arrendador en el número 7 del artículo 1.922.

La Ley de enjuiciamiento civil en el artículo 1.602 faculta al arrendador para retener y embargar los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas o alquileres.

Causa 2.ª.—Como anteriormente expusimos (76), hasta el Auto acordado de 1792 no se exigía la autorización expresa del propietario para poder subarrendar. Fué la citada disposición la que en su artículo 4.º prohibió el subarriendo sin el expreso consentimiento de los dueños o administradores, anulando, con carácter retroactivo, los que estuviesen hechos sin tal circunstancia. Del texto del precepto parece desprenderse que el contrato de arrendamiento no se resolvía por subarriendo in consentido; la resolución sólo afectaba al contrato de subarriendo, quedando vigente el de arrendamiento.

El Código civil vuelve al criterio anterior al del Auto acordado de 1792 y conforme a él solamente puede darse el desahucio cuando se subarrenda contra la prohibición expresa del propietario conforme a los artículos 1.550 en relación con la causa 3.ª del 1.569.

El criterio de la vigente Ley fué implantado por el Real Decreto de 21 de junio de 1920 y mantenido por las posteriores disposiciones sobre esta materia. No obstante, existe una notable diferencia entre las anteriores legalidades y la vigente, que conviene señalar, en ésta el desahucio por esta causa tanto puede darse durante el plazo contractual como durante la prórroga forzosa, mientras que en el Derecho anterior no se daba durante el plazo contractual cuando no había prohibición expresa, y solamente era posible durante la prórroga forzosa del contrato.

Causa 3.ª.—Sobre esta causa véase lo expuesto en los artículos 33 a 56.

Causa 4.ª.—En el Fuero Real (77) se estableció que el que alquile bestia u otra cosa para fin señalado, no puede destinarlo a otro, pero el Fuero Real no concedía acción resolutoria por esta infracción, solamente se facultaba al propietario para exigir una indemnización.

Las Partidas (78) estableció que el arrendatario puede ser desahuciado antes de cumplido el término en el caso de que «vsasse mal della, faziendo en ella algun mal porque se empeorase».

El número 2.º del artículo 1.555 del Código impone al arrendatario la obligación de destinar la cosa arrendada al uso pactado, pudiéndose, conforme al artículo 1.556, llegar al desahucio si

(76) Véase lo dicho en los arts. 14 a 32.

(77) Ley 6.ª, tít. XVII, lib. III.

(78) Ley 6.ª, tít. VIII, Partida V.

se incumple tal obligación. Así también la causa 4.ª del artículo 1.569 del mismo Código,

El apartado b) del artículo 3.º del Real decreto de 21 de junio de 1920 estableció que no procedía la prórroga forzosa cuando el arrendatario destinase la vivienda o local a usos distintos de los pactados. En igual sentido el apartado b) del artículo 5.º del Real decreto de 17 de diciembre de 1924 y apartado b) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931.

Tanto el Código como las disposiciones citadas eran de contenido más amplio que la vigente Ley de Arrendamientos.

En lo referente al traspaso es de hacer notar que el Decreto de 21 de enero de 1936 no exigía que el local traspasado se dedicase a negocio de la misma clase, sino que se destinase a análoga industria o comercio.

Causa 5.ª El Fuero Real (79) estableció que: «El que alquile a otro casa por cierto plazo, no puede quitársela hasta que se cumpla, si no es que quiera hacer obra necesaria, o si en ella haga daño el inquilino...».

Las Partidas (80) estimaban que procedía el desahucio: «quando el que touiesse la casa logada, vsasse mal della, faziendo en ella algún mal por que se empeorase...».

El Código civil, en su artículo 1.555, impone al arrendatario la obligación de usar la cosa como un diligente padre de familia. También hacen referencia a esta causa los artículos 1.562, 1.563, 1.564, 1.568 y 1.183.

En el Real decreto de 21 de junio de 1920, apartado b) del artículo 3.º, se estableció que no procedía la prórroga forzosa cuando se llevaran a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren la condición del edificio, o produzcan daño en el local, de costosa reparación. En igual sentido, el apartado b) del artículo 5.º del Real decreto de 17 de diciembre de 1924 y b) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931.

El Decreto de 21 de enero de 1936, en su artículo 5.º, estableció que procedía el desahucio cuando el inquilino, sin consentimiento del propietario, realizase obras que pongan en peligro la finca.

