

# Arrendamientos Urbanos regidos por el Código Civil

**DIEGO ESPIN CANOVAS**

*Decano de la Facultad de Derecho de la  
Universidad de Murcia*

## **SUMARIO :**

- I. DIVERSIDAD NORMATIVA DEL ARRENDAMIENTO URBANO.**
- II. ARRENDAMIENTO DE SOLARES.**
  - 1. Concepto de solar.
  - 2. Régimen jurídico del arrendamiento de solares.
- III. ARRENDAMIENTO DE FINCA MIXTA.**
  - 1. Distinción entre finca mixta, pluralidad objetiva y arrendamiento complejo.
  - 2. Arrendamiento de finca mixta rústico-urbana.
  - 3. Arrendamiento de finca mixta de solar y edificaciones habitables.
  - 4. Arrendamiento de finca mixta de solar y edificaciones provisionales.
- IV. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.**
  - 1. Concepto de industria.
  - 2. Exclusión de la LAU.
  - 3. Aplicaciones concretas del concepto de industria.
  - 4. Arrendamiento de local de negocio con instalaciones.
  - 5. Arrendamiento de industria sita en local ajeno.
  - 6. Arrendamiento de industria de espectáculos.
- V. ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA CASINO O CIRCULO DE RECREO.**
  - 1. Antecedentes.
  - 2. Derecho vigente.
  - 3. Derecho transitorio.



## VI. ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.

1. Delimitación de la temporalidad.
2. Temporalidad contractual y temporalidad en la ocupación.

## VII. ARRENDAMIENTO COMPLEJO.

1. Distinción entre arrendamiento complejo y arrendamiento simple con prestaciones accesorias no arrendaticias.
2. Arrendamiento complejo y pluralidad objetiva o contractual.
3. Arrendamientos complejos más frecuentes.
4. Arrendamiento *ad aedificandum*.
5. Arrendamiento *ad meliorandum*.
6. Arrendamiento con opción de compra.

## VIII. ARRENDAMIENTO URBANO Y RELACION DE SERVICIOS

1. Precedentes.
2. Arrendamiento mixto urbano-laboral y arrendamiento urbano subordinado a relación laboral.
3. Viviendas por razón de servicios y locales para la prestación de servicios.

## IX. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1. Precedentes.
2. Exclusión temporal y parcial.
3. Aplicación subsidiaria de la LAU.

## I. DIVERSIDAD NORMATIVA DEL ARRENDAMIENTO URBANO (1)

La legislación de arrendamientos urbanos que en muchos países ha ido surgiendo en este siglo con finalidad proteccionista de los inquilinos, ante la escasez de viviendas, y de los arrendatarios de establecimientos mercantiles e industriales, en favor de la propiedad comercial, adquiere una fisonomía propia, de tendencia social, distinta y aun contraria a la que caracteriza a los Códigos civiles del pasado siglo, en que el arrendamiento urbano sigue las normas generales de la contratación, presididas por la autonomía y libertad privadas. Siguiendo esta evolución, la legislación española, a través de las últimas regulaciones del arrendamiento urbano, ha enfrentado al sistema general de nuestro derecho un ordenamiento transido de espíritu diferente, cuyo ámbito tiene una amplísima proyección, pero que, por su propio fundamento proteccionista no alcanza más que a aquellos supuestos en que el legislador estima verdaderamente digno de su apoyo el interés del inquilino o arrendatario.

Existe, pues, en nuestro ordenamiento jurídico, un dualismo entre el Código civil y la legislación de Arrendamientos Urbanos, que impone la necesidad frente a cada contrato, de decidir a qué órbita pertenece: y como este dualismo es radicalmente antagónico, con consecuencias trascendentales en su reflejo económico, la legislación de arrendamientos urbanos ha ido perfilando, en sucesivos ensayos, su propio ámbito de aplicación material. La tarea, sin embargo, no ha sido fácil ni aún después de la vigente ley; tiene la jurisprudencia una importante labor que realizar

---

(1) APARICIO, *Ámbito de aplicación del derecho especial de arrendamientos urbanos* (ADC, IX, 1956, 1091); CALVILLO, *Ámbito material de aplicación de la ley de arrendamientos urbanos* (RGLJ, 194, 1953, 419); CERRILLO, *Contratos excluidos de la legislación arrendaticia urbana* (Varios fascículos; Publicaciones del Instituto Español de Derecho Procesal, Sección de Barcelona); SORO, *Supuestos de inclusión y exclusión en la nueva ley de arrendamientos urbanos* (Alcoy, 1956).

para marcar la línea divisoria. En esta tarea es ya importante el resultado alcanzado, a través sobre todo de la doctrina establecida por el Tribunal Supremo y ésta es la finalidad esencial de este ensayo, modesta contribución al importante problema de delimitar el respectivo ámbito entre Código civil y Ley de Arrendamientos Urbanos, poniendo de relieve la doctrina jurisprudencial sobre la materia.

Resulta delo expuesto que la propia LAU al excluir determinados contratos de arrendamientos urbanos de su ámbito remitiéndose a la legislación común obliga a investigar frente a un contrato de esta índole si le es aplicable la legislación especial o la del Código civil. Todavía hay que tener en cuenta que existen arrendamientos urbanos regidos por otras normas distintas, como los de viviendas protegidas y por consecuencia es preciso frente a un contrato de arrendamiento urbano determinar las normas por las que se rige.

Siguiendo el criterio de la LAU, podemos delimitar su ámbito a través de un doble procedimiento, positivo y negativo, es decir, definiendo los contratos regulados por la misma y enumerando los excluidos de ella. Pero la enumeración legal, no es completa, tal vez por haber estimado el legislador que era innecesaria la expresa exclusión de algunos contratos, por lo que el criterio positivo será decisivo para excluir también los contratos que no encajen en los tipos regulados por la LAU.

Por virtud de esta exclusión explícita o implícita podemos considerar excluidos los siguientes arrendamientos:

a) *Exclusión explícita:*

- 1.º Arrendamiento de fincas de construcción protegida (art. 1.º, ap. 3.º).
- 2.º Arrendamiento de temporada (art. 2.º, ap. 1.º).
- 3.º Arrendamiento de casinos (art. 2.º, ap. 2.º).
- 4.º Arrendamiento de viviendas para porteros, empleados, etc. (art. 2.º, ap. 3.º).
- 5.º Arrendamiento de finca mixta rústico-urbana (art. 2.º, ap. 4.º).
- 6.º Arrendamiento de industria o empresa (art. 3.º, ap. 1.º).
- 7.º Arrendamiento de industria de espectáculo que no exceda de dos años (art. 3.º, ap. 3.º).

b) *Exclusión implícita:*

- 8.º Arrendamiento de solares, por no poder incluirse en el concepto de finca urbana.
- 9.º Arrendamiento complejo, por exceder del ámbito de la LAU.

Si prescindimos del criterio de la exclusión explícita o implícita podemos sistematizar los arrendamientos que en definitiva resultan excluidos de la LAU conforme al siguiente criterio:

- a) *Por no recaer el arrendamiento sobre finca urbana habitable:*
  - 1.º Arrendamiento de solares.
  - 2.º Arrendamiento de finca mixta (rústico-urbana con predominio rústico; solar con edificaciones con predominio del solar).
- b) *Por comprender el arrendamiento además de la finca urbana, una industria establecida en la misma:*
  - 3.º Arrendamiento de industria o empresa.
- c) *Por el carácter mercantil o suntuario del arrendamiento:*
  - 4.º Arrendamiento de casinos y círculos recreativos.
  - 5.º Arrendamiento de temporada.
- d) *Por la complejidad de las relaciones, comprensivas de arrendamiento urbano y de otras diversas:*
  - 6.º Arrendamiento complejo.
  - 7.º Arrendamiento subordinado a relación laboral.
- e) *Por estar sometida la finca a especial protección en favor de su construcción:*
  - 8.º Arrendamiento sobre fincas de construcción protegida (exclusión temporal y parcial).

Conforme a este esquema, expondremos este trabajo.

## II. ARRENDAMIENTO DE SOLARES (2)

1. CONCEPTO DE SOLAR.—Como vimos al delimitar los contratos regidos por LAU y CC, la razón de la exclusión del ámbito de aquélla del arrendamiento de solares es la diferente naturaleza del objeto arrendado ya que la LAU regula tan sólo el arriendo de las «edificaciones habitables» (art. 1.º), y el solar está constituido por terrenos sin dichas edificaciones; por eso la LAU no ha creído necesario excluir expresamente de su ámbito, el arrendamiento de solares; su exclusión, como vimos, es implícita, al tratarse de un objeto distinto del de los arrendamientos regulados por aquélla; excluida la aplicación de la LAU, hemos de tratar ahora del propio concepto de solar y de la hipótesis de existencia de edificaciones en el solar arrendado.

La LAU, que como decimos no excluye expresamente el arrendamiento de los solares, a diferencia de lo que hace con otros arrendamientos, tampoco define lo que se entiende por solar, por lo que parece lógico acudir a otras leyes que contienen dicha definición como son las leyes urbanizadoras y de arrendamientos rústicos. Pero tales leyes definen el solar desde sus específicos puntos de vista y por tanto el concepto así obtenido no puede utilizarse para los efectos de la exclusión de LAU.

(2) ARAGONESSES, *Resolución del contrato de arrendamiento de un solar destinado a huerja*. (Bol. Justicia Municipal, núm. 155, 1940, 365); COSSÍO, *El arrendamiento de solares y la nueva LAU* (ADC, I, 1948, 473); FERRER, *Arrendamiento de solares* (RGD, 1952, 430); GARCÍA-GALÁN, *Legislación especial de arrendamientos urbanos y legislación de solares. Respective ámbitos de aplicación. Jurisprudencia interpretativa* (RGD, IV, 1955, 523); PASCUAL SERRAS, *Solar con una serrería mecánica* (RJC, 1949, 66); RODRÍGUEZ-SOLANO, *Arrendamiento de solares* (Pretor, II, 1953, 31); RUIZ SALAS, *El arrendamiento de solares en la legislación vigente* (RDP, 1943, 292); R VALGARCE (RD Proc. IV, 1948, 294); Idem. *¿Es aplicable el beneficio de prórroga al arrendamiento de un solar dotado de ligero cobertizo y destinado al depósito de mercancías* (RD Proc. II 1946, 152).

Así, según la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, «a los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan» y en su defecto por las señaladas genéricamente por la ley (art. 63, ap. 3). De esta definición se desprende que el solar es sólo el suelo urbanizado y apto para la edificación; pero además del suelo urbano, según dicha ley existe la zona calificada de «suelo de reserva urbana» (art. 62), la cual queda automáticamente fuera de la calificación de solar, ya que ésta se da tan sólo al «suelo urbano» que reúna los anteriores requisitos. Por el contrario «constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificables de suelo urbano» (art. 64). Con mayor motivo queda excluido del concepto de solar, según esta ley, la zona considerada según la misma, «suelo rústico», el cual comprende «los terrenos que no fueren incluíbles en ninguno de los supuestos» del suelo urbano o del suelo de reserva urbana (art. 65).

Este concepto restringido de solar se fija en la Ley del Suelo, a efectos de una doble limitación: negativa, por no poderse edificar el suelo urbano, hasta que el mismo merezca la calificación de solar por contar con los servicios mínimos de urbanización exigidos (art. 67, ap. 1), y positiva, por imponerse el deber de edificación de los solares, bajo la sanción de expropiación en los términos fijados por la ley (art. 67, ap. 3).

Congruentemente, sobre el terreno de «reserva urbana» no se podrán realizar obras ni instalaciones, ni destinar a usos distintos de los previstos en el Plan de ordenación (art. 68) y los terrenos de «suelo rústico» están sujetos a fuertes limitaciones que tienden a preservar su carácter agrícola (art. 69).

La finalidad urbanizadora de esta ley, que aparece claramente en este concepto de solar, lo hace inaceptable a efectos de la LAU, ya que: a) además de los solares que define, otros terrenos sin edificaciones, reserva urbana y suelo rústico, pueden entrar en el concepto de solar a efectos de la LAU; y b) contrariamente, los solares, según la ley del Suelo, pueden no merecer esa calificación para la LAU en el supuesto de que existan en los mismos instalaciones provisionales que reúnan ciertos caracteres.

Tampoco cabe utilizar el concepto de solar contenido en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 (y Reglamento de 29 de abril de 1959). Así según dicha ley «no tendrán dicho carácter de finca rústica: 1.º los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas de ensanche o extensión del núcleo que estén afectadas por planes de ordenación aprobados legalmente: ... 3.º las tierras, dentro o fuera de las zonas y planes de ensanche de

las poblaciones, cuando por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos y playas, tengan un valor en venta que duplique, por lo menos, el precio normal que en el mercado inmobiliario corresponda a las de su misma calidad y cultivo» (art. 2, ap. 2, núms. 1.º y 3.º RAR).

Este concepto de solar tanto en sentido estricto (solares enclavados en núcleo urbano o zona de ensanche) como en su concepto más amplio (tierras con plus valía fuera de las zonas urbanizadas o de ensanche), si bien es adecuado para su exclusión de la consideración de finca rústica a efectos de esta legislación (igual que las tierras accesorias de edificaciones, según el art. 2.º ap. 2, n.º 2 RAR, a las que nos referiremos al tratar de la finca mixta rústico-urbana), no es en cambio adecuado para contraponer tales solares a las fincas urbanas sometidas a la LAU. El Tribunal Supremo aun antes de las vigentes leyes de arrendamientos rústicos y urbanos ya sostuvo el criterio de que la calificación de urbana de una finca a efectos de su exclusión de las leyes arrendaticias rústicas, no implicaba la aplicación de las leyes arrendaticias urbanas.

La no aplicación del concepto de solar según las leyes del Suelo y de arrendamientos rústicos, se deduce de los respectivos textos legales, ya que tal concepción se ordena «a los efectos» de las respectivas leyes (arts. 63, ap. 3. LS y 2 LAR y RAR); se comprende así fácilmente que la calificación de solar se haga en cada caso, con la mira puesta en la aplicación de dichas leyes; a efectos de urbanización interesará que el solar tenga un mínimo de urbanización para permitir su construcción y por tanto el concepto de solar será restringido; para la legislación de arrendamientos rústicos, importa la finalidad agrícola, pecuaria o forestal y la finca que no tenga esa finalidad predominante no se calificará de rústica, teniendo en este caso la finca no rústica una gran amplitud por comprender la finca urbana propiamente dicha o edificada, el solar o finca urbana edificable y la finca mixta rústico-urbana, con predominio rústico; aquí en la contraposición finca rústica-finca no rústica, no podemos identificar el segundo término con el solar pues resultaría un concepto de éste excesivamente amplio.

Por esta misma razón, las declaraciones jurisprudenciales, sobre la delimitación de finca rústica o urbana basadas en dichas leyes, tampoco son utilizables a efectos de la LAU, ya que parten de supuestos legales distintos. En efecto, el Tribunal Supremo al aplicar LAR decide la duda entre el carácter rústico o urbano, en favor de un criterio mixto deducido de la *situación* y el *destino*, inaceptable para la LAU:

«El predio rústico se distingue del urbano teniendo presente: a) su situación o emplazamiento en el campo o en población; b) aprovechamiento o desti-

no-explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio; y e) preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ellos exista, como, principal el uno y accesorio el otro» (S. 14 mayo 1958; reitera esta sentencia la doctrina sentada por las de 8 marzo 1944, 6 noviembre 1947 y 10 junio 1954).

Esta doctrina ha sido establecida en materia de retractos (de colindantes y rústicos) por lo que se deduce su inaplicación para el concepto de solar como contrapuesto a la finca urbana sometida al régimen de la LAU.

La LAU, no define el solar, lo que es lógico ya que trata de los arrendamientos de fincas urbanas habitables, pero por exclusión cabe deducir cuándo ha de calificarse como solar una finca. En efecto, según la LAU «el arrendamiento que regula esta ley es el de fincas urbanas y comprende el de viviendas o inquilinato, y el de locales de negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo» (art. 1.º, ap. 1).

Cabe inferir de este precepto que el solar será el terreno no agrícola carente de *edificaciones habitables*. Hay que distinguir, pues, dos supuestos: a) el solar sin ninguna edificación y b) el solar con edificaciones inhabitables.

a) *Solar no edificado*: En este supuesto, el solar es simplemente un terreno sin edificaciones ni instalaciones provisionales y basta este aspecto negativo para excluirlo del concepto de finca urbana sometida a la LAU; es indiferente su emplazamiento, es decir, que esté en núcleo urbano o en un medio rural, y su destino, aunque se arriende para una industria (almacén, depósito, etc.) ya que falta la edificación. Evidentemente respecto a la situación de hecho, existencia o inexistencia de edificación, hay que estar al momento de la celebración del contrato, por lo que no se transformará en arrendamiento urbano, el arrendamiento de un solar en que el arrendatario haya edificado sin autorización del arrendador, como tampoco si edificó con su autorización conviniéndose que lo edificado quedara para el arrendador, ya que éste no arrendó más que el solar. Esta doctrina está sancionada por la jurisprudencia:

«...la citada Ley especial de Arrendamientos gobierna los contratos de Arriendo que tienen por objeto fincas urbanas destinadas a vivienda o a local de negocio, y para su acoplamiento en el ámbito de la legislación especial exige el artículo 1.º de la misma que el arriendo recaiga sobre *edificaciones habitables*, quedando excluidos de su ordenamiento jurídico los contratos, como el de autos, en que lo cedido en uso por el arrendador es un solar, que por serlo ca-

rece de la cualidad, *sine qua non*, de habitabilidad aunque sea apto para ser destinado a negocio mercantil o fabril y el arrendatario, debidamente autorizado, haya construido en él una *nave industrial que, por no existir en el momento de la contratación ni pertenecer al propietario del suelo hasta la extinción del vínculo arrendaticio*, no pudo ser objeto del arrendamiento originario, que lo limitó al solar, siquiera por el destino convenido, a los solos efectos de deslinde jurisdiccional, se le haya asignado en esta Resolución la equivalencia de establecimiento mercantil, por lo que tampoco son de estimar los restantes motivos 3.º, 6.º, 7.º y 8.º del recurso, todos encaminados a mantener el criterio de que son aplicables al contrato discutido las normas de la legislación de Arrendamientos Urbanos, a efectos, principalmente, de la prórroga forzosa de la relación arrendaticia» (S. 5 febrero 1953).

«...la nota de diferenciación esencial y más ostensible entre el solar y el local de negocios deducida del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está en que sea un *lugar habitable* en los términos que establece la Sentencia de 8 de junio del corriente año, pero no en el momento de la demanda, sino al celebrarse el contrato, que es cuando las partes conciertan sus voluntades sobre un objeto determinado, por su especie y no por el nombre que quieran darle los contratantes, cuando no conste claramente que lo hacen en atención a las que pueda adquirir más adelante, lo que no ocurre en el caso actual, y por ello nada influye en esto el recibo de 24 de junio de 1945 aunque designe al local de autor como nave destinada a garage, y con relación a ese momento de constituir el arrendamiento no aparece de la sentencia, como hecho que hubiera que aceptar, mas que la indeterminada posibilidad de servir antes o más adelante de garage particular a los propios actores, y su habitabilidad de presente la deduce la sentencia de que hay en él retrete y luz como es natural en todo local en el que tenga que permanecer alguna persona, y una caseta para el guarda, con lo que, y aun prescindiendo de que está construida sólo por un socavón en el muro, da a ese término más valor del usual, porque en el concepto corriente esas casetas no son más que reducidos locales para guarecerse de las inclemencias del tiempo los guardas mientras prestan su servicio de vigilancia, no como viviendas, y con esas deducciones falta el Tribunal *a quo* a las normas de la prueba de presunciones que denuncia el recurso.

Sobre la habitabilidad actual directamente ligada con esa cualidad al crearse el arrendamiento no se encuentra en la sentencia más que una afirmación clara y positiva que tiene el doble carácter de gran valor de conocimiento de un hecho y de un juicio lógico que adquiere más eficacia porque nadie lo ha impugnado, y está consignada al final del Considerando 5.º, al decir que pudiera haber allí local habitable «con las modificaciones correspondientes en la estructura actual de la edificación», con lo que es irrefutable que si sería habitable con modificaciones, es que sin ellas, por el momento, y lo que es más importante, que antes no lo ha sido ni lo es.

Nada se opone a lo recogido en los Considerandos precedentes que el local arrendado linde y está ahora inscrito en el Registro de la Propiedad como una sola finca con otros terrenos en los que hay viviendas; en primer término, porque esta agrupación registral de fincas es posterior al contrato de arrendamiento, y en segundo lugar, porque lo arrendado con separación del resto de una finca no participa de los caracteres de ésta después de separarse de ello, lo mismo materialmente que por su situación jurídica, como en un caso que es análogo al

actual, hasta por la existencia de un muro de separación resolvió la Sentencia de 16 de marzo de 1951» (S. 28 diciembre 1953).

b) *Solar con edificaciones inhabitables*: Aunque existan edificaciones, si éstas son inhabitables, no son fincas urbanas a efectos de la sumisión de su arrendamiento a la LAU. Se exige este requisito de la habitabilidad en las siguientes sentencias:

«La Sala sentenciadora declara que la finca arrendada es una gran extensión de terreno para el cultivo de plantas y flores, viveros e invernaderos, con una casilla o caseta mal construída para el guarda y sin que tal terreno pueda considerarse como edificio habitable ni se ejerza en el mismo actividad industrial ni comercial, y como para que una finca urbana pueda conceptuarse como local de negocio a los efectos de la Ley de Arrendamientos urbanos, es necesario, conforme al artículo 1.º de la misma, que constituya una *edificación habitable* cuyo destino primordial no sea la vivienda y que se ejerza en ella con establecimiento abierto una actividad industrial o comercial, circunstancias que según la sentencia recurrida no concurren en la finca arrendada, resulta evidente que el contrato en que el actor intentan fundar su derecho al *retracto arrendaticio* establecido por la Ley de Arrendamientos está fuera del ámbito de dicha Ley, y al declararlo así la Sentencia recurrida interpreta rectamente y aplica debidamente el expresado artículo» (S. 31 diciembre 1951).

«No está comprendido el contrato celebrado como arrendamiento de solar dentro de la legislación especial, en mérito de que la edificación existente en el solar constituye, tanto por la *construcción* en sí, cuanto por su desproporción con la superficie arrendada, *cosa accesoria y secundaria*, sin relevancia, al no haber sido cedido el terreno por el dueño y aceptado, por la sociedad arrendataria, en consideración a ellas, las que carecen de la *estimación legal de habitabilidad* en su relación con aquél, sin que en él se ejerza una actividad industrial o mercantil, razones que imponen sea regulada su contratación por la legislación común, como se dice en la Sentencia de 31 de diciembre de 1951» (S. 21 febrero 1958).

Este concepto negativo de solar a efecto de la LAU como contrapuesto al de edificaciones habitables, que son las fincas urbanas sometidas a la misma, ha sido reiterado por el Tribunal Supremo en su importante sentencia de 12 de marzo de 1959:

«no existe una noción unitaria de solar que pueda elaborarse a base de fundir los conceptos empleados por el legislador, ya que no coinciden las definiciones legales que sobre el particular se encuentran en el derecho fiscal (artículos 407 y 587, número tercero del texto articulado de la Ley de Régimen Local de 17 de julio de 1945 (texto articulado de 16 de diciembre de 1950), en el Derecho administrativo (artículo 1.º de la Ley de 15 de mayo de 1945, artículo 3.º del Reglamento de 23 de mayo de 1947 sobre Ordenación de Solares, y artículos 63

y 142 de la Ley de 12 de mayo de 1956), y en el Derecho social agrario (artículo 2.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935).

Para llenar el supuesto vacío legal en torno al concepto de solar, en lugar del que viene a enfocar el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos desde el punto de vista negativo de la exclusión del arrendamiento de ciertas fincas del régimen singular de esta Ley, deben utilizarse aquellos conceptos con los que el Derecho positivo enfoca, desde un *punto de vista afirmativo*, el objeto sometido a su regulación, esto es, los *conceptos de edificación y de habitabilidad*, completados con la *principalidad o accesoriedad*, de modo que si de la finca arrendada no forma parte integrante una edificación, cualquiera que sea la solidez de su fábrica, o la edificación es inhabitable, o siendo habitable no constituye el objeto principal de la relación jurídica, el arrendamiento quedará al margen de la Ley especial, sin que deba preocupar si la finca excluida ya de este ordenamiento responde al concepto de solar —concepto inexistente dentro del Derecho excepcional de arrendamientos urbanos— o si la edificación merece la calificación de permanente o provisional.

Para que el arrendamiento quede regulado por la Ley especial, es preciso que el edificio arrendado sea *habitable*, según resulta del artículo 1.º y ha reiterado esta Sala, declarando expresamente que los locales para vivienda o negocio, objeto de la relación arrendaticia, son construcciones aptas de modo fundamental para ser habitadas, es decir que reúnan condiciones de habitabilidad (Sentencias de 22 de octubre de 1948, 31 de enero y 11 de diciembre de 1950, 5 de febrero y 28 de diciembre de 1953 y 29 de mayo de 1954), aunque el módulo conforme al cual ha de apreciarse la habitabilidad de un edificio sea distinto según el destino al que haya de dedicarse, por lo que sería equivocado aplicar a la habitabilidad de los locales de negocio el módulo correspondiente a las viviendas.

La habitabilidad del edificio ha de ser referida al momento de la constitución de la relación arrendaticia, como establece la Sentencia de 28 de diciembre de 1953, al afirmar que la nota de diferenciación esencial y más ostensible entre el solar y el local de negocio, deducida del artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está en que sea un lugar habitable, pero no en el momento de la demanda, sino al celebrar el contrato, que es cuando las partes conciertan sus voluntades sobre un objeto determinado por su especie y no por el nombre que quieran darle, cuando no conste claramente que lo hacen en atención a las que pueda adquirir más adelante». (S. 12 marzo 1959) (3).

2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO DE SOLARES.—Delimitado concepto de solar, a efectos de la LAU, resulta del mismo la exclusión del

(3) Transcribe esta sentencia literalmente el criterio expuesto por Castrón, I, 179, 181.

Menos clara es la doctrina de la reciente S. de 2 de abril de 1960 que considera regido por la LAU, el arrendamiento de un «terreno o patio con un gran porche, con sólida edificación o nave con muros de 40 cms. de espesor, columnas centrales de ladrillo y techumbre de viguería de madera», alquilado «para almacenar efectos de la industria a que la sociedad arrendataria se dedicaba y se dedica», alegando que está comprendido en el ap. 2 del art. 5 (LAU 1946, actual art. 3, ap. 2), que al exceptuar del concepto de arrendamiento de industria, los locales con instalaciones, alude a los almacenes.

su ámbito del contrato de arrendamiento de solares. En efecto, si el referido concepto de solar es puramente negativo, es decir las fincas urbanas que no sean edificaciones habitables, como los únicos arrendamientos que regula la LAU recaen sobre edificios habitables, los solares quedan excluidos de la misma.

Esta exclusión está, por otra parte, expresamente sancionada por la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, según la cual «el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos «incluidos en un plan de urbanización» o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojamiento para ejecutar los Proyectos de urbanización» (art. 47, ap. 3).

Claro está que esta exclusión de la LAU de los solares, según la Ley del Suelo, se refiere sólo al solar según ésta, que ya sabemos tiene un concepto más restringido que el de la LAU, por comprender solamente al solar ya urbanizado.

Excluida la aplicación de la LAU a los arrendamientos de solares, este arrendamiento se regirá por el CC, según ya vimos, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones administrativas que les conciernen, por lo que su régimen podrá sufrir alteraciones, respecto al arrendamiento del CC (desahucio administrativo, etc.).

La aplicación del régimen del CC para el arrendamiento de solares, sin perjuicio de la aplicación de otras normas de finalidad urbanizadora, cuando proceda, está reiterada por la jurisprudencia en fallos como el siguiente:

«...se acusa la infracción, por interpretación errónea, de los artículos segundo, tercero y cuarto (actuales 2.º, aps. 1 y 2, y 3.º, ap. 1) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y aparte de que la Sala de instancia no ha podido interpretar con error unos preceptos que ni siquiera ha citado, el contenido de dichas normas se refiere a casos particulares de exclusión del ámbito de aquella Ley, de contratos de arrendamiento de viviendas, locales de negocio o industrias que por su configuración genérica pudieran entenderse incluidos en la Ley, pero en nada afectan a los contratos de arrendamiento de solares o uso de superficie, que tanto por sentido y alcance del artículo primero de la repetida Ley especial como por la reiterada doctrina jurisprudencial, se hallan sometidos a los preceptos pertinentes del Código Civil» (S. 21 septiembre 1957).

### III. ARRENDAMIENTO DE FINCA MIXTA

1. **DISTINCIÓN ENTRE FINCA MIXTA, PLURALIDAD OBJETIVA Y ARRENDAMIENTO COMPLEJO.**—La finca en sí misma, puede tener una composición mixta (solar y vivienda, vivienda y granja avícola, vivienda y huerto, etc.), considerándose en cambio como un solo objeto del contrato; puede ocurrir, por el contrario, que el contrato comprenda además de la finca, otros objetos situados en la misma (vivienda con mobiliario, local de negocio con instalaciones), manteniéndose la pluralidad objetiva, dentro del contrato típico de arrendamiento de cosas; finalmente puede ocurrir que el contrato exceda del ámbito del arrendamiento de cosas, por comprender objetos propios de otros contratos (hospedaje, alojamiento en hospitales, sanatorios, etc.).

Ahora nos ocupamos solamente de la hipótesis del contrato de arrendamiento de finca mixta. Expondremos, como variedades de la misma, de inclusión posible o dudosa de la LAU, la finca rústico-urbana, la de edificio-solar, la de solar con edificaciones provisionales.

2. **ARRENDAMIENTO DE FINCA MIXTA RÚSTICO-URBANA.**—Entendemos por finca rústico-urbana aquella constituida por elementos diversos, rústicos y urbanos, pero arrendada como objeto único de un solo contrato; si por el contrario los varios elementos han sido considerados por las partes separadamente, no habrá unidad de objeto, sino pluralidad. La unidad objetiva impone a la finca una regulación única por lo que se plantea la disyuntiva de cuál sea el régimen jurídico que corresponda aplicar si el de los arrendamientos rústicos o urbanos; para resolver el dilema hay que analizar previamente el concepto de finca rústico-urbana.

Los dos componentes de esta finca mixta son, de una parte un predio o tierra de finalidad agrícola, forestal o pecuaria, y de otra, una edificación habitable.

La LAU prevé expresamente el arrendamiento de finca rústico urbana, disponiendo que «asimismo quedan excluidos de esta Ley y se atemperarán a lo dispuesto en la vigente legislación sobre arrendamientos rústicos aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuenta la finalidad primordial del arriendo. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana» (art. 2.º, ap. 4).

También LAR de 1935 prevé este supuesto, ordenando que «no tendrán carácter de fincas rústicas: 2.º las tierras que sean accesorias de edificación destinadas a habitación o explotaciones forestales, industriales y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento. Se entenderá, a los efectos de esta Ley, que las tierras son accesorias de un edificio cuando formen con él unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de las edificaciones, presupuesta la inexistencia de éstas» (art. 2.º, ap. 2, núm. 2.º RAR).

Ambas leyes se inspiran en el criterio de subordinación de lo accesorio a lo principal, pero la dificultad puede consistir en establecer esa relación de accesoriedad.

Según la LAU lo principal en la finca rústico urbana está constituido por el *destino primordial* del arriendo, es decir, según el fin previsto por las partes en el contrato. Según este criterio dependerá de la voluntad de las partes el dar carácter primordial al aprovechamiento urbano o al rústico siendo una cuestión que cabe dentro de la autonomía de la voluntad de las partes (4)

Sin embargo esa libre determinación de las partes sobre el carácter de la finca tiene el límite que consienta la naturaleza de las cosas, es decir, que la intención de las partes habrá de basarse en el posible destino de la finca.

Pero también la intención de las partes, el fin contractual, puede resultar dudoso. Para esta hipótesis los citados textos legales suministran criterios auxiliares, siempre subordinados al destino contractual, es decir, para cuando dicho destino no esté claramente establecido:

a) La LAU utiliza el criterio del valor fiscal, considerando que, el arrendamiento tendrá por objeto la explotación del predio cuando la contribución territorial por rústica sea superior a la urbana, es decir, que predominará el carácter urbano cuando la contribución de este género sea superior o igual a la satisfecha por rústica. Sin embargo este índice tribu-

(4) Como el texto: Cossío y Rubio, p. 195.

tario tiene sólo el valor de una presunción *iuris tantum* por lo que podrá ser impugnada demostrando que el valor de lo rústico o de lo urbano predomina sobre el otro elemento aun en contra de la menor tributación.

b) La ley de arrendamientos rústicos acude al índice del valor real para decidir cuando las tierras son accesorias del edificio, exigiendo que el valor de aquéllas sea igual o menor al de éste.

Un supuesto especial es el de la discontinuidad entre los elementos rústico y urbano de la finca mixta, hipótesis que hipotecariamente es posible (art. 8, LH y 44 RH) y que al margen de la inscripción como finca hipotecaria, es también posible en la intención de las partes al arrendar como objeto único de un contrato elementos de diversa naturaleza sin continuidad entre sí.

La LAU no exige dicha continuidad por lo que a sus propios efectos es posible considerar como único objeto de contrato la finca mixta discontinua. Por el contrario la LAR presupone la continuidad en el precepto antes transcrito al hablar de tierras accesorias de un edificio «cuando formen con él unidad de finca».

Por consecuencia de lo expuesto, para que la LAU sea aplicable a estas fincas mixtas serán precisos los siguientes requisitos:

a) Que entre los elementos urbanos haya «edificaciones habitables» (art. 1.º) bien sean casa-habitación (art. 2.º, ap. 4.º), bien local de negocio, aunque no se mencione esta posibilidad en el citado artículo (5).

b) Que los elementos rústicos sean continuos o al menos próximos a los urbanos o al menos que exista un nexo claro que demuestre la unidad de objeto en la intención de las partes.

c) Que la finalidad contractual primordial sea la vivienda o explotación del negocio en la edificación existente, deducida dicha finalidad de la voluntad de las partes, expresa en el contrato o deducida del valor igual o superior de los elementos urbanos sobre los rústicos.

Por el contrario, cuando la finalidad primordial sea la explotación rústica de la finca, el contrato se regirá bien por la legislación de arrendamientos rústicos (a la que sólo se remite el art. 2, ap. 4 LAU), bien a la legislación común del Código civil, si tampoco está sujeto el contrato a aquélla (se excluyen en efecto determinados contratos, como los celebrados entre determinados parientes, los de solares, etc. de la legislación arrendaticia rústica: arts: 1.º ult., ap. 2, etc. RAR).

La doctrina del Tribunal Supremo declara reiteradamente que el carácter de la finca rústico-urbana se decide por el elemento predominante:

(5) En favor de que la finca mixta pueda comprender la hipótesis de local de negocio: GARCÍA ROJO, I, 224; COSSÍO Y RUBIO, 197; CASTÁN, I, 187.

«Ante la concurrencia en un solo contrato de un arrendamiento conjunto de dos fincas de distinta naturaleza, una rústica y otra urbana, arrendadas por un solo precio y por el mismo tiempo, no es dable al arrendador, a menos de quebrantar el único vínculo así contraído, pretender la resolución de una y reservar la de la otra para ventilarla en diferente proceso; y consiguientemente, si la demanda se fundó en la resolución del arrendamiento del garage como local de negocio, del que fuera finca aneja la huerta, la Sala no infringió ni podía infringir, los artículos 1.º, 5.º y 149 de la Ley (de 31 diciembre 1946), aplicable sólo al supuesto del arrendamiento de una finca urbana, y aun de una finca rústica arrendadas conjuntamente cuando la primera constituyese el elemento preponderante del arriendo» (S. 27 noviembre 1954).

«La sentencia recurrida no interpreta erróneamente los arts. 1.º y 3.º LAU (de 31 diciembre 1946), pues está aceptado en todo el pleito que se arrendó en 1904 la finca para explotarla como huerta, se ha demostrado que la vivienda es accesorio de esa explotación, y hasta se han presentado recibos de contribución que evidencian que es bastante mayor la cantidad que paga esa finca por contribución como rústica que como urbana» (S. 30 diciembre 1954).

«Aparte de que no ha sido eficazmente combatida la declaración de la Sentencia recurrida, de que lo arrendado ha sido una finca agrícola, es lo cierto que, como cuestión *de jure* tampoco puede estimarse infracción de los preceptos legales que se citan, puesto que el art. 3.º de la Ley de 31 de diciembre de 1946 excluye de esta ley y se atemperan a la legislación sobre arrendamientos rústicos aquellos contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arrendamiento; y basta examinar los contratos originarios para advertir que se arrienda una casería, que en su propio concepto entraña la existencia de casa con edificios dependientes y fincas rústicas a ella unidas y cercanas en las cuales el fin primordial fué el cultivo de la tierra minuciosamente regulado, explotación que en la actualidad sigue realizándose, sin que pueda afectarla el ensanche de la población que administrativamente la haga, a efectos contributivos, tener la consideración de solares, y sin que tampoco pueda tener aplicación la presunción que el citado art. 3.º consigna, que no pasa de ser tal y siempre salvo prueba en contrario, ya que está demostrado cuál fué la finalidad primordial del contrato» (S. 12 mayo 1955).

3. ARRENDAMIENTO DE FINCA MIXTA DE SOLAR Y EDIFICACIONES HABITABLES.—Ya vimos que el solar no pierde esta calificación jurídica a efectos de su exclusión de la LAU cuando existan en él edificaciones inhabitables, ya que la LAU sólo rige para las edificaciones habitables (art. 1.º), por lo que el supuesto de finca mixta de solar y edificación, presupone que se trate de edificación habitable. Sólo entonces cabe la duda de si quedará excluido o incluido su arriendo de la LAU.

La LAU no alude a este tipo de finca mixta, a diferencia de lo que hace con la rústico-urbana (art. 2, ap. 4) como hemos visto, pero aplicando por analogía (art. 8.º) el mismo criterio, habrá de calificarse, dada la unidad

contractual y de objeto en la intención de las partes, como finca de un solo carácter, solar o edificio, debiendo resolverse la duda, como en el supuesto de la finca rústico-urbana, en favor del *elemento predominante*, según la voluntad de las partes, deducida, si no resulta claramente establecida, del índice valorativo. Así lo ha resuelto la jurisprudencia en los siguientes casos:

1.º Es arrendamiento de finca urbana el de casa, gallinero, garage y terreno, para granja avícola:

«para incluir el contrato en el ámbito de la Ley de Arrendamientos urbanos, la Sala sentenciadora tuvo en cuenta que el principal destino de lo arrendado ha sido la instalación por el arrendatario de una granja avícola de gran entidad en las construcciones que fueron objeto del contrato, una de ellas edificio habitable; y frente a esta posición de la sentencia recurrida, arguye el recurso que no es de aplicación el artículo primero de la Ley de Arrendamientos urbanos porque el contrato recayó sobre cosas que en su elemento predominante no son habitables, sino terrenos que por su situación son constitutivos de solares de mucho mayor volumen e importancia que las construcciones.

«Planteado así el problema fundamental del pleito, se aprecia que en la relación jurídica arrendaticia concurren elementos «de facto» que en parte reclaman la aplicación del artículo primero de la Ley de Arrendamientos urbanos por ser objeto del contrato, entre otros bienes, un edificio que reúne los requisitos de habitabilidad y destino a explotación industrial con otras construcciones accesorias, y en la parte restante entran en la esfera del Código Civil por referirse a terrenos aptos para solares, excluidos por la Ley ordenadora de los mismos y excluidos también de la Legislación de Arrendamientos rústicos y urbanos; y en estos supuestos de vínculo jurídico único, en el que se entremezclan múltiples reglas de derecho, incompatibles en régimen simultáneo, la total relación creada se regulará exclusivamente por la regla que corresponda a los *elementos subjetivos y objetivos predominante*, aspecto éste en que los hechos procesales demandan la aplicación de los artículos primero y setenta de la Ley de Arrendamientos urbanos, como correctamente lo estimó la Sala sentenciadora en atención a que la finalidad principal perseguida por los contratantes fué el destino de los locales arrendados, en parte habitables, a una explotación avícola constitutiva del *elemento predominante en el aspecto intencional y jurídico*, no obstante la mayor valoración económica que con relación a las construcciones pudieran tener los terrenos aptos para solares, ya que éstos no presidieron la voluntad de las partes en la formación y finalidad del contrato, quedando así relegados a la condición de cosa accesoria o secundaria de lo conve-nido, por lo que procede la desestimación del recurso» (S. 22 octubre 1951).

2.º Es arrendamiento de finca urbana, el de vivienda y patios o corrales:

«circunstancia ésta que asimismo se desprende de la diligencia de reconocimiento judicial, la que pone de manifiesto las condiciones de *habitabilidad* de parte de las edificaciones existentes, todo lo cual evidencia que lejos de ser una

finca atípica, como dice el Juez de instancia, *conjunto de solar y vivienda*, es una *finca urbana*, puesto que está enclavada en el casco urbano de la población, destinada a *vivienda* del actor y *con una mayor extensión dedicada a patios o corrales*, como es corriente en las fincas de los pueblos, *que no por ello le hace perder su peculiar destino de vivienda*, unido a algún pequeño cultivo o industria casera, aunque sus condiciones de higiene sean muy precarias desde el punto de vista de habitabilidad urbana, y la que nunca puede considerarse como solar al amparo de la Ley de 15 de mayo de 1945, que es sólo aplicable a las fincas comprendidas en sus preceptos, entre los que no se encuentra ninguno que se refiera a supuestos como el que ahora se contempla, y que además sólo tiene como ámbito de aplicación las poblaciones de más de diez mil habitantes, pues para serlo a las de inferior vecindario, es preciso acuerdo del Consejo de Ministros, conforme al artículo 1.º del Reglamento dictado para la ejecución de la Ley anterior, y la que asigna una competencia municipal para conocer de la aplicación de tal Ley, sin que, por tanto, la Autoridad judicial tenga competencia para declarar, si a un determinado terreno o edificación le corresponde el carácter de colar a los efectos de expropiación que la Ley dicha regula y establece...» (S. 10 mayo 1957).

3.º Es arrendamiento de solar el de campo de fútbol y edificios accesorios:

«...en el segundo motivo se acusa infracción por violación, de los artículos 1.º, 5.º, 6.º, 13 y 70 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, amparándose el recurrente en que el campo de fútbol es una edificación habitable según exige el artículo 1.º citado, lo que niega la Sala sentenciadora, entendiéndola ésta que no puede considerarse tal un terreno de setenta y nueve carros de cabida por la simple circunstancia de que exista una construcción de dos metros y medio a tres de altura y ochenta metros cuadrados de superficie destinada a vestuario de jugadores, caseta del árbitro y botiquín; otra destinada a taquilla, una tercera para despacho de bebidas, con techo de teja y otra cerrada de persianas; sin que exista fundamento bastante para imputar infracción de ley por el hecho de que la Sala sentenciadora interpreta la palabra habitable usada por la ley de distinta manera que el recurrente, antes bien, aquella interpretación parece en este caso la más natural, toda vez que «habitación» lleva idea de alojamiento aunque el destino primordial del lugar habitable no sea la vivienda, o por lo menos indica una continuidad que afecte de manera durable al modo de vida de una persona; debiendo advertirse que aunque se entendiera que tal o cual dependencia sea habitable, lo que no admite esta Sala, no por eso se podría calificar de habitable la finca arrendada, o sea el terreno o el campo de fútbol, lo que sería contrario a la acepción común de la palabra, pues nadie dice que un campo de fútbol sea habitable, ni es tampoco una edificación como la ley requiere, aunque tenga alguna o algunas edificaciones de pequeño coste que no tienen finalidad propia, sino que son dependencias del campo instaladas para su servicio».