Causa 6.ª—Tiene su precedente en el apartado c) del artículo 3.º del Real decreto de 21 de junio de 1920, que entendió que no procedía la prórroga forzosa, «cuando la mayoría de los que habitasen en el edificio lo solicitaren del propietario respecto de algún inquilino». En idéntico sentido, el Real decreto de 17 de diciembre de 1924. También se mantuvo esta causa en el de 29 de diciembre de 1931; pero en este Decreto se reconocieron excepciones semejantes a las de la actual Ley en cuanto a los supuestos en que no podía prosperar el desahucio.

(79) Ley 2.ª, tit. XVII, lib. III.

(80) Ley 6.ª, tit. VIII, Partida V.

Causa 7.ª—Las Partidas (81) reconoció la inmoralidad como causa de desahucio; así, se decía que antes del plazo podía desahuciarse al arrendatario cuando «vsasse mal della, faziendo en ella algún mal por que se empeorase, o llegando en ella malas mugeres, o malos omes, de que se siguiesse mal a la vezindad». El criterio en cuanto a la aplicación de este precepto (82) era de que el dueño puede despedir al inquilino que admite prostitutas en su casa aunque no la deteriorase, si de ello se seguía perjuicio a la honestidad de los vecinos.

También puede considerarse precedente de esta causa la 4.ª del artículo 1.569 del vigente Código civil.

Causa 8.ª—Sirven de precedente el artículo 5.º, apartado g), del Real Decreto de 17 de diciembre de 1924 que estimaba que no procedía la prórroga forzosa «en los casos de expropiación forzosa por utilidad pública y en los que el Estado, provincia o municipios necesiten ocupar sus propios bienes para ejercitar proyectos de interés general». En igual sentido el apartado f) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931.

Causa 9.ª—Esta causa era reconocida en las Partidas, Ley sexta, título VIII, Partida V, en que se decía: «Alogando vn ome a otro casa, o tienda, fasta tiempo cierto, pagandole el que la recibe, el alouero que pone con el, a los plazos en que auinieron, non le puede echar della, fasta que aquel tiempo sea cumplido. Fuera ende, por quatro razones... La segunda es, si despues que la logo, aparecio alguna cosa atal en la casa, por que se podria derribar si non fuesse adobada.» Este supuesto se asemeja más al de las reparaciones que obligan al desalojo siendo criterio dominante de que concluida la reparación el arrendatario podía volver a la casa desalojada.

El Real Decreto de 17 de diciembre de 1924, en el apartado g) de su artículo 5.º reconoció que no procedía la prórroga cuando la finca se declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la autoridad municipal.

El apartado g) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 estableció: «Si la finca se declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la autoridad municipal, en el cual hayan sido citados, en cuanto se hayan promovido, todos los propietarios y todos los inquilinos de la finca de que se trate a quienes pueda afectar la declaración de ruina. En todos los juicios de desahucio cuyas demandas se funden en la excepción de haber sido declarada ruinoso la finca, será indispensable, para estimar aquélla, la aportación de certificación autorizada, expresiva de haber sido resuelto el expediente con citación, desde el primer momento, de todos los propietarios e inquilinos interesados y previo contraste de todas las pruebas periciales aportadas a dicho expediente.

(81) Ley 6.ª, tit. VIII, Partida V.

(82) Las Siete Partidas. Sampons, Martí de Eixilá y Ferrer. T. III, 1843. página 154, nota 29.

Cuando se haya decretado el lanzamiento por declaración ruinosa de la finca y cuando las obras que se efectúen en ésta, en primer término, no sean precisamente las que en los dictámenes técnicos en que se fundó la declaración de ruina se expresaron como necesarias, los inquilinos lanzados podrán reclamar una indemnización igual a la prevista en el párrafo tercero del apartado a) de éste mismo artículo 5.º. Los plazos de aviso se reducirán al tiempo indispensable cuya fijación corresponderá a la Autoridad gubernativa cuando por mandato de la Autoridad, fundado en proyectos de higiene o sanidad, o en ruina inminente, se imponga el desaloje del local de que se trate».

Causa 10.—Véase lo dicho en los artículos 70 y siguientes.

Arts. 150 y 151. El Fuero Real (83), concedió al arrendatario la facultad de resolver el contrato, durante el plazo contractual, así decía: «Tampoco el inquilino puede dejarla hasta cumplido el plazo, sino es pagando todo el alquiler, y si necesitando obra, no quiera hacerla el dueño requerido sobre ello, pueda dejarla, pagando sólo el alquiler del tiempo que la viva.» En el Derecho romano (84) también podía el arrendatario resolver el contrato cuando un vecino, levantando su casa, le quitase las luces necesarias para su oficio.