«...para ser un lugar local de negocio, lo primero que hace falta es que sea local, y no es propiamente local sino el «sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto», y el campo de fútbol de que se trata no está cubierto, sin que importe

que lo esté alguna construcción allí instalada, pues ello no da derecho a decir que la finca ni el campo de fútbol, que principalmente la constituye, llene este requisito».

«...es inadmisibile la doctrina de que los requisitos establecidos en el artículo 1.º de la repetida Ley no son de ineludible concurso; antes bien, es más racional entender que dicho artículo, de carácter definidor y condicionante, es supuesto previo para poder aplicar los otros artículos que el recurrente cita, sin que obste lo dispuesto por el artículo 13 de la misma, que no autoriza a prescindir de los requisitos legales».

«...la Ley que protege a los arrendatarios no tiene por finalidad procurar que haya muchos campos de fútbol, sino dar estabilidad a los contratos de arrendamiento y con ello a la sociedad misma, evitando que la suerte y los medios de vida de numerosos miembros de la sociedad dependan de la mera voluntad de los propietarios, y así se han limitado los derechos de la propiedad por graves razones sociales que en este caso no existen» (S. 29 mayo 1954).

4.º Es arrendamiento de solar el de Parque y edificios con servicios, para espectáculos públicos.

«...el objeto de la relación arrendaticia era el Parque denominado «Campos Elíseos» en la superficie toda, y sus servicios y dependencias para explotar en él un negocio de espectáculos públicos, y de tal expresión resulta que lo arrendado eran los elementos referidos, que juntos integran una unidad indivisible, por lo que precisa señalar cuál sea el predominante para obtener la norma legal aplicable, y desde luego destaca que se señala el Parque como elemento primordial con sus 17.681 metros cuadrados de extensión, cuidando de mencionar los árboles, plantas y paseos, prohibiendo extraer arena y emplear para el relleno de la finca tierra no aprovechable ni útil para vegetales; por el contrario, las dependencias no se mencionan, y el nombre que se les da denota su accesoriedad y complemento respecto de la finca, y durante el período de prueba ha quedado acreditado que las dependencias existentes al celebrar el contrato estaban constituídas por la Sala de Baile, Sidrería y casa del Guarda, aparte de lo edificado posteriormente, pero las dos primeras construcciones ostentan las características de tipo cobertizo, y la última, casa del guarda, reúne condiciones propias de permanencia, y los servicios quedan sin especificar y cabe referirlos a la forma de atender a las peticiones de público en el consumo de lo que apetezca, con instalaciones más o menos provisionales, de donde hay que concluir que el elemento esencial de la celebración del contrato arrendaticio consistía en la finca urbana, parque, solar, condición esta última que le concede el Ayuntamiento al incluirlo en el arbitrio municipal de solares y considerarle zona verde con prohibición de edificar en la finca» (S. 26 febrero 1955).

5.º Es arrendamiento de solar el de una superficie de terreno destinado a depósito de mercancía y edificaciones accesorias:

«la interpretación que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han dado al concepto de solar como objeto de la relación arrendaticia, diferenciándole con

precisión del de local de vivienda o local para negocio, que son construcciones permanentes aptas, de modo fundamental, para ser habitadas, en tanto que el término «solar» hace referencia a una superficie, enclavada en efecto en zona urbana o en vías de urbanización, pero inadecuada para ser habitada, aunque existan en su ámbito algunas edificaciones cubiertas o no y con mayor o menor solidez fabricadas y por ello la doctrina de esta Sala enseña que los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, invocados como infringidos en varias de sus disposiciones por la Sala sentenciadora, se refieren únicamente a arrendamientos de locales y relaciones entre inquilinos y propietarios sin hacer objeto de su especial protección a los arrendamientos de solares, que no puede ser denominados inquilinos, término que designa a los arrendatarios de una casa o parte de ella, ni tampoco se incluyen en el concepto de arrendatarios de locales, puesto que la relación arrendaticia no se ha establecido de modo principal sobre ningún género de edificaciones, sino sobre una superficie apta para construir sobre ella, y sin que lo que acaso en la misma exista edificado, además de ser accesorio, reúna condiciones de habitabilidad, como acontece en el caso presente, en que lo convenido entre las partes fué el arrendamiento de un solar para depositar sobre su superficie las mercancías propias del tráfico de los arrendatarios ocupando una parte reducida lo edificado, que se destina, según revela el resultado de la prueba, a oficinas y resguardo de las dichas mercancías y de la báscula para comprobación de pesos» (S. 31 enero 1950).

6° Es arrendamiento de industria de espectáculo, que por exceder de dos años, está sujeto a LAU; el de un cine y solar destinado a su ampliación:

«Sobre la base de hecho que por lo expuesto se aprecia en este trámite de casación, es indudable el error jurídico padecido por la Sala sentenciadora al calificar de solar el terreno arrendado, para aplicar al vínculo contractual de su arrendamiento la Legislación común *primero*, porque dicho terreno en modo alguno puede encuadrarse en el ámbito de la ordenación de solares, afectado por planes de urbanización aprobados, según lo exige para tal conceptualización el artículo 1.º de la Ley de 15 de mayo de 1945, ya que es hecho indiscutido su no inclusión en el arbitrio municipal correspondiente, y además no parece susceptible de aprovechamiento para vivienda —artículo 3.º— y está expresamente excluido de aquella ordenación, como *patio* o *jardín complemento normal de un edificio*, por el artículo 4.º del Reglamento de Solares de 23 de mayo de 1947; y *segundo*, porque no es exacto que el carácter accesorio de vivienda que le asigna a lo arrendado el Considerando cuarto de la Sentencia de primera instancia, aceptado por la recurrida, lo haya perdido y adquirido el concepto de solar al ser arrendado con independencia de la vivienda, porque si en aquel momento formaba parte integrante de ésta, la transformación que se efectuó por el arriendo no fué en solar, sino en *espacio destinado a la ampliación del Cine*, según se estipuló en el contrato de arrendamiento y así fué cumplido de suerte que ni era solar al tiempo del convenio, ni por transformación pudo serlo después.

En consecuencia, si fué objeto de arriendo un trozo de terreno que entonces

era parte integrante o complemento de una vivienda y por el destino previsto en el contrato se transformó en local de negocio cinematográfico con duración pactada de más de dos años, no es dudoso afirmar que se está en presencia de un contrato regulado por la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, como comprendido en los artículos 1.º y 6.º (actuales 1.º y 3.º, párrafo 3) en relación con el 13 (actual 8.º) del texto de la ley de 31 de diciembre de 1946, articulado por Orden Ministerial de 21 de marzo de 1947, siéndole aplicable la prórroga de su duración de modo forzoso para el arrendador a voluntad del arrendatario, según prescribe el artículo 70 (actual 57) de la misma Ley...» (S. 23 enero 1957) (6).

4. ARRENDAMIENTO DE FINCA MIXTA DE SOLAR Y EDIFICACIONES PROVISIONALES.—Con frecuencia la edificación existente en el solar, tiene carácter provisional; la LAU nos da un concepto de la edificación provisional: «se reputarán edificaciones provisionales los barracones, casetas, chozas y chabolas, y se presumirá que lo es, salvo prueba en contrario, cualquiera otra edificación de naturaleza análoga, en cuya construcción no sea preceptiva, conforme a las disposiciones vigentes, la intervención de técnicos» (art. 91, ap. 2).

Se ha planteado la cuestión de si esa provisionalidad, puede influir en el predominio del elemento solar, sobre el de edificación en la finca mixta. Conforme ya vimos, a efectos de poder calificar una finca como solar, lo decisivo es el criterio negativo de no ser edificación habitable; por lo tanto, no importa que aquélla sea provisional con tal que sea habitable; en este caso será finca urbana cuyo arriendo está sometido a la LAU, si bien con algunas especialidades (art. 91). Por el contrario la edificación provisional inhabitable ha de calificarse como solar a efectos de su exclusión de la LAU, como vimos al tratar del arrendamiento de solares.

Este mismo criterio se ha de aplicar a la finca mixta compuesto de solar con edificación provisional, por lo que esa provisionalidad, no prejuzga la inclusión o exclusión en la LAU. Será el destino principal, solar o edificación, lo que decida, si bien el carácter provisional puede ser un índice preventivo de la accesoriedad de las edificaciones respecto al solar.

Por otra parte la finca compuesta de solar y edificación *provisional*, puede estar afecta a la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, la cual, como ya vimos al ocuparnos de los solares, dispone que «el arrendamiento... de los terrenos» incluidos en un plan de urbanización «o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y en todo caso

(6) La doctrina sentada por esta S. supone que hay unidad de objeto contractual en la intención de las partes, no obstante el carácter mixto de la finca (casa con patio) destinada des-pués, al tiempo del contrato de arriendo a ampliación de un cine, que al exceder de dos años, queda sujeto a LAU.

finalizaran automáticamente con la Orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojamiento para ejecutar los proyectos de urbanización» (art. 47, ap. 3).

Por tanto cuando la finca mixta a que nos referimos esté incluida en un plan de urbanización, esto determinará como en el caso del solar, la exclusión de su arrendamiento del régimen de la LAU.

Cuando la finca mixta de solar y edificación esté regida por la LAU, queda sujeta a algunas especialidades que examinaremos más adelante, referentes a la denegación de prórroga por derribo para nueva edificación (art 62, núm. 2.º LAU) que requiere menos requisitos provocando además la extinción del arrendamiento en vez de la reserva del derecho arrendaticio en la nueva finca reconstruída (art. 91, LAU). Por su parte la Ley del Suelo ordena la extinción del arrendamiento de las fincas incluidas en el registro de solares cuando sean enajenadas conforme a las normas especiales de dicha ley (art. 149).

#### IV.—ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA (7)

1. CONCEPTO DE INDUSTRIA.—Lo mismo que a efectos de la LAU hay un concepto específico de solar (la finca urbana que no sea edificio habitable), que no coincide con el concepto de solar de otros órdenes normativos (derecho administrativo, ley de arrendamientos rústicos, etc.), también hay que establecer un concepto propio de industria en la LAU, sin exacta correspondencia con los conceptos de empresa o industria establecidos en otros campos normativos (derecho mercantil, fiscal, etc.).

El concepto de empresa ha sido objeto de una elaboración doctrinal intensa en tiempos recientes configurando la empresa, como persona jurídica, como patrimonio separado, como universalidad, como organización, manifestándose a través de estas construcciones teóricas la importancia que en la vida económica asumía la empresa como algo destacado de la persona del comerciante o empresario, llegándose a concebir el derecho mercantil no como un Derecho de los comerciantes, ni de los actos de comercio, sino como el Derecho de las empresas (8).

Falto el concepto de empresa de una regulación en el Derecho positivo español, el Tribunal Supremo tuvo que elaborar un concepto de empresa como objeto del tráfico jurídico, ya que en la vida real con frecuen-

(7) UBAONDO, *El arrendamiento de empresa en la LAU* (ADC, 1950, 362). V. también nota 11.

(8) CALVO, *La empresa mercantil como objeto de negocios jurídicos* (AAMN, I, 1945, 533); CASANOVA, *Teoría de la hacienda mercantil*; FERRARA (junior), *Naturaleza jurídica de la hacienda mercantil* (RDP, 1948, 965); GARRIGUES, *Tratado de Derecho mercantil*, I, 1.º, 217; GONZÁLEZ (Jerónimo), *La casa comercial* (RCDI, 1946, 490 y Est. III, 289); MOSSA, *Empresa y hacienda mercantil en el Código civil italiano y en derecho comparado* (RJC, 1954, 226); PLAISSANT, *La evolución de la idea de empresa* (RDM 1952, 158); PÉREZ BORTJA, *Nota sobre el concepto de empresa. Su especial consideración en el Derecho del trabajo* (RDM, 1948, 8).

cia se daba el arrendamiento, la cesión y otros negocios sobre la empresa (9).

La Sentencia de 13 de marzo de 1943 marca una primera etapa en esta elaboración jurisprudencia al enjuiciar el arrendamiento de un café-bar por el dueño del expresado negocio de bar situado en local arrendado, afirmando el Tribunal Supremo que «cualesquiera que sean las dificultades con que se tropiecen para construir la institución de la empresa mercantil, favorecidas por el silencio que a ese respecto guardan nuestros cuerpos de derecho material, desechadas las teorías que la conciben como una persona jurídica o como un patrimonio autónomo o como una *universitas rerum*, que implica una reunión, al par física y económica de elementos de muy variada condición que, unitariamente considerados, exigen un tratamiento propio, gana terreno en el orden científico la idea de que la empresa es, en suma, una verdadera organización de actividades, de bienes y de relaciones de muy variada condición, que, pese a la condición de cada uno de ellos, puede ser, en conjunto, objeto de tráfico jurídico, sin que la idea sea extraña a nuestras prácticas comerciales, en las que suele ser frecuente la transmisión, definitiva o temporal, del negocio mercantil como entidad sustantiva, ni pueda decirse ajena a nuestro derecho, que en algún caso, como el contemplado por el art. 928 del Código de comercio, admite la posibilidad de que la empresa sea traspasada, es tanto como decir que, considerada como un todo, puede ser y es frecuentemente objeto de relaciones jurídicas de carácter obligacional».

Esta construcción de la empresa continuó en las Sentencias de 13 de enero de 1944, 7 de diciembre de 1945 y 23 de marzo de 1946 (10):

«la palabra industria, tanto por su etimología como por su definición lexicológica: Maña destreza o habilidad y también conjunto de operaciones materiales necesarias para la obtención y transformación de un producto natural, o en su acepción económica de transformación de primeras materias y producción de riquezas como el concepto más vulgar de profesión u oficio, representa una idea substancialmente integrada por la *actividad del factor humano que la sustenta*, el cual, con auxilio de elementos materiales (trabajo manual, maquinarias y artefactos e instalaciones en mayor o menor número, según su desarrollo), económico (capital, crédito, clientela), o inmateriales (inteligencia, laboriosidad, crédito público), constituye una unidad patrimonial propia de la persona individual o colectiva que la produce y mantiene, y susceptible de ser transmiti-

(9) Algunos preceptos positivos se refieren o son aplicables a diversos aspectos aislados de la empresa como objeto de tráfico jurídico: arts. 928 CC, 1952 C. Com. y 142 Ley de S. A. de 17 de Julio de 1951. La ley de hipoteca mobiliaria de 16 de diciembre de 1954 ha regulado la hipoteca de establecimiento mercantil (arts. 19-33).

(10) Comentario a esta jurisprudencia: POLO (RDP, 1943, 317; 1945, 333; 1946, 562); GIRÓN TENA (RDM, 1946, 475).

da, cedida, traspasada de modo permanente o arrendada por tiempo determinado a otra u otras personas, que al recibirla como tal industria no adquieren solamente los elementos auxiliares enumerados, por muy importantes que sean, sino una entidad dotada de vida, según la actividad que la anime y multiforme en sus relaciones jurídicas, derivadas de los derechos y obligaciones que le correspondan como objeto de derecho y elemento económico-social» (S. 7 diciembre 1945).

## 2.—EXCLUSIÓN DE LA LAU (11).

La ley de arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946, inspirándose en las anteriores sentencias definió la industria como esa unidad patrimonial con vida propia que se refleja en dichos fallos, concibiendo así la industria como el conjunto de diversos elementos animado de propia vida (art. 4).

Este concepto de la industria elaborado por la jurisprudencia y recogido en la citada ley de 1946 ha pasado inalterado a la vigente, según la cual «el arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluido de esta ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral. Pero sólo se reputará existente dicho arrendamiento cuando el arrendatario recibiere, además del local el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas» (art. 3.º, ap. 1) (12).

En este precepto la LAU excluye expresamente de su ámbito el arrendamiento de industria, definiéndolo además, como necesario antecedente para poder determinar la procedencia de la exclusión. En cuanto al régimen del arrendamiento de industria que se excluye de la LAU, ésta se remite, de modo innecesario, a lo pactado y a la legislación civil, común o foral; por la inexistencia de tales disposiciones forales, es el Código civil el que ha de regir tales arrendamientos. La jurisprudencia ha aplicado reiteradamente el CC para fundamentar la extinción, por cumplimiento del plazo, del arrendamiento de industria.

Claro está que un arrendamiento de industria podrá, no obstante, que-

(11) GIRÓN, *Comentario a la sentencia de 23 de marzo de 1946* (RDM, 1946, 479); HERRERO, *En torno a las reformas de estructura de la empresa alemana* (RDM, 1953, 295); MUÑOZ, *Concepto jurídico de la empresa a efectos arrendaticios* (RDM, 1955, 247, núm. 56); UBAONDO, *El arrendamiento de empresa en la nueva ley de Arrendamientos Urbanos* (ADC, III, 1950, 362).

(12) La única alteración, puramente gramatical, en el comienzo de este artículo ha mejorado la anterior redacción.

dar sometido a la LAU cuando el objeto del contrato lo constituyan conjuntamente, una industria y un local de negocio, si fuere éste el elemento predominante, como expondremos al tratar de los arrendamientos con pluralidad objetiva (*infra* VII Arrendamiento complejo: 2. Arrendamiento complejo y pluralidad objetiva).

El concepto de industria tal y como aparece en el anterior precepto es específico de la ley de arrendamientos urbanos sin que por tanto tenga que coincidir con el concepto de empresa utilizado en el Derecho mercantil, social o fiscal, diversidad de conceptos que ha sido reconocida por el Tribunal Supremo, entre otras, en las siguientes sentencias:

«no obsta a la existencia de industria la circunstancia de que al tiempo del contrato estuviere parada, ni obsta tampoco que con anterioridad, el arrendador hubiera destinado el molino a transformar en aceite su cosecha de aceituna, pues lo que importa, en tránse de aplicación del aludido artículo cuarto, es que lo arrendado constituya una unidad primordial, apta con sus propios elementos para ser explotada por el arrendatario, concepto éste que no se identifica absolutamente con el de empresa a efectos de derecho mercantil, ni con el de industria a efectos fiscales» (S 30 noviembre 1950).

«...para impugnar el criterio de la Sala sentenciadora comienza el recurrente por examinar el concepto de Empresa mercantil señalando la distinción entre ésta y su patrimonio, y reproduce doctrina jurisprudencial que considera favorable a su tesis, pero en este razonamiento parece olvidar el recurrente que aquel concepto de empresa y su distinción del patrimonio propio de ella, elementos subjetivo y objetivo de una misma cosa, útiles sin duda cuando de determinar cuestiones de índole singularmente mercantil se trata, no tiene completa aplicación bajo el punto de vista arrendaticio urbano, respecto del cual y para sus efectos se ha establecido el concepto y denominación de industria, no empresa, en el artículo 4.º de la Ley especial sobre arrendamientos urbanos, texto a cuya expresión se ha llegado precisamente mediante las Decisiones jurisprudenciales a que el recurrente alude, y al que hay que atenerse al tratar casos como el presente» (S. 3 marzo 1955).

«...se estima correcta la calificación que a tales hechos asigna la sentencia recurrida, pues no se trata de la cesión en uso de mero local de negocio juntamente con otros elementos desarticulados o inertes que el arrendatario haya utilizado para la creación de su propia industria de elaboración de vinos, sino que recibió en arriendo la industria ya instalada, con todos los elementos precisos y debidamente coordinados para la inmediata puesta en marcha, que es, según reiterada doctrina de esta Sala, lo que constituye la unidad patrimonial con vida propia determinante del concepto jurídico de industria tal como es concebida por el artículo cuarto de la Ley especial, no coincidente en absoluto con el de empresa a efectos mercantiles y fiscales» (S. 13 enero 1953).

La jurisprudencia ha ido acentuando un concepto específico de empresa, a efectos de la aplicación de la LAU, que resulta más amplio que

el concepto de empresa, a otros efectos, pues comprende no solamente la industria en explotación en el momento del arriendo, sino también aquella que habiendo sido ya explotada está paralizada momentáneamente si es susceptible de reanudar su vida mediante el cumplimiento de algunos trámites. Se basa la jurisprudencia para esta construcción en el propio texto legal que exige que la empresa sea «susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas» (art. 3, ap. 1, i. f.).

Ha sido censurada esta construcción jurisprudencial de la empresa a efectos de la LAU, por considerar que cuando la industria está paralizada falta el elemento decisivo de la misma, la «vida propia» quedando tan sólo el elemento material, la «unidad patrimonial», por lo que lo recibido por el arrendatario sería tan sólo algo inerte que recibiría del mismo, nuevamente, la vida (13) y que por tanto tendría que ser objeto de la protección de la LAU, a través de la prórroga forzosa y demás beneficios legales.

Sin embargo, la propia idea de protección a la empresa debe justificar este ensanchamiento del concepto realizado por la jurisprudencia ya que la empresa que existía con vida propia, merece dicha protección aunque temporalmente esté paralizada si nuevamente puede ponerse en movimiento mediante el cumplimiento de formalidades que implican ciertamente un esfuerzo mucho menor que el creador de la empresa. Es pues más importante la protección a la empresa creada por el arrendador en su propio local que la protección a la simple continuación en la explotación de la misma por el arrendatario. El arrendamiento de la empresa ya existente, no merece la protección de la LAU, puesto que ésta realiza la protección de los locales de negocio, como base física de la empresa, en el supuesto de que se trate de industria creada con su esfuerzo por el arrendatario del simple local. No creemos por tanto fundadas las censuras al concepto jurisprudencial de la empresa mantenido actualmente por el Tribunal Supremo (14).

El Tribunal Supremo ha justificado esta extensión del concepto de in-

(13) MUÑOZ y CERESO, *Concepto jurisprudencial de la empresa a efectos arrendatarios* (RDM, 1955, 247) impugnan decididamente esta dirección jurisprudencial creyendo que el concepto de empresa es único y que exige para poder ser objeto de arrendamiento la vida actual, pues en otro caso se trataría de una empresa «yacente», o carente de vida actual.

CASTÁN y CALVILLO (*Arrendamientos* cit., I, 210), estiman que por esa dirección jurisprudencial «fácil sería llegar con el tiempo a la fosilización del concepto de industria y a la reducción de ésta a un conjunto de elementos materiales, que, acaso, no haya funcionado jamás».

(14) De manera más o menos acentuada, estiman acertada la inclusión de la industria paralizada, en el art. 3, ap. 1, quedando por tanto excluido su arrendamiento de la LAU: FERREIRO, *El Arrendamiento* cit., 10; SOTO, *Supuestos de inclusión* cit., 427; URBANO (ADC, 1950, 362).

industria arrendada y su consiguiente exclusión de la LAU en una importante Sentencia:

«es esencial en la industria que exista una organización; no es esencial que esa organización esté en todo momento funcionando como entidad viviente, pues la vida que es autopropulsión, y que sólo puede entenderse aquí en sentido figurado o analógico, viene del elemento director..., que es precisamente lo que no se transmite por el arrendamiento, ni es objeto, por tanto, del contrato de industria, sin que pueda decirse que en el momento en que esa dirección activa cesa, desaparece «ipso facto» la industria, ni que cambia su naturaleza, dado que conserva su propia estructura y finalidad» (S. 16 marzo 1948).

Otras sentencias han reiterado esta dirección jurisprudencial:

Esta Sala «viene con reiteración enseñando que una industria preexistente no deja de considerarse tal, a los efectos jurídicos vigentes derivados de su arrendamiento, aunque al otorgarse el contrato no se halle en actividad, siempre que pueda ser puesta en funcionamiento por el arrendatario de un modo inmediato o sin otra dilación que el cumplimiento de meras formalidades administrativas» (S. 15 marzo 1951).

«bajo otro aspecto puramente jurídico combate el mismo motivo, la declaración de ser una industria lo arrendado, basándose únicamente para esto en que la explotación industrial, cuando se otorgó el contrato en primero de junio de 1938, estaba paralizada desde la disolución del gremio de obreros panaderos, en 13 de septiembre de 1936; pero olvida para esto que la Ley no exige, para que esa explotación no quede excluida de ella, que esté funcionando al arrendarse, y la jurisprudencia ha declarado en múltiples sentencias, entre ellas las de 16 de marzo de 1948 y 30 de noviembre de 1950, que no es obstáculo para esta apreciación que la industria haya estado sin funcionar, refiriéndose la última de éstas expresamente a un período de dos o tres años como de paralización, por lo que no son de estimar ninguno de los motivos del recurso» (S. 8 abril 1952).

Por tanto, según el Tribunal Supremo para que se trate de arrendamiento de empresa y quede excluido de la LAU, basta con que la industria tenga vida actual o potencial. Lo que sí hace falta es que haya existido anteriormente a su arrendamiento ya que en caso contrario el arrendador no podría dar lo que no tiene (S. 12 marzo 1952); con reiteración se exige pues, que la industria existiese con anterioridad a su arrendamiento:

Arrendado un local para restaurante habiendo entregado el arrendador algunos utensilios se estimó por el Tribunal Supremo tratarse tan sólo del arrendamiento de un local de negocio «en razón a que con los útiles facilitados no pudo ponerse en explotación inmediata el negocio a que se refiere el contrato celebrado, por la falta absoluta de los elementos necesarios que requiere la complejidad de

servicio de la industria hotelera., a los que hubo de proveer el arrendatario» (S. 23 diciembre 1954).

«Todas las infracciones alegadas en el único motivo del recurso se fundan en la extraña confusión de preceptos padecida por la Sala sentenciadora al no discriminar, con el acierto debido, el arrendamiento de industria del subarriendo del local de negocio; por cuanto, para reputar existente aquél, es inexcusable conforme a lo claramente estatuido en el art. 4.º de la Ley derogada (actual 3.º, ap. 1), que el arrendatario reciba además del local, la industria en él establecida por el arrendador; pero como éste en el supuesto litigioso, sólo entregó el local y fué el arrendatario quien, después de crear en él su negocio de bodega-bar, lo cedió en arrendamiento, tal convención ni puede servir de fundamento para considerar que el contrato originario de la demanda está excluido del ámbito de la legislación especial, ni merecer otra calificación que la de subarriendo, por ser incontrovertible que el ejercicio del negocio es inseparable del local en que está establecido» (S. 21 noviembre 1958).

Pero la exigencia de la preexistencia de la industria al arrendamiento, no quiere decir que tuviese que ser explotada por el mismo arrendador, sino que pudo haberlo sido por otras personas, en su nombre o en virtud de otro arrendamiento anterior. Por ello el primer arrendamiento de la industria propia, no impide los ulteriores, conforme van extinguiéndose los anteriores, según reconoce la jurisprudencia:

«sin que por otra parte ofrezca trascendencia en el litigio la circunstancia de que con anterioridad al contrato de arrendamiento, la elaboración de vinos haya sido realizada por otros arrendatarios y no por las demandantes arrendadoras» (S. 13 enero 1953).

«lo que se trasmitió fué un negocio de espectáculos, en funcionamiento, apto, al menos, para, sin solución de continuidad, poder celebrar representaciones teatrales, sin que tenga trascendencia el hecho de que fuere persona distinta del arrendador la que lo viniere explotando» (S. 20 junio 1955).

«...es intrascendente a efectos de calificación jurídica del arrendamiento de industria el hecho de que no fuera el arrendador quien venía explotando el negocio hotelero, pues lo que importa y la Ley impone es que sea titular de una unidad de patrimonio con vida propia y susceptible de ser puesta en marcha inmediatamente por el arrendatario que recibe la industria ya creada, para su uso y disfrute» (S. 11 diciembre 1957).

Tampoco es obstáculo para que se considere preexistente la industria, el que el arrendatario para ampliarla tenga que adquirir nuevos elementos, siempre que con los que recibiere fuese posible el ejercicio de la industria que había instalada:

«Cuyo negocio es evidente que no fué establecido por el arrendatario, sino sólo continuado, previa la adquisición, dos días después del arrendamiento del

aparato de cine sonoro existente en el cine litigioso, lo que no obsta a la tesis de haberse arrendado una industria cuando, no habiéndose alquilado expresamente para cine, sino para toda clase de espectáculos, se entregan al arrendatario elementos suficientes para alguno de ellos, según tiene declarado esta Sala en S. de 6 de octubre de 1951, en un caso análogo al de la litis» (S. 20 junio 1955).

No hay arrendamiento de industria cuando se venden las existencias e instalaciones a la misma persona a quien se arrienda el local de negocio en que venía funcionando dicha industria, ya que el arrendamiento se circunscribe al local por lo que habrá que calificar el arrendamiento de local de negocio quedando incluido en la LAU.

Así en un caso de venta de utensilios de un hotel y arrendamiento del local, lo arrendado, según la Sala de instancia, «únicamente fué el inmueble con las instalaciones fijas en él, sin que se aluda ni aún de pasada, a los enseres y utensilios imprescindibles para el ejercicio de la actividad industrial»; reforzando su afirmación por el recibo por el que el actor vendió al arrendatario, en la cantidad de 50.000 ptas. el mobiliario y enseres inventariado» que por quedar de la propiedad del arrendatario, ni habrían de ser devueltos al finalizar el arriendo, ni hay estipulación de que hubieran de ser sustituidos por otros al llegar aquella ocasión, con lo que palmariamente se demuestra que solamente el local constituye el objeto del arrendamiento pactado, puesto que es lo único que debería ser devuelto a la terminación del contrato» (S. 19 octubre 1953) (15).

La misma calificación jurídica merece el contrato de arrendamiento si ya venía funcionando la industria del arrendatario en el mismo local, por lo que el Tribunal Supremo decide se trata de local de negocio sujeto a la LAU en un caso en que se daban en arrendamiento únicamente los locales que recibía en tal concepto el arrendatario y la industria, negocio o explotación eran ya de la propiedad exclusiva de éste desde el momento en que le fueron adjudicados a la extinción de la sociedad anterior arrendataria de los locales (S. 10 junio 1953).

Tampoco hay arrendamiento de industria si ésta es traspasada por persona distinta del arrendador de local de negocio el cual entrega solamente dicho local, como se declara en la siguiente sentencia: «el motivo segundo reconoce que el recurrente demandante no estableció directamente ni explotó el negocio de garaje y sostiene que eso no es necesario para arrendar una industria, pero no se fija en que la esencia de todo contrato de arrendamiento de cosas es, según el art. 1543 del Código civil, que una de las partes contratantes dé a la otra el goce o uso de la cosa

(15) Mantienen igual criterio entre otras, las SS. 15 febrero y 25 junio 1951.

arrendada, y si no la tiene en su poder, es obvio que no puede darla o entregarla, y por eso, para que el arrendamiento sea de industria, tiene que recibir el arrendatario, como expresamente dice el artículo 4.º (actual 3.º —párrafo 1—) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, además del local, la industria en él establecida, y aunque no lo diga nominalmente ese artículo, esa entrega tiene que hacerla el arrendador, porque si no es éste sino un tercero quien le entrega la industria que él mismo explota, aparece con toda claridad la diferenciación y separación entre el arriendo y entrega del local por el propietario de éste y la entrega o cesión que en el uso comercial llaman traspaso de la industria» (S. 17 enero 1957).

3. APLICACIONES CONCRETAS DEL CONCEPTO DE INDUSTRIA.—Entre las múltiples declaraciones jurisprudenciales sobre la existencia de una industria del arrendador, merecen destacarse las siguientes:

1.º Arrendamiento de industria de garaje:

«Concluyendo que el arrendatario lo es de una industria de garaje, ya que la primera cláusula así lo reconoce, y las subsiguientes, consecuentes con ella, revelan que lo arrendado fué una unidad patrimonial con vida propia (el garaje en marcha y perfectamente organizado por el P. Hotel), susceptible de ser inmediatamente explotada» (S. 26 de junio 1959).

«el contrato de autos se halla claramente comprendido en la excepción del número 1.º del artículo 3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto excluido de ámbito de dicha Ley especial y de la prórroga establecida en el artículo 57 de la misma..., no pudiendo desconocerse el carácter de empresa industrial del negocio de garaje cuando por lo mismo consiste en el acogimiento y custodia, no de automóviles propios de los contratantes, sino del público en general, concepto que fiscalmente se le ha asignado en el número 1146 de las tarifas de la contribución industrial» (S. 6 julio 1959).

2.º Arrendamiento de industria de molino:

«...para calificar la naturaleza de un contrato hay que atenerse, en primer término, a lo consignado en el mismo (artículo 1281 del Código Civil, que se cita como infringido entre otros en el recurso) y, atendido que se arrienda un molino, y dados los elementos que se incluyen en el contrato, la circunstancia de que, según se deduce de mismo, el molino fué entregado a los anteriores arrendatarios y de éstos pasó a los últimos con el mismo inventario y finalmente, el hecho de que el molino siguiera funcionando después del contrato, no puede menos de entenderse que lo arrendado fué, no un local de negocio con elementos inertes, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada, siquiera en el contrato de arrendamiento se permitiera al arrendatario instalar una nueva industria de su pertenencia y subarrendarla, pero subsistiendo siempre la obligación de devolver los edificios en su estado actual o mejorados y pudiendo optar por la adquisición de las máquinas que

podieran instalar allí los arrendatarios, y por ello debe entenderse que se trata de un contrato de arrendamiento de industria de los definidos en el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y excluido de la Ley especial, el que debe regirse por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil; y por ello, expirado el término fijado en el contrato, es procedente la resolución del mismo».

«...por las declaraciones hechas por la jurisprudencia de este Tribunal en casos análogos, viene a confirmarse este criterio, y así, en la Sentencia de 15 de marzo de 1948, se estima que el arrendamiento de un molino debe reputarse arrendamiento de industria por la potente fuerza hidráulica que tenía y porque estaba funcionando anteriormente al contrato la industria de molinería; en la de 30 de noviembre de 1950, referente al arrendamiento de un molino de aceitunas, se declara que debe entenderse como arrendamiento la industria, porque versaba sobre una unidad patrimonial apta para ser explotada con sus propios elementos por el arrendatario, aunque éste instalase posteriormente en el edificio una actividad más amplia que la de molturación» (S. 9 julio 1954)

#### 4.—ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CON INSTALACIONES.—

La LAU contrapone el arrendamiento de industria, que excluye de su ámbito al arrendamiento de local de negocio con instalaciones para que el arrendatario establezca su propio negocio o industria en cuyo caso el arrendamiento queda sometido a la LAU. Dispone en efecto que «cuando, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, quedará comprendido en la presente ley y conceptuado como arrendamiento de local de negocio, por muy importantes, esenciales o diversas que fueren las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubieren arrendado. tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario» (art. 3.º, ap. 2).

En este precepto, que reproduce literalmente el art. 5.º de la LAU de 1946, se contempla el supuesto del arrendamiento de local de negocio como contrapuesto al arrendamiento de industria, y ello aun en el caso de que además del local arrendado reciba el arrendatario determinadas instalaciones que «por muy importantes, esenciales o diversas que fueren» no pueden llegar a tener la categoría de industria en el sentido ya expuesto de unidad patrimonial con vida propia. Se contrapone así la industria creada por el arrendador en su propio local y arrendada juntamente con éste como base física de dicha industria, al arrendamiento de local en el cual el arrendatario va a instalar su propia industria y en que por consecuencia del esfuerzo creador de la llamada propiedad comercial, ha de recibir una protección especial como arrendatario del local, ya que éste representa la imprescindible base física de la empresa.

El problema, en la práctica, consiste con frecuencia en determinar si lo arrendado fué solamente local con instalaciones o verdadera industria ya existente por lo que numerosos fallos del Tribunal Supremo han venido a resolver litigios en que a través de la calificación jurídica de lo arrendado, industria o local de negocio, se discutía la exclusión o inclusión del arrendamiento en la LAU.

«...al quedar firmes en este recurso los hechos afirmados en la sentencia recurrida, es indudable que no se está en presencia de arrendamiento del local con elementos inertes o desarticulados que el arrendatario pudiere utilizar para establecer en el local su propio negocio o industria, sino que se trata del arrendamiento de una industria de fabricación de azulejos que ya estaba creada y puesta en marcha, como unidad patrimonial con vida propia, siquiera el arrendatario la haya ampliado o mejorado con sus aportaciones, lo que, sin desnaturalizar el concepto jurídico de arrendamiento originario de industria, podía ofrecer base para el ejercicio de acciones dimanantes de las mejoras efectuadas» (S. 15 diciembre 1953).

«...en interpretación y aplicación de los artículos 4.º y 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo en el sentido de que la nota diferencial más destacada entre el arrendamiento de industria y el de local de negocio la ofrecerá el hecho de que el arrendatario reciba en uso y disfrute una industria ya creada, como unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente la puesta en marcha de meras formalidades administrativas, caso constitutivo de relación arrendaticia industrial, o reciba solamente el arrendatario, bien el local desnudo, bien con elementos inertes o desarticulados, no aptos por sí solos para obtener una finalidad industrial, pero susceptibles de ser utilizados en unión de otros que el arrendatario aporta y organiza para instalar en el local arrendado un negocio o industria que él crea, caso comprendido en el artículo 5.º de la Ley especial, y como quiera que mediante el arrendamiento controvertido el arrendatario recibió del arrendador o de su causante una finca-molino con todos los elementos necesarios para la puesta en marcha del negocio harinero inmediatamente o tan pronto como fueren alzadas las restricciones administrativas, es visto que la Sala sentenciadora procedió correctamente al valorar jurídicamente el contrato en litigio como arrendamiento de industria, comprendido en el artículo 4.º de la Ley especial y regulado por la legislación común...» (S. 2 julio 1954).

«...el artículo 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla la relación arrendaticia de locales con elementos diversos desarticulados o inertes, no aptos por sí solos para la obtención de un resultado económico, pero útiles para el arrendatario, que organizándolos y completándolos con otros enseres, pueden servirle para establecer su propio negocio o industria, a diferencia del supuesto previsto en el artículo 4.º de la misma Ley, que regula el arrendamiento de industria, comunidad patrimonial dotada de todos los elementos precisos y debidamente organizados para que la industria pueda ser inmediatamente explotada o que para ello sólo se requiera el cumplimiento de meras formalidades administrativas; de suerte que, en definitiva, la nota diferencial entre los supues-

tos de los citados artículos 4.º y 5.º se traduce en el hecho de que el arrendatario reciba en uso y disfrute un local con el negocio en él establecido, o reciba el local con enseres desarticulados que él completa y organiza para crear una industria que al celebrar el contrato no existía».

«...están conformes los litigantes en que fué objeto del arrendamiento discutido un local con instalaciones industriales o frigoríficas para la producción de frío artificial, y declara la sentencia recurrida, por aceptación del segundo Considerando de la Resolución de primera instancia, sin impugnación de este aspecto en el recurso, que lo que recibió el arrendatario de manos del arrendador fué la instalación industrial completa y a punto de funcionamiento, por lo que no ofrece duda que lo arrendado fué una industria» (S. 11 mayo 1954).

«...en régimen interpretativo de los artículos 4.º y 5.º (actual 3.º párrafos 1 y 2) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada el 21 de marzo de 1947, a efectos de diferenciar los conceptos jurídicos de industria y de local de negocio, respectivamente contemplados en las citadas normas legales, esta Sala tiene declarado con reiteración que la nota distintiva más destacada se ha de inferir del objeto y finalidad del contrato, en el sentido de que si lo que se cede en uso distinto al arrendatario es todo o parte de un edificio dotado de los elementos precisos y debidamente organizados para la obtención de un producto económico y susceptible de explotación inmediata o pendiente de meras formalidades administrativas, se estará en presencia de la unidad patrimonial con vida propia, creada por el arrendador y constitutiva del concepto de industria a que se refiere el artículo 4.º (actual 3.º —párrafo 1—), mientras que si lo cedido es el edificio desnudo, o con elementos desarticulados no aptos por sí solos para una finalidad industrial, aunque utilizables en unión de otros que la relación jurídica establecida será la de un arrendamiento de local de negocio, comprendido en el artículo 5.º (actual 3.º —párrafo 2—) de dicha Ley» (S. 3 diciembre 1957).

El arrendamiento de local de negocio con instalaciones se rige, pues, por la LAU y dentro de ésta por las normas propias del arrendamiento de locales de negocios, pero con ciertas modalidades (v. art. 104 y disp. transit. 13).

5.—ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA SITA EN LOCAL AJENO.—El arrendamiento de industria instalada en local ajeno del que es arrendatario el dueño de la industria, implica un subarriendo del local, que necesita el consentimiento del arrendador del mismo a tenor del art. 22 LAU. Por tanto cuando se realice tal arrendamiento de industria o cesión temporal de industria o negocio, sin consentimiento del arrendador del local en que está sita, procederá la resolución del arrendamiento de éste prevista en el art. 114, causa 2.ª LAU.

Así lo proclama la jurisprudencia en las siguientes sentencias:

«Es premisa de ineludible acatamiento, que la parte demandada arrendataria del local en discusión y dueña de la empresa de reparación de automóviles, cedió en arriendo este negocio y con él el local donde está instalado, ya que el nuevo empresario continúa desarrollando las actividades propias del negocio en el local, como lo afirma la Sentencia recurrida al apreciar la prueba y con especial relieve al enjuiciar el resultado de la diligencia de reconocimiento judicial, sentando al efecto que pudo comprobarse la existencia en el interior del local de camiones en reparación e instalaciones de maquinaria, y si por otra parte el contrato de arrendamiento consiste en el goce o uso de la cosa objeto del mismo, queda fuera de toda duda que la arrendataria ha cesado y sustituido en su lugar a persona ajena al vínculo arrendaticio, que es lo que la Ley prohíbe y sanciona cuando no se efectúa a través del medio que establece, o sea, por subarriendo con consentimiento expreso y escrito o por traspaso ajustándose a las normas que se marcan en la Sección 2.ª, Capítulo IV, cuando a locales de negocio se refiera» (S. 4 mayo 1956).

«.. El contrato en cuestión dibuja claramente la fisonomía de un subarriendo, puesto que se ceden mediante una cantidad que percibe la arrendataria, tanto las existencias como el local donde se ha de ejercer el comercio en cuestión, siendo de cuenta del arrendatario el pago de las rentas, sin que quepa encuadrarlo en la figura jurídica del mandato, como lo hace la Sala, puesto que a ello se oponen los artículos 1.709 y 1.711 del Código civil, ya que la supuesta mandataria no actúa por cuenta ajena, sino por cuenta propia como usuaria del local y propietaria de las mercancías que pasan a su dominio por virtud del contrato; y aun en el caso de que se supusiera la existencia de un mandato retribuido al que se alude como excepción en el artículo 1.711 citado, esta retribución es para el mandante en el supuesto legal, y aquí el presunto mandatario, según la Sala, es el que tiene que abonar los gastos del mandato como la renta del local, y además viene a satisfacer una renta diaria al arrendatario, sin que tampoco actúe en modo alguno a nombre del mandante, como ya se ha dicho, todo lo cual induce claramente a pensar que no se trata sino de una de tantas apariencias destinadas a encubrir un presunto subarriendo prohibido sin autorización del dueño con objeto de evitar precisamente la resolución del contrato» (S. 21 mayo 1953).