El Código civil, en los artículos 1.554 y 1.556, faculta al arrendatario para rescindir el contrato, durante el plazo contractual, en los casos de no entrega de la cosa o cosas arrendadas, en los supuestos de falta de reparaciones y en los de perturbación, pudiendo exigir, además, indemnización de daños y perjuicios.

El artículo 1.558 del mismo Código reconoce a favor del arrendatario otra causa de resolución en el caso de que por reparaciones urgentes sea inhabitable la parte de la vivienda que el arrendatario y su familia necesiten para su habitación.

Art. 155. Nuestras Partidas no se referían concretamente a la pérdida de la cosa arrendada como causa resolutoria del contrato de arrendamiento urbano. Por el contrario, sí hacen referencias concretas a la responsabilidad en caso de pérdida.

Nuestro Código sigue criterio análogo en el artículo 1.568 con la remisión a los artículos 1.182 y 1.183.

Art. 156. En la causa 9.ª del artículo 149 nos hemos referido concretamente a los antecedentes de este artículo en la cita de la Ley sexta de las Partidas. Estas llegaban a la misma conclusión, al cesar la obligación de pago de la renta por parte del arrendatario, si el arrendador no le proporcionaba otra vivienda; según los comentaristas, en las Partidas, concluidas las obras el arrendatario tenía derecho a ocupar la que desalojó.

El Código civil, en su artículo 1.558, hace referencia a un supuesto parecido, al que asigna consecuencias totalmente distintas de las de la vigente.

(83) Ley 2.ª, tit. XVII, lib. III.

(84) Ley 25, parágrafo 2.º, Dig. de Loc.

Disposición transitoria 19. El Decreto de 2 de agosto de 1934 fué el primero que concedió el derecho a revisar los contratos relativos a locales de espectáculos.

Disposición transitoria 23. Es esta disposición uno de los preceptos más graves que contiene la vigente Ley de arrendamientos urbanos siendo, quizá, el motivo por el cual no ha adquirido pleno vigor.

Pero como dentro del campo del Derecho no hay nada nuevo, también esta disposición transitoria tiene sus importantes precedentes, y en una época en que no se conocía el Derecho social ni la función social de la propiedad, de aquí la extraordinaria importancia de los mismos.

El Auto acordado de 31 de julio de 1792, en su artículo 6.º, estableció: «No pueden los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos convencionales, o por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones o por otro motivo; pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.»

Los artículos 7.º y 8.º del citado Auto acordado sancionaron indirectamente el no uso, así el primero de ellos decía: «Las personas que saliesen de la Corte con destino o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión u otra causa temporal de corta duración»; y el artículo 8.º: «Ningún vecino pueda ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio o comercio».

De ello se desprende que al amparo de estas disposiciones se podía imponer el alquiler obligatorio y también indirectamente se sancionaba el no uso. El no uso en estos últimos tiempos ha pretendido sancionarse, sin éxito, al amparo de la causa 2.º del artículo 1.555 del Código civil.

A D E N D A

Ya compuesto el anterior trabajo, se ha publicado la Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de Arrendamientos Urbanos.

Las consideraciones que en el mismo se contienen siguen teniendo, sin embargo, vigencia. La tesis que mantenemos, sigue en pie: el derecho histórico no ha sido tenido en cuenta por el legislador. Se sigue insistiendo en el número dos de la Base primera, en la legislación foral, que, como demostramos cumplidamente, en ningún caso puede tener aplicación. Se sigue afirmando que el Decreto de 21 de junio de 1920 (véase párrafo 4.º del preámbulo), es el primer antecedente legislativo de las disposiciones especiales arrendaticias urbanas.

El hecho de que el legislador introduzca en el nuevo texto, algunas innovaciones, más acordes con los antecedentes históricos, no quiere decir otra cosa, sino que una vez más, la tradición jurídica ha impuesto su constante histórica, aun siendo desconocida. Y así, las revisiones periódicas de rentas, el régimen de mayor libertad de contratación para nuevas construcciones, la negativa de prórroga en caso de no uso, etc. que aparecen como novedades de la Ley, ya fueron reguladas en múltiples disposiciones anteriores. La nueva Ley no rectifica sino que ratifica nuestra crítica histórica a la anterior. Y a la actual.