Si lo que se cede por el arrendatario no es el mero uso temporal de la industria, sino la titularidad de ésta, de modo definitivo, entonces como esta cesión implica también la del local de negocio, no puede verificarse al margen de la LAU, sino por el cauce prescrito por ésta para el traspaso de locales de negocio (art. 29 y sgts.) pues en otro caso se incurriría en la resolución del arrendamiento del local de negocio en que esté sita la industria, prevista en el art. 114, causa 5.ª.

Para que tenga validez el referido traspaso, hay que cumplir las normas citadas, las cuales prevén especialmente el supuesto que nos ocupa, dictando reglas particulares que tienden a deslindar el doble objeto del traspaso, el local y la industria, ya que los efectos que produce según la

LAU, afectan tan sólo al primero y no al segundo según se desprende del art. 41 que contiene dichas reglas.

6.—ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DE ESPECTÁCULOS (16).—En principio el arrendamiento de la industria de espectáculos queda excluido de la LAU, por tratarse de arrendamiento de una industria, pero por excepción cuando el arrendamiento alcance una duración de dos años, queda parcialmente sujeto a la LAU que, siguiendo el cauce de anteriores disposiciones, ordena la prórroga forzosa del arrendamiento y un sistema especial regulador de la renta (17).

Dispone, en efecto la LAU, después de excluir de su ámbito el arrendamiento de industria y de incluir el de locales con instalaciones (art. 3, aps. 1 y 2), que «no obstante lo dispuesto en el párrafo primero, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en 1 de enero de 1947 excediere de dos años de duración o que, antes o después de dicha fecha, se haya celebrado o celebre por plazo igual o superior, quedará sujeto a las normas que esta Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especialidades contenidas en el artículo 77, y a las particulares sobre renta de aquel arrendamiento establecidas en el artículo 104 y en la disposición transitoria décimotercera» (art. 3, ap. 3).

El requisito decisivo para esta parcial sumisión del arrendatario de espectáculo a la LAU lo constituye esa estabilidad temporal de los dos años, bien se trate de un plazo pactado o prorrogado (si en la fecha tope de 1.º de enero de 1947 excedía de dos años de duración). Así pues, el arrendamiento de espectáculo por plazo de dos años opera esta sumisión parcial a la LAU, ya que se aplican las normas de la prórroga obligatoria de los locales de negocio, con algunas especialidades (art. 77) y la renta queda sujeta también a una especial regulación (art. 104 y disp. trans. 13).

Contrariamente el arrendamiento de industria de espectáculo que no alcance esa duración bienal, quedará excluido de la LAU, según la regla general del arrendamiento de industria.

Pero además, los arrendamientos de espectáculos que por ser de dos años quedan sujetos a la LAU, lo son con carácter excepcional y limitado a lo que se indica en el anterior precepto, por lo que aún para tales

(16) NIETO, *El contrato de arrendamiento de salas de proyección cinematográfica* (RGD, 1950, 486).

(17) El precedente inmediato lo constituye la ley de 31 de diciembre de 1956, art. 6.º.

En el derecho anterior: Decreto de 29 de diciembre de 1931 (art. 2.º, n.º 3.º) modificado por Decretos de 2 de agosto de 1934 y 6 de diciembre de 1935.

arrendamientos podrá aplicarse el desahucio de derecho común regulado en el Código Civil (art. 1.569), excepto para cuando se base en la terminación del plazo, única causa a la que se opone la prórroga obligatoria.

La jurisprudencia reconoce esta aplicación de causas de desahucio del Código Civil (con algún fallo contradictorio):

«...del estudio conjunto de los artículos 4.º, 69 y 133 (actuales 3.º ap. 3, 55, 103 y 154), de la Ley de 1946, en relación con el 3, número 3.º, 77 y 104 de la vigente, se desprende que los contratos de arrendamiento de industria de espectáculos están sujetos a la legislación especial únicamente en dos extremos, la prórroga obligatoria de su duración y la cuantía de la indemnización caso de resolución del contrato, quedando en todo lo demás sujetos a la legislación común, incluso en la determinación de la renta, y como quiera que ni el Código Civil ni la Ley de Enjuiciamiento contienen trabas a la libre voluntad de los contratantes, la Sentencia recurrida dentro del presente procedimiento, pudo y debió rechazar la petición reconvenzional de que se redujera la cuantía de la renta en relación a la declaración hecha por el propietario a efectos fiscales, y al referir tal declaración al procedimiento regulado en la citada Ley especial, no aplicable en el presente extremo, ha inaplicado citados preceptos» (S. 5 noviembre 1959).

## V. ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA CASINO O CIRCULO DE RECREO

1. ANTECEDENTES.—El Decreto de 21 de diciembre de 1925 no incluyó en la prórroga legal los arrendamientos de locales para casinos o círculos de recreo, pero el Decreto de 29 de diciembre de 1931, modificado por el de 2 de agosto de 1934, los asimiló a los locales de espectáculos y por tanto quedaban excluidos de la prórroga salvo que tuviesen una duración de dos años.

La ley de 31 de diciembre de 1946, siguiendo este precedente, asimiló el arrendamiento de estos locales al de los dedicados a espectáculos, incluyéndolos exemplificativamente entre éstos (art. 6), por lo que quedaban incluidos en la prórroga forzosa cuando excedieren de dos años.

Sobre esta base legislativa se discutió si el arrendamiento debía de considerarse de vivienda o de local de negocio, decidiendo el Tribunal Supremo en relación con el Círculo Mercantil de Santander que debía de considerarse como local de negocio ya que proporcionaba a sus usuarios la misma utilidad que un café, bar, salón de té o de juego (S. 22 octubre 1958), asimilación mantenida en otro fallo del propio Tribunal referente al Casino de Alcira por entender también que proporcionaba a sus socios un lucro, ya que si no ganancias, había obtención más ventajosa de servicios de los que los socios eran los únicos beneficiarios (S. 5 noviembre 1959) (18). Esta cuestión ha venido a quedar inoperante ante la exclusión actual de estos arrendamientos de toda prórroga legal.

---

(18) HERRAIZ, *Los casinos, ante la LAU, ¿deben considerarse como viviendas o como locales de negocios?* (Boletín de información del Ministerio de Justicia, III, núm. 100, 3) de 5 octubre 1949).

2. DERECHO VICENTE.—La ley vigente de 22 de diciembre de 1955 ha excluído totalmente de su ámbito estos arrendamientos, disponiendo que «igualmente quedan excluídos de lo dispuesto en esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por las Leyes comunes, los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados» (art. 2, ap. 2).

Congruentemente con esta exclusión el precepto dedicado al arrendamiento de la industria de espectáculos (art. 3, ap. 3), que en la ley anterior se refería a los casinos (impropiamente) entre los espectáculos enumerados (art. 6), no alude para nada a los mismos, al haber suprimido la enumeración exemplificativa. El fin puramente recreativo o de esparcimiento indujo sin duda al legislador a esta exclusión del régimen de arrendamientos protegidos ya que tales locales ni sirven de hogar familiar, ni en ellos se ejercita una industria creada por el arrendatario.

Los requisitos que se deducen de este precepto, como necesarios para la exclusión de tales arrendamientos son, que el arrendatario sea el casino o círculo y que el uso de lo arrendado se restrinja a sus componentes.

El arrendamiento debe realizarse por la entidad o asociación en virtud de la personalidad jurídica que le otorga la ley de Asociaciones de 30 de junio de 1887 y la finalidad recreativa debe ir dirigida hacia sus componentes o socios de modo exclusivo pues si se admitiese a los extraños a la entidad, en general (no a familiares o invitados de los socios), al uso de las salas de lectura, juego, bar, etc., mediante el pago de una cantidad, podría tratarse del ejercicio de una industria por parte de la entidad arrendataria, correspondiendo la inclusión en la LAU a tenor de su art. 1.º.

Puede darse el caso de que el arrendamiento de un local como sede de un casino o círculo recreativo, comprenda la autorización para instalar una sala de espectáculos públicos o una industria de restaurante con entrada pública, en cuyo caso se trataría de arrendamiento mixto en que deberá decidir el elemento predominante.

En cuanto al arrendamiento de locales ocupados por las «entidades benéficas, asociaciones piadosas y, en general, cualquier otra que no persiga lucro» (art. 4, ap. 2), resultan incluídos implícitamente en la LAU, a través de la declaración expresa de que tales arrendamientos se estimaran «como viviendas a los efectos de esta ley» (art. 4, ap. 2). Parece deducirse así, en la estructura de la ley, una contraposición entre el local dedicado a fin lucrativo (local de negocio según el art. 1.º), y el local ocupado por asociaciones sin fin lucrativo (vivienda según la asimilación del art. 4, ap. 2).

Pero frente al local de negocio y al ocupado por asociación sin fin lu-

crativo, incluídos ambos en la protección de la LAU, se excluyen de la misma los locales ocupados por asociaciones recreativas, tal vez por constituir una situación intermedia en que ni hay una propiedad comercial ni un fin altruista que proteger. Esta situación intermedia puede servir de pauta para resolver dudas en la interpretación de lo que deba entenderse por círculos recreativos.

Puede, en efecto, plantearse la cuestión de la inclusión en la LAU como asociación de fin no lucrativo (art. 4, ap. 2), o su exclusión como asociación recreativa (art. 2, ap. 2) en algunos supuestos (círculos culturales, etc.).

3.—DERECHO TRANSITORIO.—Como norma de transición del régimen de la ley de 1949 que sujetaba a prórroga forzosa estos arrendamientos, a la actual que venía a dar por terminada esa prórroga, se estableció una prórroga excepcional de un año antes de poder iniciar el desahucio. Se dispone, en efecto, que los arrendamientos de locales para casinos o círculos de esparcimiento o recreo «quedan prorrogados por un plazo de un año, a contar de la vigencia de esta Ley, transcurrido el cual se podrán ejercitar las acciones pertinentes con sujeción al Derecho común, si bien para el desahucio por vencimiento del término deberá mediar el oportuno requerimiento con antelación de seis meses» (Disp. trans. 3.<sup>a</sup>).

Esta prórroga, como norma de derecho transitorio que es, se refiere tan sólo a los contratos en vigor al publicarse la ley, y cuyo plazo esté vencido o venza dentro del año, como lo demuestra además el momento a partir del cual se cuenta, es decir, desde la vigencia de la LAU. Por tanto cuando el contrato se celebre después de la entrada en vigor de la LAU, no cabe invocar esta prórroga excepcional, ni tampoco cuando celebrado antes, venza el plazo estipulado después de esa fecha tope del año desde la vigencia de la LAU.

El tiempo de la prórroga es de un año «a contar de la vigencia de esta ley», por lo que terminará indefectiblemente el 11 de mayo de 1957 ya que entró en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado del 21 de abril de 1956. De aquí que mientras para unos contratos representó una prórroga del año completo, por haber ya vencido el plazo contractual, para otros pudo ser de menos de un año, si vencía el plazo estipulado después de la fecha indicada de vigencia de la LAU, ya que también a estos contratos cuyo plazo vence dentro del año, creemos debe extenderse la prórroga, en lo posible, o sea por el resto del plazo.

Esta disposición no sólo concede la citada prórroga, sino que establece un requerimiento con seis meses de antelación para el ejercicio de la acción de desahucio por expiración del plazo; pero este nuevo aplazamien-

to de desalojo efectivo del local arrendado se refiere, igual que la prórroga anual a los contratos en vigor al publicarse la ley de 1955, pero no a los posteriores que ya nacen sujetos al Derecho común (art. 1.569, causa 1.ª CC), ni tampoco debe aplicarse a los contratos anteriores a la vigencia de la LAU, pero en que el plazo estipulado no haya vencido todavía (19).

---

(19) En este sentido: Soro, 362 s.

## VI. ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA (20)

1. DELIMITACIÓN DE LA TEMPORALIDAD.—La vigente LAU, siguiendo el precedente de la anterior (art. 2), excluye de su ámbito el arrendamiento por temporadas en los siguientes términos: «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 subarriendo de vivienda o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos» (art. 2, ap. 1).

En su actual redacción se han introducido dos importantes novedades respecto a la ley de 1946: de una parte suprimir el requisito que ésta establecía de que se tratase «de fincas en que el arrendatario no tenga su residencia habitual» y de otra relacionar el concepto de temporalidad con la ocupación efectiva y no sólo con el contrato.

La supresión del requisito de situación de la finca fuera del lugar de

(20) CABRERIZO, *Los arrendamientos de vivienda y local de negocio, llamados de temporadas, excluidos de la LAU de 31 de diciembre de 1946* (Ból. Justicia Municipal núm. 92, 1947, p. 1804); CERRILLO, *Arrendamientos de temporada* (Prelor, III, 1954, núm. 21, p. 16); EURAS, *El arrendamiento urbano de temporada* (RJC, 1953, 304); F. R. V., *Arrendamiento de temporada* (RD Proc. 1948, 179) y *Desahucio de vivienda por vencimiento del plazo* (Relación protegida al principio y más tarde sujeta al derecho común; RD Proc. 1949, 551); GALLARÓ, *Arrendamientos de temporada* (Bol. Inf. Ministerio Justicia, 1947, núm. 31, p. 3) y *Los Problemas de la LAU* (ADC I, 1948, 125); PASQUAL SERRRES, *Arrendamientos de temporada* (RJC, 1951, 187); SOTO, *Arrendamientos de temporada* (Bol. Inf. Ministerio Justicia, 1951, núm. 151, p. 3) y *Problemas del arrendamiento de temporada* (Idem., 1954, núm. 278, p. 3).

la residencia habitual del arrendatario, está plenamente justificada ya que la razón de la exclusión de este arrendamiento no es otra sino la falta de ocupación permanente y esta razón se da igual si la finca está en lugar distinto o en el mismo en que resida permanentemente el arrendatario, aunque lo más frecuente será alquilar para temporada una casa en otro lugar.

En cuanto al fundamento intrínseco de la exclusión se alega en favor de la misma que la protección especial de que es objeto el arrendamiento urbano no se justifica más que en favor del hogar familiar o de la sede de la empresa mercantil ante cuya necesaria estabilidad y por la escasez de edificios, se ha creído necesario limitar los perfiles normales de la propiedad urbana; pero en el arrendamiento para una temporada, es decir, sin permanencia, no se dan esas características por lo que debe quedar sujeto al arrendamiento de derecho común, es decir con el juego de la autonomía de la voluntad y libre contratación, debiendo respetarse los plazos pactados sin concesión de prórrogas legales (21).

Suprimido, pues, el referido requisito de situación de la finca, la aplicación de esta exclusión exige tan sólo que el arrendamiento sea de temporada, lo cual impone el examen de la delimitación de esa temporalidad, en sí misma, y en relación con el contrato.

La temporalidad del arrendamiento, en sí misma considerada, está prevista con gran generalidad en el texto legal, ya que sólo a título enunciativo se alude a la temporada de verano, añadiendo «o cualquier otra». Por tanto no ha de tratarse necesariamente de temporadas climatológicas coincidentes con las estaciones del año, sino que igualmente comprende períodos temporales referidos a festividades (Semana Santa, fiestas locales, etc.), deportes (nieve), actividades comerciales (ferias, mercados), faenas agrícolas (recogida de frutas, aceituna, esparto, etc), ciclos industriales (elaboración de conservas vegetales o de pesca); en suma cualquier delimitación temporal del arrendamiento en que el tiempo esté previsto en consideración a una finalidad específica. Bajo la vigencia de la anterior ley el Tribunal Supremo consideró como arrendamiento de temporada, el de almacén arrendado para la «*campana naranjera*» en la siguiente sentencia:

«el sentido usual y corriente de la expresión *campana naranjera* denota e indica de modo claro e inequívoco que se contrae al período de tiempo necesario y preciso para lograr la finalidad de explotar el negocio o comercio de la naranja, el cual suele tener de duración el tiempo que transcurre desde que se inician las operaciones al madurar el fruto a comienzo del otoño, hasta que se extingue la naranja a fines de la primavera; dicho lapso de tiempo recibe la

(21) E. de M. de la LAU; S. 28 enero 1960.

denominación de campaña naranjera, equivalente a temporada naranjera, y el resto del año, por ser de inacción o quietud, no cuenta en el negocio» (S. 6 julio 1954).

Esta interpretación amplia de la temporalidad ha sido confirmada por el Tribunal Supremo:

«el concepto de temporada no debe circunscribirse a aquellas coincidentes con las estaciones del año climatológicas, aunque la ley cita a título de ejemplo, la temporada de verano, por la más corriente, sino que debe referirse a aquellos períodos de tiempo que se consideren formando un conjunto o durante los cuales se efectúa frecuentemente una cosa» (S. 28 enero 1960).

Aplicando este criterio, esta sentencia consideró de temporada el contrato por seis meses en la temporada de verano, estimando que el contrato en su cláusula primera se expresa en forma clara y terminante, por lo que:

«no puede suscitar duda alguna, como plazo de duración del contrato el de seis meses y se refiere este plazo a una temporada —la de verano del año en curso—; en la cláusula segunda se fija la merced arrendaticia modulada, no por meses, sino por la totalidad del arriendo» (S. 28 enero 1960).

2. TEMPORALIDAD CONTRACTUAL Y TEMPORALIDAD EN LA OCUPACIÓN.— La otra innovación realizada por la ley vigente, refiere la temporalidad a la ocupación de la finca por el arrendatario «aunque los plazos concertados por el arrendatario fueran distintos». Es decir, que así como en la anterior ley parecía que el tiempo de vigencia del contrato había de coincidir con la temporada prevista, ahora expresamente se admite que el contrato pueda tener una duración distinta a la de la temporada, lo que sucederá cuando se pacte un plazo de varios años, pero para ocupar la finca solamente en determinada temporada, o dos temporadas de un mismo año, etc. En estas hipótesis, el arrendamiento quedará excluido de la LAU:

Lo que ya no está tan claro es si puede considerarse arrendamiento de temporada aquel en que no habiéndose previsto en el contrato una duración de ese carácter, es ocupado tan sólo por temporadas. La redacción del precepto abona la consideración del arrendamiento como de temporada, puesto que se refiere a «fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano...». Parece que lo esencial es el hecho de la ocupación temporal, aunque el arrendamiento estuviera concebido con carácter estable y por tanto sujeto inicialmente a la prórroga forzosa conforme a la LAU. Sin embargo parte de la doctrina estima que no puede

variar el régimen jurídico del contrato por el hecho de la ocupación limitada a ciertas temporadas, que no impedirá su prórroga forzosa mientras no se esté en el caso de la desocupación semestral prevista como causa de denegación de prórroga legal (art. 62, caso 3.º) (22).

En cuanto al régimen de los arrendamientos de temporada el precepto que estudiamos se remite a lo pactado y a lo establecido «con carácter necesario en el Código civil o en la legislación foral en su caso y en las leyes procesales comunes». La referencia a las legislaciones forales resulta inoperante por haber sustituido el Código civil a aquéllas como derogatorio de la ley de 9 de abril de 1842 (S. 16 junio 1896). Por tanto el derecho común al que quedan sujetos tales arrendamientos es el representado por el Código civil con el juego de la autonomía de la voluntad que el mismo permite, es decir con los límites impuestos a dicho principio (art. 1.255).

Finalmente es de observar que este precepto remite al derecho común «los arrendamientos, cesiones y subarriendos de vivienda o locales de negocio, con o sin muebles», por lo que parece que dicha remisión comprende tanto el arrendamiento, como el subarriendo y la cesión.

Respecto al subarriendo es posible que éste pueda existir con carácter de temporada, derivado de un arrendamiento prorrogado sujeto a la LAU; pero en cuanto a la cesión, en los casos en que sea permitida la de vivienda o el traspaso de negocio, el cesionario ocupará la posición de arrendatario y por tanto hay que referir la calificación de temporada o estable, al arrendamiento y no a la cesión (23).

---

(22) En contra de la calificación de arrendamiento de temporada por el mero hecho de la ocupación temporal de la finca: *Castán*, I, 235.

En favor de dicha posibilidad: *Soro*, 340.

(23) *Soro* (p. 343), tampoco admite la posibilidad del subarriendo de temporada. Desde luego resulta anómalo, la sumisión de la relación básica (arrendamiento) a la LAU y la relación derivada (subarriendo, cesión), al Código civil; la anomalía no se dará si el subarriendo o cesión de temporada se refieren a un arrendamiento también de temporada, previo el consentimiento del arrendador.

## VII. ARRENDAMIENTO COMPLEJO (24)

1. DISTINCIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO COMPLEJO Y ARRENDAMIENTO SIMPLE CON PRESTACIONES ACCESORIAS NO ARRENDATICIAS.—La LAU no excluye de su ámbito el arrendamiento complejo o mixto, pero la jurisprudencia con buen criterio, viene consagrando la doctrina según la cual dicha ley no es aplicable más que al contrato típico de arrendamiento simple. En realidad, aunque la LAU no realice esta exclusión, a diferencia de lo que hace con otros arrendamientos, ya estudiados, dicha exclusión se deduce lógicamente del fundamental precepto en que delimita positivamente los contratos regidos por la misma, pues al enumerar el arrendamiento, subarriendo y cesión de viviendas y locales de negocio y arrendamientos de viviendas amuebladas (art. 1, aps. 1 y 2) queda excluido, negativamente el arrendamiento mixto.

La dificultad, sin embargo, consiste en determinar cuáles serán los arrendamientos complejos que deban ser excluidos y previamente qué deba entenderse por arrendamiento complejo, ya que el propio concepto de contrato mixto es sumamente discutido (25). Pero como a los efectos que aquí interesan, la cuestión es resolver sobre la inclusión o exclusión de tales contratos en la LAU y la jurisprudencia ha elaborado ya, como decíamos, una doctrina sobre ello, hemos de limitarnos a su exposición.

---

(24) BONET RAMÓN, *Comentario a sentencia de 21 abril 1951* (RDP, 1951, 947); CERRILLO, *Arrendamientos complejos* (ADC, IX, 1956, 1.193); *Idem. Arrendamiento con derecho a opción* (Barcelona, s. f.); JORDANO, *Contratos mixtos y unión de contratos* (Com. a S. 27 febrero 1950); ADC, 1951, 321; PORCIOLES, *Arrendamientos complejos* (Nueva Enc. Jur., II, 924, Barcelona, Scix, 1950 y ed. sep.).

(25) JORDANO, *Contratos mixtos y unión de contratos* (ADC, 1951, 321) y *Los contratos atípicos* (RGLJ, 195, 1953, 51); ORTEGA PABLO, *Donaciones indirectas* (ADC, 1949, 918); y la abundante bibliografía citada por estos autores.

Para que haya arrendamiento complejo se requiere en primer término unidad contractual, no obstante la diversidad de prestaciones que la integran, de las que sólo algunas corresponden al arrendamiento de finca urbana habitable. Además se requiere que las prestaciones no arrendaticias predominen sobre las típicas del arrendamiento, pues en caso contrario en vez de arrendamiento complejo se tratará de arrendamiento simple con prestaciones accesorias diferentes.

Para la jurisprudencia el criterio discriminatorio consiste, pues, en que las prestaciones ajenas al arrendamiento sean de carácter puramente accesorio o principal. Si las prestaciones añadidas al arrendamiento tienen carácter accesorio del mismo, según la jurisprudencia, el arrendamiento queda sujeto a la LAU, porque dichas prestaciones accesorias no desnaturalizan el negocio fundamental que continúa siendo arrendamiento simple. Sí, por el contrario, además de las prestaciones típicas del arrendamiento existen otras que exceden de los «bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento» (S. 3 julio 1941), y tienen carácter principal, se trata de arrendamiento complejo que ha de regirse por el Derecho común.

En las siguientes sentencias se estima por el Tribunal Supremo que se trata de un arrendamiento complejo, excluido, por tanto, de la LAU (o respecto al derecho anterior, excluido del Decreto de 29 de diciembre de 1931).

Arrendamiento de tierras extraídas de los terraplenes de unas canteras y de edificio para almacenar dichas tierras:

«...los dos contratos celebrados entre la parte actora y demandada, de idéntica fecha, por uno de los cuales cede aquélla a ésta la extracción de todas las tierras existentes en los terraplenes de las canteras que tiene en explotación en la montaña de Montjuich vertidas por Fomento de Obras y Construcciones, y por el otro se arrienda a dicha demandada el edificio denominado «La Vuñeta» al objeto de su utilización para el depósito de las tierras que extraiga existentes en los terraplenes de las canteras que tiene en explotación dicha Entidad en virtud del contrato anterior, deben considerarse como un solo y único contrato, en el que lo principal es la cesión de las tierras y lo subordinado o accesorio la cesión arrendaticia del edificio en cuestión para almacenar las tierras extraídas en virtud de dicho contrato...; expirado el término de ambos contratos y habiéndose avisado con el plazo prevenido a la demandada para tenerlos por esados y suspendida toda actividad de la demandada en cuanto a la utilización de las tierras extraídas, es ineludible decretar el desahucio a instancia de la actora a tenor del artículo 1.969, número 1.º del Código Civil, sin que sea posible a la demandada alegar con éxito en este caso la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento en cuanto al denominado segundo contrato con invocación del artículo 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos por entender se trata de un local de negocio, porque, dada la evidente unidad de contrato, el se-

gundo no puede desconectarse del primero, pues se refiere precisamente al almacenaje de las tierras extraídas de dicho aprovechamiento, por lo cual la Sala no ha infringido, sino aplicado rectamente los artículos citados» (S. 9 febrero 1954) (26).

### Contrato complejo de transacción y arrendamiento:

«El motivo primero del recurso apoya sus afirmaciones en que a «todas las cuestiones relativas al nacimiento, vida y extinción de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas» debe aplicarse la legislación especial de esta materia, pero eso no es totalmente exacto, como vienen a reconocer las Sentencias de 24 de febrero y 29 de mayo de 1950, porque el artículo 14 de la Ley de 29 de diciembre de 1931, vigente al otorgarse en 9 de julio de 1944 el contrato de autos, no somete al procedimiento judicial que el mismo establece más que las cuestiones que se promovieran al aplicarse ese Decreto, y el artículo 181 del texto publicado en 21 de marzo de 1947, prescribe que se sustanciará conforme a las leyes procesales comunes el litigio cuya acción, aunque sea propia de la relación arrendaticia urbana, no se fundamente en derechos reconocidos por esa Ley, por lo que no está sujeto a ésta el pleito en que se ha interpuesto el presente recurso, porque en él se discute el cumplimiento de unos derechos nacidos de un contrato de transacción para terminar un pleito, aunque en él se concertase un arrendamiento como uno de los términos de la transacción, y por ello la acción no persigue la aplicación de los Decretos de 21 de diciembre de 1931 ni de 21 de enero de 1936, como requiere el artículo 14 del primero, ni es propiamente arrendaticia como exige el 181 mencionado, sino un *contrato complejo* originario de transacción y derivativo de arrendamiento; todo esto además de que la excepción alegada en el pleito y la cuestión presentada en este motivo no es en realidad de competencia de jurisdicción, sino de procedimiento aplicable, porque lo hecho y lo propugnado están dentro del mismo ámbito de la jurisdicción ordinaria según doctrina de la Sentencia de 17 de marzo de 1948, por lo cual está bien desestimada por el Tribunal *a quo* la excepción propuesta y hay que rechazar este motivo primero» (S. 20 de abril de 1955).

Por el contrario, otras veces ha estimado el Tribunal Supremo tratarse de arrendamiento simple no obstante las otras prestaciones accesorias existentes:

«...dados los términos en que están redactados los contratos estipulados, el veinticinco de septiembre de mil novecientos treinta y tres, los demandantes y don Manuel M. con la Sociedad «Q. y Compañía», que después se transformó en la «Empresa Q.S.A.» contratos en virtud de los que se cedió a dicha Sociedad la explotación de los espectáculos que se celebran y podían celebrarse en el denominado Teatro-Circo propiedad de los arrendadores, se ha interpretado por el Tribunal de instancia lógicamente y rectamente las cláusulas de dichos contra-

(26) Según CASTÁN (I, 128), el caso resuelto en esta sentencia no es de contrato único, sino de pluralidad de contratos conexos, subordinados, «aunque el T. S. acudió, innecesariamente, para resolverlo al expediente del contrato único».

tos al estimar que se trata de un arrendamiento de industria perteneciente a la clase de espectáculos, que respecto a su duración se rige por lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley de Arrendamientos Urbanos actualmente vigente; sin que la circunstancia de que en dichos contratos se hubiesen convenido algunas estipulaciones distintas de las que son típicas y esenciales en estos arrendamientos desvirtuen o modifiquen la finalidad del mismo, dado que en ellas sólo se imponen obligaciones a la arrendataria y se reservan facultades los arrendadores que garantizan sus derechos de propietario, sin que puedan por ello calificarse de contratos atípicos o complejos» (S. 8 octubre 1955).

«...se trata de un contrato de arrendamiento puro y simple sin atipismo ni complejidad alguna, deduciéndose del sentido literal de su contenido, y del espíritu que lo informa, que la finalidad que se propusieron los contratantes, una vez terminada la prórroga del contrato anterior, fué la locación del terreno y Cine sobre él edificado, por un precio cierto y plazo de duración fijado y en favor de persona distinta a locatarios anteriores, sin que para nada influya en la apreciación de la naturaleza de tal contrato el hecho de que se completara con las demás condiciones expresadas en la escritura de arrendamiento de diez y siete de febrero de mil novecientos doce, por constituir los mismos pactos o reglas de naturaleza accesoria o complementaria...; se infiere que por el contrato del año mil novecientos treinta y dos se dió al demandado el goce o uso del terreno y Cine que en el mismo se menciona, y cualquiera que sean las normas complementarias que le integren de carácter secundario, no desnaturalizan su carácter de arrendamiento puro y simple, pues aun cuando se ceda el terreno y Cine y sobre el terreno se pudiera construir, o se construyera de nuevo, bien se advierte, como enseña la Sentencia de este Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1953, «que el mero permiso para construir edificaciones en un solar arrendado, es de modo notorio insuficiente para estimar constituido un derecho real de superficie, al que ni directa ni indirectamente se alude en el contrato», y si ello es así, como en el caso de autos sucede, queda robustecida la interpretación que se viene dando al que rige las actuales relaciones arrendaticias, como de locación pura y simple, estando sometido en la regulación de las relaciones que de él deriven a las normas de derecho necesario de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y al no entenderlo así la Sala sentenciadora ha incidido en las infracciones que se acusan...» (S. 26 octubre 1956).

Arrendamiento de local para cine con autorización al arrendatario para realizar las obras que estimase conveniente para la mejor adaptación de los locales a la explotación de espectáculos públicos:

«Que la cuestión planteada en este recurso y discutida en el pleito que le ha dado origen, es si el contrato celebrado en 22 de junio de 1933, entre los litigantes es o no de los prorrogables forzosamente a voluntad del inquilino y como base para esto si es un arrendamiento simple, sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos o, por el contrario, es un contrato complejo regido por el Código Civil»: ...«ese negocio jurídico que consiste en dar los propietarios por tiempo determinado y precio cierto el uso de unos locales a otra persona, constituye un arrendamiento que define el artículo 1.543 del Código Civil, el cual,

por tener por objeto un local para que en él se instale un espectáculo público de cinematógrafo, está comprendido en el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto aprobado en 21 de marzo de 1947 vigente al terminar el plazo pactado en él y le corresponde la prórroga que establece el artículo 70, de acuerdo con la primera de sus disposiciones transitorias, pues no alteran en lo más mínimo sus caracteres esenciales, su cláusula cuarta que dispone que al expirar su plazo queden en beneficio de los propietarios las obras realizadas e instalaciones hechas por el arrendatario, ni la quinta, que establece una indemnización para el caso de que antes de expirar el término del contrato se rescindiere por causa no imputable al arrendatario, ya que son muy corrientes esas condiciones u otras análogas en los contratos puros de arrendamientos y hasta lo prevén a falta de pacto expreso sobre ello los artículos 144 y 151 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos; y la autorización al arrendatario para realizar las obras que él mismo estimara convenientes para la mejor adaptación de los locales a la explotación de espectáculos públicos a que el propio arrendatario pensaba dedicarlos (cláusula tercera), y que en el contrato no se concretan, no constituyen una obligación de éste último como estima el considerando cuarto de la Audiencia, pues el quedar a su exclusiva determinación establecer una u otra industria y hacer tales o cuales obras de adaptación, revela que le dan las máximas facultades para el uso propio y esencial del arriendo sin imponerle obligación acerca de ésto, y menos aún que tuvieran sustantividad propia e independiente del arrendamiento concertado, ni requirieran aplicación de normas ajenas a esa especie de contrato, que son las circunstancias que pueden dar complejidad a la relación contractual y hacerla pasar del ámbito de la Ley especial al del Código Civil en los términos que estima el considerando cuarto del Juzgado aceptado por la Audiencia, siendo digno de tenerse en cuenta que el considerando tercero de la misma sentencia reconoce que el arrendatario no adquirió los derechos de enajenar y gravar lo edificado, lo que aleja el carácter de pacto de derecho de superficie del artículo 1.611 del citado Código Civil, doctrina, toda ésta, de acuerdo con la sentencia de 24 de octubre de 1959 que resolvió un caso análogo, sin que sea de aplicación ahora la de 4 de mayo de 1957, que se funda en la obligación del arrendatario de construir un edificio de un valor superior en más de dieciséis veces del entregado al perfeccionarse el contrato» (S. 4 noviembre 1960).

2. ARRENDAMIENTO COMPLEJO Y PLURALIDAD OBJETIVA O CONTRACTUAL.—El arrendamiento complejo interesa distinguirlo también tanto de la mera pluralidad objetiva como de la pluralidad contractual.

La pluralidad objetiva no destruye la unidad contractual ni su inclusión en la LAU, si los varios objetos son propios de la relación arrendaticia regulada por ésta. La misma LAU prevé la pluralidad objetiva del arrendamiento de vivienda con mobiliario (arts. 1.º, 10, 43-46) y de local de negocio con instalaciones (art. 3, ap. 2). Es posible además el arrendamiento de varias viviendas o locales de negocio o de unas y otros, conjuntamente en un solo contrato, sin que estos casos de pluralidad afecten a la sumisión del único contrato a la LAU ni al carácter simple de la relación arrendaticia. Tampoco se destruye este carácter único de la rela-

ción arrendaticia en los supuestos de finca mixta, ya examinados (finca rústico-urbana, finca edificio-solar), en que ante el diverso régimen legal de ambos elementos componentes de la finca el contrato único se regirá por la legislación correspondiente al elemento predominante (LAU o legislación arrendaticia rústica, LAU o CC).

La pluralidad objetiva puede reunir asimismo en un solo contrato elementos sometidos a la LAU junto a otros excluidos de la misma, como el arrendamiento conjunto de una industria y de un local de negocio sin que esta pluralidad objetiva pueda desembocar en una diversa regulación de los diferentes elementos por tratarse de un contrato único e indivisible en la intención de las partes, pero sin que esta pluralidad objetiva suponga, necesariamente, la exclusión de la LAU, sino que la regulación única del contrato, será la correspondiente al elemento objetivo predominante; así el caso de arrendamiento conjunto de industria y local de negocio, se regirá por el CC si predomina la industria y por la LAU si es más importante el local de negocio.

El Tribunal Supremo aplicando esta doctrina ha decidido la exclusión de la LAU de un arrendamiento conjunto de industria y de un local de negocio por el predominio de la industria, arrendada en un solo negocio jurídico indivisible:

«Toda la sustancia de lo discutido en este recurso queda limitada a dilucidar y decidir si el contrato de arrendamiento en litigio ofrece como contenido objetivo un edificio con sótano y dos naves destinadas a vivienda y locales de negocio, gobernado todo ello por la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la consiguiente prórroga forzosa del plazo de su vigencia —tesis del demandado— o si versa sobre elementos complejos sometidos a distinta norma legal por estar destinada una de las naves a la industria de garage en pleno funcionamiento al surgir el vínculo arrendaticio, con preponderancia económica de la industria en relación con los restantes locales, o sin datos concretos que permitan a la integridad del contrato la Legislación común, con secuela de extinción de la relación arrendaticia por haber expirado el término de duración convenido —tesis del demandante— y de la Sentencia recurrida; ...tampoco debe prosperar el motivo del recurso que acusa infracción por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial referente a la regulación de los arrendamientos complejos por la norma legal que corresponda al elemento objetivo predominante que, a juicio de la Audiencia, acaso no fuera aventurado afirmar el mayor relieve económico de la industria de garage frente al de los restantes locales del edificio arrendado, pero que, a falta de datos concretos para la valoración de las cosas distintas cedidas en arriendo mediante solo negocio jurídicamente indivisible, debe resolverse la pugna de normas legales comunes y especiales aplicando la legislación civil ordinaria por su cualidad normativa y atrayente» (S. 16 octubre 1954).

«Los términos del contrato celebrado entre los litigantes el 5 de enero del 1948 son claramente expresivos de que por él se cedía el uso del piso principal



juntamente con el café allí existente y en marcha, constituyendo una unidad patrimonial con vida propia, comprendida en el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y no en el 5.º como propugna el motivo del recurso de la demandada, y en el mismo contrato se pactó el arrendamiento del piso primero, puerta primera, pendiente de obras que habría de realizar el arrendador para que la demandada pudiera establecer en él su propia industria de hostelería, evento que se produjo y motivó la formalización del documento de 28 de febrero de 1949 sobre arrendamiento de dicho piso primero, con estipulación de que se considerara incluido en el contrato de 5 de enero de 1948, como adición o complemento de éste, asignándole la renta conjunta de 675 pesetas mensuales a razón de 365 el piso principal con el café y 300 el piso primero; ...con estos antecedentes procesales indiscutidos se aprecia sin duda alguna que fué voluntad de los contratantes crear *un solo vínculo jurídico*, al cual quedaron sometidos en relación arrendaticia, incluso por el término de duración convenido, el piso principal, con la industria de café, gobernada por la legislación común, y el piso primero, puerta primera, regido por la Ley Especial en concepto de arrendamiento de local de negocios en el que había de instalar e instaló la demandada su industria de hostelería, pero como en estos supuestos de *unidad de contrato con diversidad de elementos objetivos* sujetos a normas legales distintas, es preciso mantener la integridad del contrato tal como la idearon los contratantes, según reiterada *doctrina jurisprudencial que manda aplicar una misma Ley a los diferentes elementos objetivos, que será la que corresponda al objeto contractual predominante*, yerra la Audiencia al decretar el desahucio del piso principal y café por expiración del término de duración convenido y aplicación del artículo 1.569 del Código Civil, y a la vez denegar el desahucio del piso primero por razón de la prórroga forzosa establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, procediendo en consecuencia la casación de la Sentencia recurrida; ...en trance de decidir cual sea el elemento objetivo que debe prevalecer, a efectos de aplicar la misma norma legal al arrendamiento conjunto de industria y local de negocio, la recurrente demandada alega que la industria de hostelería por ella establecida en el piso primero es más importante que la del café instalado en el piso principal, pero al discutir así olvida la recurrente que la comparación no se puede hacer entre dos industrias, una la del café, creada por el arrendador, y otra la de hostelería, creada por la arrendataria, sino que hay que remitirse a los elementos que han sido objeto de arrendamiento, esto es, el piso principal con la industria de café, por un lado, y el piso primero, como local desnudo o vacío, por otro, y en esta forma, puestos en parangón los dos elementos, se adquiere la evidencia de que el piso principal con su industria es de mayor volumen económico que el del piso primero, tanto porque aquél lleva incorporado el negocio de café en funcionamiento, como porque la renta que se señaló es mayor que la convenida para el piso primero, entre otras diferencias que en el mismo sentido pudieran apreciarse por valor comercial y capacidad del piso principal en relación con el segundo, que sólo comprende la parte correspondiente a la puerta primera» (S. 21 junio 1955).

Así, pues, la pluralidad objetiva no implica la complejidad del arrendamiento aunque puede determinar la exclusión del arrendamiento úni-

co y simple del ámbito de la LAU en el caso de que uno de los varios objetos (o elementos componentes del objeto único), deba ser excluido y atraiga hacia sí por su mayor importancia, la suerte de los restantes objetos o elementos (supra, «Arrendamiento de finca mixta»).

La pluralidad de contratos también se distingue del arrendamiento complejo, pues dicha pluralidad supone una perfecta delimitación entre varios contratos, hipótesis opuesta a la unidad contractual del arrendamiento complejo. La pluralidad contractual puede existir, no obstante la externa unidad cronológica y documental de varios contratos celebrados entre las mismas partes. Cada contrato se regirá por sus propias normas, a diferencia del contrato mixto en que la unidad contractual impone un tratamiento unitario.

El Tribunal Supremo ha considerado que se trata de una pluralidad de contratos en hipótesis como la siguiente:

Compraventa de empresa, arrendamiento de local de negocio y arrendamiento de viviendas:

«...las relaciones entre las partes litigantes aparecen declaradas en los documentos privados de 1.º de febrero y 1.º de marzo de 1943, y fueran cualesquiera los motivos que indujeran a aquellas a la celebración de los actos que tales documentos reflejan, lo cual no influye en la calificación de los mismos, es lo cierto que el análisis de los documentos expresados demuestra que en ellos se contiene, no un solo contrato integrado por prestaciones de distintas naturalezas y cuya complejidad no permita encuadrarlo en el molde de la legislación especial de Arrendamientos Urbanos, sino varios contratos, a saber, en el primero de dichos documentos, uno de compra-venta de empresa, otro de arrendamiento de local de negocio en la planta baja de la finca y otro de vivienda en el piso primero derecha de dicho inmueble, cada uno de ellos dotado de características que le otorgan sustantividad propia, conteniéndose en el segundo de los citados documentos dos contratos de arrendamiento modificativos en parte de los arrendamientos anteriores y referidos uno a la planta baja destinada a local de negocio y otro de expresado piso primero dedicado a vivienda, por lo que la Sala sentenciadora, al declararlo así, interpreta acertadamente las relaciones jurídicas que mediaron entre las partes y no aplica indebidamente los preceptos de Código Civil, de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la doctrina de esta Sala a que se refiere el primer motivo del recurso» (S. 12 noviembre 1954).

Por tanto el arrendamiento complejo requiere unidad contractual, no obstante la pluralidad de prestaciones, unas propias y otras ajenas al arrendamiento regulado por la LAU. Es esta unidad contractual la que impide someter el arrendamiento complejo a una ley de excepción que no puede aplicarse fuera de sus propios límites, o sea del arrendamiento simple con prestaciones típicas.

La unidad contractual puede presentar dificultades en su apreciación. No es una unidad puramente formal o extrínseca, derivada de la cons-

tancia en un solo documento de varias prestaciones entre las mismas partes; tampoco la unidad objetiva, de la prestación de una de las partes, pago de una cantidad como renta puede bastar; el único criterio seguro es la unidad de causa del negocio, según la cual todas las diversas prestaciones aparecen unificadas porque guardan entre sí recíproca interdependencia, de tal suerte que solamente la consideración de todas ellas justifica en la intención de las partes el negocio.

Así cuando se dá en arrendamiento una finca con la obligación de mejorarla o reconstruirla, mediante una renta módica, ni el arrendador consentiría en percibir tal renta sin la obligación de mejorar la finca, ni el arrendatario emplearía un capital en la misma con una renta más elevada. Igualmente en el arrendamiento con opción de compra, ni el arrendador habría otorgado la opción sin el arriendo, ni el arrendatario habría arrendado sin la opción.

Por tanto, no hay arrendamiento complejo:

1.º Cuando al arrendamiento urbano sometido a la LAU, se añaden prestaciones subordinadas normales y usuales (facultad de hacer reparaciones a la conveniencia, comodidad y libre decisión del arrendatario, o de modificar la estructura de la finca en iguales términos).

2.º Cuando el contrato único de arrendamiento comprende una pluralidad objetiva si esto no determina, por sí solo, la complejidad contractual; sin embargo si el elemento objetivo predominante está excluido de la LAU, el contrato único lo será en su integridad, como acontece en el caso de la finca mixta. La pluralidad objetiva puede ocasionar por otra parte pluralidad contractual, en cuyo caso evidentemente no cabe hablar de contrato mixto.

3.º Cuando no obstante la formal unidad documental, no existe unidad contractual, en cuyo caso cada contrato seguirá su propia regulación.

3. ARRENDAMIENTOS COMPLEJOS MÁS FRECUENTES.—Algunos arrendamientos complejos se dan con mayor frecuencia en la práctica habiendo motivado una serie ya extensa de decisiones jurisprudenciales en casos en que generalmente se pretendía por el arrendador la demostración del carácter complejo del arrendamiento para la exclusión del mismo de la LAU. Examinamos a continuación los principales de estos supuestos.

4. ARRENDAMIENTO «AD AEDIFICANDUM» (27).—Con frecuencia el arrendamiento de un solar incluye la autorización al arrendatario para construir determinadas edificaciones provisionales con el fin de servir para las necesidades a que se destine el solar (caseta para el guarda en un

(27) BONER, *Comentario a S. 3 julio 1941*, (RDP, 1941, 562).

solar dedicado a depósito de mercancía, o para el encargado de la báscula para pesar, etc.). En estos casos surge la duda de si el arrendamiento deberá considerarse únicamente como solar rigiéndose por el CC o habida cuenta de las nuevas edificaciones deberá regirse por la LAU. La jurisprudencia ha estimado que lo arrendado es sólo lo existente en el momento de celebrarse el contrato y por tanto debe considerarse como solar, pues lo edificado aun en el caso de que ceda en beneficio del arrendador no pasa al mismo sino al término del arrendamiento.

Así lo declaró la Sentencia de 5 de febrero de 1953, en un caso en que se construyó en un solar una nave industrial, sentencia ya examinada al tratar del arrendamiento de solares (v. también S. 17 diciembre 1955).

Con mayor motivo se tratará de solar cuando las edificaciones construídas por el arrendatario no sean de carácter habitable, como cobertizos para instalar un aparato de sierra (S. 16 marzo 1951).

Se da a veces la interferencia del llamado arrendamiento superficial, por atribuir un derecho de superficie al arrendatario del solar, quien asume la obligación de edificar. También en este caso, aun sin entrar en la calificación jurídica del contrato, estamos fuera del arrendamiento regulado por la LAU, por las mismas razones de no existir como objeto arrendado ni el edificio, construído después, durante el arrendamiento, ni el precio en dinero, pues la contraprestación está representada principalmente por la realización de las obras. El Tribunal Supremo excluye también este arrendamiento de la LAU, considerándolo como complejo, aunque en realidad bastaría alegar el carácter de solar del objeto arrendado (S. 3 julio 1941).

Tampoco se trata de un arrendamiento urbano sujeto a la LAU cuando lo arrendado es un solar y el arrendatario sin autorización del arrendador edifica en el solar porque esta edificación no prevista en el contrato no puede alterar su naturaleza. Por ello, en estos supuestos la razón de exclusión del arrendamiento del régimen de la LAU es simplemente la naturaleza de solar del objeto arrendado. Así lo estima el Tribunal Supremo en la siguiente decisión:

«respecto a la violación de los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se invocan, es de señalar que ésta regula los contratos de fincas destinadas a viviendas o local de negocios; arriendo que ha de recaer sobre edificaciones habitables, por lo cual no tiene aplicación en cuanto a los solares, que no reúnen esa inexcusable condición de habitabilidad; la cual ha de darse, como expresa la Sentencia de 28 de diciembre de 1953, no al formular la demanda, sino al celebrarse el contrato, a no ser que, en previsión de la que más adelante haya de tener, así expresamente se estatuya; declarándose en sentencia de 5 de febrero de 1953 que si lo cedido por el arrendador fué un solar que, por serlo, carece de la condición *sine qua non* de habitabilidad, la posterior

construcción por el arrendatario de una nave industrial que por no existir en el momento de la contratación, no pudo ser objeto de arriendo, limitado al suelo, que era lo de que entonces era únicamente propietario el arrendador no altera la naturaleza del contrato, excluido de los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y estableciéndose en la sentencia de 6 de octubre de 1953, que sí se dan como hechos probados el que el arriendo se calificó como de solar, y por el reconocimiento judicial y demás pruebas se estima que era un solar, no teniendo lo edificado condiciones de habitabilidad y estando construido sin autorización del propietario, tal contrato no está incluido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni amparado por sus preceptos; todas cuyas circunstancias concurren en el presente caso, en que se declara que el contrato se pactó con referencia a un solar, que no consta acreditada la autorización para la realización de las obras y en que del reconocimiento judicial se desprende tratarse de un típico solar, cercado con pared de mampostería y puerta en donde sobre unos soportes de ladrillo se ha construido un cobertizo de tabique de panderete, quedando la mayor parte del local sin cubrir y tratándose de unas edificaciones provisionales y sin consistencia, de escaso valor, propias sólo para proteger la leña y el carbón de las inclemencias del tiempo; por todo lo cual y habido en cuenta lo que antecede, mal pueden entenderse infringidas las disposiciones, que en el presente motivo se invocan, por lo que debe ser éste desestimado» (S. 29 febrero 1960).

Por tanto al ser el solar, el único objeto existente al celebrar el contrato, éste queda sometido a la regulación propia de los solares, o sea excluido de la LAU, como vimos, aunque el arrendatario esté *autorizado* u *obligado* a edificar. Con mayor motivo se produce la exclusión, si se edifica sobre un solar sin autorización del arrendador.

4. ARRENDAMIENTO AD MELIORANDUM (28).—A veces el arrendatario asume la obligación de reparar o mejorar el edificio arrendado, bien como única contraprestación, bien además de la renta. En estos casos, cuando la obligación de reedificar sea la predominante por la inexistencia o menor importancia de la renta pactada, se tratará de un arrendamiento complejo que deba quedar excluido de la LAU.

El Tribunal Supremo lo ha proclamado así en los siguientes casos:

«...la naturaleza y características de las convenciones consignadas en el contrato que ha dado origen a este litigio, lícitamente establecidas y libremente consentidas por ambas partes contratantes, revelan claramente que el contrato de 28 de febrero de 1938 no es de arrendamiento simple y corriente, sino que aparece investido de una complejidad que determina que no puede ser incluido en todos aspectos en el régimen jurídico sobre inquilinatos vigente al tiempo de concertarse —Decreto de 29 de diciembre de 1931—, que contempla la relación arrendaticia únicamente en cuanto no rebasa los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento de viviendas, por lo cual, ejercitándose en el litigio, por los trámites de pleito ordinario de mayor cuantía, la acción reso-

(28) BONET, *Comentario a S. 21 abril 1951* (RDP, 1951, 947).

lutoria del contrato por incumplimiento de la *cláusula esencial* del mismo, *cual es la obligación del arrendatario de realizar las obras de conservación y reparación necesarias*, que no es el supuesto del primer párrafo del apartado b) del artículo 5.º del aludido Decreto de 29 de diciembre de 1931, ni debe confundirse con la responsabilidad que resulta de los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, porque ésta es de carácter general en el contrato de arrendamiento y en el que se discute fué expresamente pactado *con manifiesta influencia de su estipulación en la moderación del precio convenido del arriendo*, es indudable que por rebasar el caso de la delimitada órbita de la Legislación especial vigente en aquel entonces, debieron ser aplicadas para enjuiciarlo las normas de Derecho común»; «...la referida cláusula del contrato ha de estimarse esencial en el mismo, porque como expresamente se declara en él, su estipulación tiene decisiva influencia en la fijación del elemento de tal relevante entidad como es el precio del mismo, y además, como no se trata de la obligación general que al arrendatario impone el artículo 1.556 en relación con los 1.563 y 1.564 del Código Civil, que tiene su exigencia al término del arrendamiento, sino que por la forma en que fué pactada era exigible en todos los momentos de la vida contractual, es incuestionable que su falta de cumplimiento hacía surgir el derecho de demandar la resolución del contrato, pues no sería lícito que el arrendador tuviese que sufrir forzosamente el desmerecimiento de la cosa cuando para evitarlo había consentido en percibir un precio por el arriendo inferior al que se hubiera estimado justo» (S. 29 mayo 1950).

«...en trance de calificación jurídica de los hechos enjuiciados se aprecia a primera vista que están dominados por la finalidad arrendaticia de cosa preexistente —el edificio antiguo—, y también de cosa futura —lo antiguo transformado en edificio más amplio y apto para la instalación de un hotel de primera categoría—, y lo que principalmente importa en este litigio es precisar la especie en que la relación genérica arrendaticia esté comprendida, a efectos de aplicación de la Ley especial o de la Ley Común, según se trate de arrendamiento puro y simple, en el que la mera cesión de uso y pago del precio es compatible con cláusulas accesorias o secundarias que no desnaturalizan el negocio fundamental, o se trate de arrendamiento complejo en el que con el uso y el precio se entremezclan figuras jurídicas distintas o cláusulas principales que desbordan el área de simple arrendamiento; ...la sola lectura del contrato discutido conduce, en primer término, a descartar la tesis del arrendamiento superficiario, mantenida en la demanda y en el recurso, porque, entre otras notas características de este negocio, falta en el caso de autos la más esencial exigida por el Fragmento 2.º, Título 18, Libro 43 del Digesto para la existencia de cosas superficiarias, llamadas así las que se levantaron en solar tomado en arrendamiento, no sobre edificio ya construido ni a cargo exclusivo del arrendatario; pero si en este aspecto no se advierte complejidad en el contrato, sí se aprecia muy acentuada en la multiplicidad de relaciones jurídicas creadas al lado de la arrendaticia para conseguir el designio buscado de instalar un hotel en el edificio antiguo previa ampliación y reforma de gran entidad económica a expensas principalmente del arrendador, a favor del cual quedaría lo reconstruido una vez terminado el plazo del contrato, a cuyo efecto idearon los interesados una gama de figuras jurídicas entre sí íntimamente enlazadas por la finalidad perseguida, como la *«locatio rerum»* y *«locatio operis»*, anticipos o préstamos del arrendata-

rio al arrendador con intereses y garantía hipotecaria, intervención de terceros en la formación y ejecución del contrato, etc., que en su conjunto indivisible desbordan la esfera del negocio arrendaticio normal; ...la interferencia en el negocio locativo de esta variedad de figuras jurídicas es determinante de multiplicitad de prestaciones, en especial, de las derivadas del pacto referente a las obras, que inudablemente revisten carácter de fundamentales, económica y jurídicamente, en la relación global creada, puesto que la ejecución de las obras, reconocidas como cuantiosas en el pleito, constituyeron la base indispensable para que la cosa arrendada pudiera prestar la utilidad propia de una industria hotelera, y como quiera que la legislación de arrendamientos urbanos no prevé estos supuestos de *arrendamientos complejos*, según doctrina de las sentencias de 3 de julio de 1941, 17 de abril de 1948 y 27 de mayo de 1950, se impone la aplicación de la Ley civil o común; ...desde otro punto de vista, la aplicación en este litigio del régimen especial de arrendamientos urbanos conduciría a manifiesta injusticia, pues si la contraprestación del arrendatario durante el plazo contractual no consistió solamente en el pago de la merced convenida, sino también en los desembolsos que tuvo que hacer para ejecutar las obras, se aprecia claramente que los contratantes quisieron señalar una renta o alquiler módico que, unido a la amortización del capital invertido por el arrendatario dentro de los veintiún años de vigencia del contrato, representase el justo precio del arriendo, y si vencido el plazo estipulado se decretase la prórroga forzosa sin alteración de ninguna de las cláusulas del contrato, según prescribe el artículo 70 de la Ley especial, surgiría de una parte la imposibilidad de mantener el pacto de «*locatio operis*», ya consumado, y de otra parte se rompería el equilibrio de las prestaciones si terminado el plazo convenido continuase el arrendatario en la posesión arrendaticia mediante el cumplimiento parcial de las obligaciones que contrajo, salvo que, sin crear artificiosamente nuevo negocio locativo, se estimase no alterada la cláusula contractual referente al precio del arriendo, entendiéndose incrementado con el interés correspondiente a los desembolsos hechos por el arrendatario amortizados durante veintiún años, según cálculo que lógicamente debió de presidir la formación del contrato, pero a esta solución se ofrecerían dificultades procesales y, sobre todo la imposibilidad jurídica del encuadrar el contrato en los moldes de arrendamiento puro y simple» (S. 21 abril 1951) (29).

«...la estimación que hace la Audiencia de que el repetido contrato de 1919 no era un simple arrendamiento, como razón para declarar que no estaba protegido por la Legislación especial de arrendamientos urbanos, la impugna el motivo primero y el apartado B) del recurso, con la única alegación escueta, en contra de aquella calificación de la Sala, de que el contrato originario era un arrendamiento puro sin más contraprestación por parte del demandado actual que la renta de 500 pesetas anuales; pero no tiene en cuenta el recurrente que el contrato de arrendamiento de cosas consiste, según los artículos 1.543 y 1.544 del Código Civil, en la entrega por el arrendador al arrendatario de la cosa arrendada para su goce y uso, y por ello, desde el momento que en el contrato que llaman aquí de arrendamiento, se entrega solamente un terreno y edificio de 3.100 pesetas de valor para que se construya otro edificio en el que se invir-

(29) Com. a esta S.: BONET (RDP, 1951, 947).

tieron 50.000 pesetas para que se usasen y disfrutaran uno y otro, es evidente que no se entregue todo lo que es objeto del contrato y que éste no es un puro y simple arrendamiento, sino un contrato atípico y complejo que no está previsto, comprendido ni protegido por la Legislación especial de arrendamientos, como declararon para casos similares las Sentencias de esta Sala de 3 de julio de 1941, 17 de abril de 1948 y 21 de abril de 1951...» (S. 4 mayo 1957).

«La Sentencia recurrida, para decretar el desahucio instado por la demanda, sobre la base primordial de la extinción del plazo contractual, parte de la apreciación jurídica de que el contrato locativo no tiene la característica de serlo puro y simplemente, sino que es de naturaleza compleja, en atención a que por su cláusula segunda el arrendatario se obliga «a realizar a su costa las obras de reparación y construcción del local objeto del arrendamiento para que pueda ser destinado a sus fines dentro de la seguridad necesaria», complejidad que no puede dejar de reconocerse, en razón a que si bien se estipuló un precio como merced arrendaticia, lo que en principio es constitutivo de una obligación básica por sí sola para que la locación se dé y reputé como simple el contrato, desde el momento en que la prestación no dineraria como factor económico decisivo de la relación contractual fué, de manera indudable en el presente caso, su *causa determinante*, dado el estado de destrucción del inmueble, casi derruido, como lo pone de manifiesto, las fotografías no negadas aportadas con la demanda y traídas con los autos para mejor proveer, el arrendamiento se ha de estimar constituido por elementos que le dan el carácter de complejo, y al serlo, el conocimiento de la cuestión litigiosa planteada está excluido de la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y debe de ser resuelta con sujeción a las normas de índole civil y procesal establecidas en la legislación común, criterio sustentado reiteradamente por este Tribunal, sin que al tenerlo en cuenta la Sala de instancia, haya aplicado indebidamente la doctrina de las Sentencias de 17 de abril de 1948 y 29 de mayo de 1950 y 21 de abril de 1951 ni el artículo 1.556 del Código Civil, que precisamente son las que establecen la doctrina de la aplicabilidad de la legislación común en los contratos de arrendamientos complejos, ni tampoco con igual concepto el artículo 1.556 del Código civil, al que ni siquiera alude y es por completo ajeno al caso del pleito, ya que el que adaptó a él fué el número primero del artículo 1.560 de este Cuerpo legal, o sea, la expiración del término convencional fijado en el contrato, atendido también a que se efectuó el oportuno requerimiento para evitar la tácita reconducción, sin que por otra parte sea preciso, cual sostiene el recurrente, la petición previa de la resolución del contrato, por ser precisamente la acción de desahucio resolutoria del mismo si se da lugar a ello, como ha sucedido en el presente caso» (S. 17 mayo 1958).

En otros supuestos por el carácter facultativo y la menor trascendencia de las obras que se autorizan al arrendatario el Tribunal Supremo decide tratarse de arrendamiento simple sujeto al régimen de la LAU:

«...examinados los contratos, tanto el principal como los que en concepto de complementarios, forman con aquél una unidad económica y jurídica, claramente se advierte que la Sociedad Limitada Luis S. H. recibió del propietario señor

M. N. parte de los locales, entre ellos los patios, que integraban las casas que le pertenecían, y que estaban edificados, para instalar en parte de ellos el Salón de Té y Dancing, denominada C. y anexionar el resto a la tienda izquierda de la casa señalada, con el número 7, de la Plaza del R., que con los patios constituía tan sólo, primeramente, el objeto del arriendo, concediéndosele por la cláusula décimotercera autorización al arrendatario para efectuar toda clase de obras, reformas, mejoras e impensas en los locales, derecho potestativo con la sola limitación de que la altura no fuera superior a cinco metros y que habían de ser verificadas bajo la dirección del arquitecto que era designado, quien garantizaría con su firma la de que no habían de afectar a la solidez de los edificios»; ...«por lo que fácilmente se deduce por las estipulaciones todas convenidas, que al no implicar ninguna de ellas duda que necesitase especial discusión, problema que envuelva decisión previa o cuestión que requiera singular estudio, que tales cláusulas son las normales, usuales y corrientes que se consignan en los arrendamientos, sin que exista razón alguna para que sea calificado de atípico o de naturaleza compleja, debiendo por el contrario ser denominado puro y simple»; «...la edificación realizada, cuya modificación estaba prevista en el contrato, al autorizarse al arrendatario para efectuarla no permite variar aquella calificación y entender por su texto que se está ante la presencia de un arriendo superficiario; y ello en razón a faltar en el caso que se enjuicia el requisito esencial exigido por el Digesto en su fragmento segundo, Título dieciocho, Libro cuarenta y tres, al que se hace referencia en las Sentencias de esta Sala 3 de julio de 1941 y 21 de abril de 1951, y que está constituido por el solar —llamamos cosas superficiales, dice Gayo, en expresado fragmento, a las que se levantan en un solar—, elemento sustancial del arrendamiento, en el cual, en este, se injerta, como se dice en aquella primera resolución, el derecho de superficie, lo que no tiene lugar en el caso de autos, dado que la cosa arrendada fué la tienda, de la casa siete, con las naves edificadas existentes en los dos patios, facultándose al arrendatario para hacer en ellas las reformas convenientes, facultad que indica que podía realizarse o no, a su voluntad, pero que por el exceso en que las originó, dió lugar a que la obligación convenida quedara ampliada por la cláusula adicional —la Sentencia de 3 de enero de 1933— y sometido por él, dado que produjo a construir la nueva edificación compensando, en parte, el importe de aquellos materiales de que se aprovechó y a que se completara la cosa objeto del arriendo con aquellos otros pisos, a los que se refieren los otros contratos, que tuvieron su nacimiento, derivado de las obras ampliatorias que en el primitivo fueron autorizadas, obras sobrevenidas a causa de la demolición de las naves arrendadas, abuso no previsto y que ante el hecho consumado, aceptó el propietario, particularidad ésta que se observa en todo local de negocio, al ser ocupado por los arrendatarios, sin que ello suponga que se esté ante la presencia de un arriendo superficiario, sino el acomodamiento del local a las exigencias del negocio» (S. 24 octubre 1959).

6. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA (30).—Por estimar que se trata de un único contrato en que las diferentes prestaciones, uso de la

(30) CERRILLO, *Arrendamiento con derecho a opción* (Barcelona, s. f.); GONZÁLEZ ENRIQUEZ, *Sustantividad del contrato de opción. Cesión de arrendamiento y subarriendo* (Com. a S. 5 junio 1951) (ADC, 1952, 382).

cosa locada y opción de compra de la misma mientras dura el arrendamiento, son consideradas unitariamente por las partes, el Tribunal Supremo declara tratarse de arrendamiento complejo excluído de la LAU, en los siguientes casos:

«El restrictivo sentido de las especiales Disposiciones que la conceden no permite aplicar éstas tratándose de contratos distintos de aquellos en cuya contemplación han sido establecidas, y el concertado en trece de diciembre de 1929 es de naturaleza compleja, porque su contenido obligacional abarca, además del que es propio de la relación que contempla el artículo 1.543 del Código Civil, el que caracteriza a una promesa de venta especializada en la moderna doctrina bajo el nombre de opción de compra, susceptible, como todo contrato del que nazcan obligaciones recíprocas, de ser resuelto por decisión unilateral cuando uno de los obligados no cumpliese lo que le incumbe; ...esta razón de que si en el simple arrendamiento le es dable al arrendatario evitar el lanzamiento de la finca arrendada consignando las rentas en cuyo adeudo se funde aquella pretensión, no cabe igual arbitrio para impedir el efecto extintivo de la facultad resolutoria de una opción de compra condicionada contractualmente por el incumplimiento de la obligación de pagar en el tiempo convenido la renta de la finca que era a la vez objeto de la opción y del arrendamiento, hace desestimable el primero de los motivos del recurso, en el que para razonar sobre las infracciones que supone, se atiende tan solo a lo que de creador de una relación arrendaticia tiene el contrato de 13 de diciembre de 1929, precindiéndose de lo relativo a la opción de compra en él contenida y a la que igualmente afecta la cláusula novena de las estipuladas, por la virtualidad de la cual quedó facultada la arrendadora para el ejercicio de su derecho a resolver, según lo efectuó, el contrato cuyos términos no consiente, haciéndolo así entender en su cláusula quinta, que se atribuya independencia o posibilidad de disociación al arrendamiento del inmueble y al derecho de optar a su compra, otorgado al arrendatario en este concepto» (S. 7 enero 1948).

«...Que al pasar de la abstracción de las normas a la realidad social, las fórmulas contractuales, figuras rígidas y vacías, tienen que adaptarse al contenido económico que para el tráfico de bienes, fin de los contratos se propone llevar a ellas la voluntad de los contratantes, y a facilitar esa adaptación de las limitadas formas contractuales, previstas por la Ley o por la teoría, a la variedad de las necesidades y deseos que pueden presentarse en la realidad, responde el art. 1.255 del Código Civil. Que una de las manifestaciones de la libre adaptación indicada es la posibilidad de fusión de dos formas contractuales de posible coexistencia separada, aun recayendo sobre el mismo objeto, pero que también pueden unirse, por la voluntad de los interesados, insertando una de ellas como condición, estipulación, antecedente o complemento de la otra, quedando confundidas en un solo contrato (mixto) por la unidad del fin, no del formal de las relaciones jurídicas derivadas del convenio, sino del real y concreto de las recíprocas prestaciones o promesas, *causa para cada uno* de ellos, en los onerosos, como es el de autos, según el artículo 1.274 del Código Civil.

Que de esa posible fusión de formas típicas y atípicas, no sólo por la voluntad de los interesados, mirando a la unidad del fin económico, sino por disposi-



ción de la ley, proporciona demostración práctica el Código Civil, al regular, por ejemplo, el retracto convencional, en el que fusiona en uno dos contratos: el de la primera compraventa, actualmente perfeccionada por el mismo contrato, y el de la promesa de venta del comprador al vendedor, obligación correspondiente al derecho de retracto, y la enfiteusis, cuyo derecho de redención a favor del censatario equivale a la promesa del censalista de ceder su dominio directo mediante el pago por aquel de lo fijado para la redención.

Que en la notoria convergencia legislativa del arrendamiento de inmuebles con la enfiteusis, que ha llegado a reconocer en aquél los derechos de tanteo, retracto y aun de una especie de laudemio en ciertos casos (artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), el derecho de opción a favor del arrendatario como pacto todavía voluntario, cumple el mismo fin que el de redención en la enfiteusis, de asegurarle la posibilidad de adquirir el predio mejorado por su constante trabajo durante un largo plazo, como es el de cincuenta años, por prórrogas de cinco en cinco años, a voluntad del arrendatario, derecho cuya compensación debe entenderse comprendida en la contraprestación impuesta al arrendatario del precio del arrendamiento.

Que estimada, por las razones expuestas, la imposibilidad de separar del contrato de arrendamiento el derecho de opción a favor del arrendatario, convenido en la cláusula 10 de dicho contrato, la sentencia recurrida, cuyo fallo se funda exclusivamente en la consideración de constituir aquella cláusula un contrato independiente y sin relación alguna con el arrendamiento, en el que ésta se inserta, infringe el citado artículo 1.255 del Código civil, negando la libertad de los contratantes a pactar, como estipulación especial del arrendamiento, el derecho de opción, que no es contrario a las leyes, a la moral ni al orden público, y que, lejos de ello, pudiera llegar a considerarse como un pacto natural propio del arrendamiento a largo plazo» (S. 27 febrero 1950) (31).

Otras sentencias son contrarias a la unidad contractual:

«...en cuanto al artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya falta de aplicación acusa la recurrente, basta considerar que el ordenamiento que constituyó aquella Ley especial responde limitadamente a la finalidad social y jurídica de regular las relaciones contractuales arrendaticias, para que haya de entenderse que el beneficio de prórroga que el citado artículo establece en favor tan sólo de los arrendatarios no puede comprender ni extenderse a las obligaciones que, aunque aparezcan contraídas en el mismo documento, pertenezcan al contenido de otro contrato o negocio jurídico de distinta naturaleza, como lo es el de opción de compra, no prorrogado por ninguna disposición en punto al tiempo en el que haya de perfeccionarse o ser cumplido» (S. 17 mayo 1954).

«Dado su carácter general en las obligaciones recíprocas, el artículo 1.124 no rige específicamente más que cuando no existe pacto especial. Y es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que el retraso no supone incumplimiento a tenor del principio general, de dicho artículo, ni tampoco tiene efectos resolutivo-

(31) Comentario a esta sentencia: JORDANO, *Contratos mixtos y unión de contratos* (ADC, 1951, 321).

rios conforme a la vigente legislación de Arrendamientos Urbanos, que autoriza el pago posterior enervando la acción de desahucio aún después de ejecutada; ... La facultad conferida al arrendador para optar por la rescisión automática, según dice, o exigir condiciones nuevas para salvaguardar sus intereses, en caso de incumplimiento en el pago anticipado de la renta, no puede (por el simple retraso en el pago de ésta) dejar sin efecto la opción de compra concedida, nacto que, aunque esté comprendido en el contrato de arrendamiento, es de naturaleza especial y no inherente al mismo, ni tiene la debida correlación con el incumplimiento alegado» (S. 18 mayo 1955).

## VIII. ARRENDAMIENTO URBANO Y RELACION DE SERVICIOS (32)

1. PRECEDENTES.—La vigente LAU excluye expresamente de su ámbito «el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten» (art. 2, ap. 3). Este texto legal modifica grandemente el inmediato precedente de la LAU de 31 de diciembre de 1946, según la cual «el desahucio de porteros, guardas, empleados o asalariados que tuvieran asignada vivienda por razón del cargo que desempeñen procederá cuando el demandante acredite haber quedado extinguida la relación laboral, por virtud de la cual disfrutaban de la vivienda. La relación laboral a que se refiere este artículo se extinguirá no solamente por las causas que se hallen establecidas en las disposiciones que la regulen en cada caso concreto, sino, además, por las causas 2.<sup>a</sup> a 10.<sup>a</sup> del artículo 149» (art. 157) (33).

(32) ARAGONSE, *El desahucio de porteros y asalariados y el Decreto de 12 de mayo de 1950* (RD Proc. VI, 1950, 516); *Idem. Desahucio de la vivienda ocupada por un capellán de una Comunidad religiosa por haber cesado en su función* (RD Proc., VII, 1951, 663); *Idem., Conclusiones del coloquio sobre desahucio de porteros y asalariados celebrado en el Instituto Español de Derecho Procesal* (RD Proc., VI, 1950, 145); BERNAL, *El servicio de portería* (Madrid, Suárez, 1948); HERNAINZ, *Los porteros ante el Derecho de Trabajo: Teoría y legislación española* (RDP. XXXVIII, 1954, 627); JURADO, *El arrendamiento urbano laboral* (Anales Universidad de Murcia, XI, 631); LOZANO, *Desahucio de porteros* (Revista de Trabajo, 1946, 132); *Idem., El artículo 157 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la resolución del contrato de trabajo* (RGD, 1950, 222); MIRNÉDIZ PIDAL, *El contrato de portería* (RDP, XXXI, 1947); *Idem., El contrato de portería y sus problemas* (Justicia Social, 1947, 3); M. C. S., *Desahucio de porteros* (RD Proc. I, 1945, 303 y III, 1947, 363); R. V., *Desahucio de porteros* (RD Proc., VIII, 1952, 454).

(33) Como precedente anterior a la LAU de 1946, la Orden de 8 de noviembre de 1944 ex-

El precepto de la ley de 1946 suponía una doble interferencia entre las normas reguladoras de la relación arrendaticia urbana y las de la relación laboral, ya que de una parte para poder obtener el desahucio de viviendas asignadas por razón del cargo desempeñado, había que demostrar la extinción de la relación laboral, cuestión ajena a la LAU que demostraba lo inadecuado que resultaba regularla por la misma; y de otra parte se creaban nuevas causas de extinción de la relación laboral al darle este carácter a las causas resolutorias del arrendamiento urbano según la ley especial (causas 2.<sup>a</sup> a 10.<sup>a</sup> del art. 149 de la ley de 1946).

Con razón la doctrina censuró estas interferencias de la ley de arrendamientos urbanos en la legislación laboral (34). Y la nueva ley, dando respuesta a este estado de opinión doctrinal enfocó de modo distinto la cuestión excluyendo el uso de tales viviendas de su propia regulación.

2.—ARRENDAMIENTO MIXTO URBANO-LABORAL Y ARRENDAMIENTO URBANO SUBORDINADO A RELACIÓN LABORAL.—Dentro del vigente texto legal hay que deslindar dos situaciones distintas, una literalmente aludida y otra posiblemente comprendida en el mismo. El texto alude a viviendas y locales «asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten»; pero esta asignación de vivienda puede entenderse de una doble manera, o como contraprestación (única o complementaria) del cargo o servicio desempeñado, o como relación arrendaticia urbana dependiente de una relación laboral que exige por tanto el pago de una renta. El texto legal parece referirse directamente a la primera situación, pero dada la identidad de fundamento entre ambas creemos deba interpretarse ampliamente comprendiendo también la segunda.

a) *Arrendamiento mixto urbano-laboral*: Cuando el uso de vivienda es la contraprestación única o complementaria de los servicios realizados por el usuario de aquélla, se tratará de un contrato complejo mixto en

---

ceptuó de la suspensión de ejecución de sentencia de desahucio prescrita por el Decreto-Ley de 24 de enero de 1944, los casos referentes a «viviendas ocupadas por porteros, guardas, empleados o asalariados de cualquier clase, en los que la concesión de aquéllas sea inherente al cargo desempeñado, ya se considere o no como parte integrante de la retribución fijada por los servicios prestados». Esta Orden fué adicionada por la de 24 de junio de 1946 con lo siguiente «En estos casos se requerirá para que proceda el desahucio que el demandante acredite que ha quedado disuelta la relación laboral que lo vinculaba al demandado por resolución firme y ejecutoria dictada por el organismo competente». Como norma de ejecución del art. 157 LAU 1946, se dictó el Decreto de 12 de mayo de 1950, referente al plazo para ejecución de la sentencia de desahucio, declarando también que los procesos de desahucio a que se refería el citado art. 157 LAU, eran de la exclusiva competencia de los Tribunales y Juzgados de la jurisdicción ordinaria, conforme al art. 158 LAU.

(34) HERNÁNDEZ, *Los porteros ante el Derecho del trabajo* (RDP, 1954, 627, y esp. 638-641).



que intervienen prestaciones propias del arrendamiento de cosas (uso de la vivienda) y otras ajenas (prestación de servicios) y que conforme a la doctrina ya expuesta cuando todas las prestaciones integren un solo contrato mixto, debe quedar excluido del ámbito de la LAU que sólo regula el arrendamiento típico o simple de fincas urbanas.

La concesión de vivienda por prestación de servicios puede tener lugar tanto por efecto de una relación de Derecho privado como de Derecho público. En el Derecho privado la ley de Contrato de Trabajo de 26 de enero de 1944 regula este supuesto al disponer que «se considerará salario la totalidad de los beneficios que obtenga el trabajador por sus servicios u obras, no sólo los que reciba en metálico o en especie», enunciando entre otros, el «uso de casa habitación» «siempre que se obtengan por razón o en virtud del trabajo o servicio prestado» (art. 37). En el Derecho público administrativo, las respectivas disposiciones que concedan el uso de vivienda a funcionarios públicos han de tenerse en cuenta para su regulación.

Bien sea de Derecho privado o público la concesión de vivienda, la exclusión de la LAU procede en virtud de lo dispuesto en la misma, regulándose tales relaciones jurídicas por las normas comunes y disposiciones específicas laborales o administrativas (35).

b) *Arrendamiento urbano subordinado a relación laboral*: Frente al contrato único, complejo, mixto de arrendamiento urbano y de servicios hay que contraponer la dualidad contractual, que se produce cuando se arrienda una vivienda por consecuencia de una relación de servicios; en este caso hay dos contratos si bien uno está subordinado al otro, por lo que esa obligación hace que las vicisitudes del contrato principal repercutan en el accesorio.

También en este supuesto la relación principal de servicios puede ser de Derecho privado o de Derecho público como en el contrato único, mixto urbano-laboral.

Desde el punto de vista de la inclusión o exclusión de la LAU del contrato subordinado de arrendamiento de vivienda, cabe plantearse la cuestión de si está comprendido en el precepto del art. 2, ap. 3, que examinamos. Desde luego hay que prescindir del supuesto en que el empresario o Corporación pública alquile una vivienda a su empleado o funcionario respectivamente, pero sin que tal arrendamiento esté subordinado a la relación laboral pues en esta hipótesis, rara, pero posible, no se trata de contratos coligados. Por el contrario el supuesto que examinamos requiere que se trate de contratos coligados en que el de arrendamiento

(35) Sobre el desahucio en estos casos y especialmente referente a los porteros: HERNÁNDEZ, *Los porteros ante el Derecho del Trabajo* (RDP, 1954, 638).

se celebra por consideración del de servicios y para facilitar la prestación de los mismos.

Así planteada la cuestión, estimamos debe quedar excluída la aplicación de la LAU: 1.º porque el art. 2, ap. 3 de la misma no distingue entre arrendamiento mixto en que falta (o es muy reducida) la renta y el arrendamiento subordinado a relación laboral, en que se pacta una renta (aunque pueda ser módica), sino que por el contrario habla de viviendas asignadas por razón del cargo o servicio desempeñado o prestado, sin exigir que tal asignación sea sin el pago de renta alguna; 2.º la E. de M. justifica este precepto alegando que la ley «elimina de su órbita el uso de viviendas y locales cuando el título para su ocupación es distinto del estrictamente locativo», fundamento que comprende no sólo el primer supuesto, sino el segundo por la dependencia del contrato locativo del de servicios; 3.º porque de seguir la tesis opuesta que acarrea la prórroga del contrato de arrendamiento urbano más allá de la prestación de servicios se dificultaría la continuidad de los mismos al dificultar el alojamiento de los nuevos empleados o funcionarios; 4.º dentro del ámbito del contrato de trabajo, la ley reguladora del mismo viene a imponer este criterio al disponer que «si el empresario, en relación con el trabajo, alquilara al trabajador una vivienda, deberá acreditarse la libre aceptación de éste, y el alquiler será calculado con moderación y tan sólo para asegurar el interés legal del capital invertido en las edificaciones», añadiendo que «en caso de rescisión del contrato de trabajo, el obrero tendrá derecho a permanecer en la casa durante un mes después de la rescisión de aquél. Durante ese plazo no podrá aumentarse el alquiler pactado» (art. 52).

Excluído el arrendamiento urbano subordinado al contrato de servicios, de la LAU, por las razones expuestas, su régimen será el resultante de la relación laboral, predominante, y legislación propia de tales viviendas; y en cuanto sea compatible con el mismo, el régimen arrendaticio urbano de Derecho común, representado por el CC. (36), o las normas especiales, en su caso, de las leyes protectoras de la construcción que después expondremos (VIII. Arrendamientos de viviendas protegidas).

Son de tener en cuenta, por tanto las normas reguladoras de los diversos Patronatos de Casas de Ministerios Civiles y Militares.

(36) Como el texto: SOTO NIETO, *Supuestos de inclusión y de exclusión cit.*, p. 384. En contra: CASTÁN (I, 150), según el cual «en punto al problema que aquí nos interesa fundamentalmente, esto es, el de la inclusión o exclusión del inquilinato en el ámbito material de aplicación de la Ley de Arrendamientos urbanos, debemos afirmar que la subordinación de la relación arrendaticia a la relación de servicios no afecta para nada al encuadramiento de la primera en la disciplina de la Ley especial y que, por lo tanto, tal relación locativa estará sujeta al régimen singular que nos ocupa».



3.—VIVIENDAS POR RAZÓN DE SERVICIOS Y LOCALES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.—Hasta ahora nos hemos referido al uso de viviendas por razón del cargo o servicio, pero el texto legal que estudiamos comprende también, innovando sobre su inmediato precedente de la ley de 1946, los «locales» asignados por razón de cargos o servicios; la expresión de «viviendas y locales asignados por razón del cargo...» puede interpretarse en el sentido, de referir los locales al propio lugar donde se ha de ejercer el cargo o desempeñar el servicio, como acontece en las porterías, pudiendo estar comunicados o no, vivienda y local (37).

La exclusión de la LAU del uso de estos locales laborales es evidentemente justificada y apenas necesaria su referencia en la exclusión que estudiamos en este precepto, ya que la retención de tales locales carecería de todo título terminada la relación laboral.

El título de ocupación de estos locales no es en forma alguna arrendamiento urbano sino simplemente en relación con el contrato laboral o de servicios, por lo que no hay motivo para hablar de contrato complejo ni subordinado; dicha ocupación es consecuencia única de los servicios, bien se deriven de relación de Derecho privado o pública.

Pero la referencia a estos locales, puede también comprender dependencias, distintas y separadas de la vivienda, como garajes, carboneras, etc.; es decir, locales accesorios de la vivienda. La exclusión de la LAU de estos locales tiene el mismo fundamento que la de las viviendas ocupadas por razón del cargo, bien se ocupen como anexos de éstas, hipótesis normal, bien se ocupen solamente, es decir sin vivienda, hipótesis más rara.

---

(37) En este sentido *Castán*, I, 148.

## IX. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (38)

1. PRECEDENTES.—La necesidad de fomentar la construcción de viviendas para la clase media y más aún para la clase más modesta económicamente, ha dado lugar desde hace años en nuestra Patria, como en otros países a una legislación que tiende a impulsar dichas construcciones mediante la concesión de diversas ventajas tanto de exenciones fiscales, como de adjudicación de cupos de materiales de construcción y otros beneficios.

A esta orientación pertenecen las siguientes disposiciones fundamentales, desarrolladas por otras, correspondientes a diversas etapas políticas:

Ley llamada de *casas baratas* de 12 de junio de 1912, sustituida por la de 10 de diciembre de 1921 y ésta por el Real Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924, convertido en Ley en 9 de septiembre de 1931. Reales Decretos-leyes de *casas económicas y para funcionarios* de 29 de julio de 1925 y 15 de agosto de 1927, confirmados por Ley de 9 de septiembre de 1931. Estas disposiciones fueron derogadas por la Ley de *viviendas protegidas* de 19 de abril de 1939, a que después aludiremos.

Ley de 25 de junio de 1935, conocida por el nombre del Ministro de Trabajo a quien se debió como *Ley Salmón*, promulgada para resolver no sólo el problema de la vivienda, sino el paro obrero.

Ley de 19 de abril de 1939 de *viviendas protegidas* (Reglamento de 8 de septiembre de 1939), que derogó la anterior legislación de Casas Baratas, económicas y para funcionarios y creó, como organismo permanente

---

(38) CASAS, *Arrendamientos de fincas protegidas* (Madrid, Biblioteca Nueva, 1960); NÚÑEZ-LAGOS (Francisco), *Limitaciones y bonificaciones de las Leyes Protectoras de la Construcción* (RDN, 1959, julio-diciembre).

para el logro de estas finalidades, el Instituto Nacional de la Vivienda, siendo derogada, a su vez por la Ley de 15 de julio de 1954 de *viviendas de renta limitada*.

Ley de 25 de noviembre de 1944 (texto refundido de 10 de julio de 1954), de *viviendas bonificables* o para la *clase media*, también derogada por la de 15 de julio de 1954.

Ley de 15 de julio de 1954 de *viviendas de renta limitada* (Reglamento de 24 de junio de 1955), que manteniendo el Instituto Nacional de la Vivienda creado por la ley de 1939 como órgano específico de ejecución, creó como órgano superior directivo el Consejo Nacional de la Vivienda.

Como una modalidad de las viviendas de renta limitada, la Ley de 13 de noviembre de 1957 reguladora del Plan de Urgencia Social de Madrid, creó la nueva categoría de viviendas subvencionadas (arts. 10 y 11), que se rigen por los Decretos de 22 de noviembre de 1957 y 24 de enero de 1958 y la Orden de 1 de febrero de 1958.

2. EXCLUSIÓN TEMPORAL Y PARCIAL.—Según la vigente LAU «el arrendamiento en fincas urbanas construídas al amparo de Leyes especiales protectoras se registrá por las normas particulares de éstas, y en lo no previsto en ellas, por la de la presente Ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. La excepción no alcanzará a cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales» (art. 1.º, ap. 3).

La anterior LAU de 1946 no excluía de modo expreso estos arrendamientos de su ámbito, aunque la doctrina estimaba que la legislación especial protectora de construcción de viviendas era de aplicación preferente (39); por tanto, este precepto es una innovación del nuevo texto legal, al menos en su formulación legislativa.

Para centrar el alcance de este precepto hay que referirse de una parte a su aplicación limitada en el tiempo y a las normas de tipo sustantivo, y de otra al carácter meramente preferente, no excluyente, de las leyes especiales protectoras de la construcción.

En cuanto al alcance temporal del régimen específico de las viviendas protegidas, el precepto que examinamos, establece una doble fase: 1.ª desde la construcción hasta que finalice el período protector; 2.ª desde que cese el régimen de protección de tales viviendas. La exclusión de la LAU, es sólo transitoria, como cotnrapartida de la protección dispensada

(39) CALVIELLO, *Ámbito material de aplicación de la LAU* (RGLJ, 194, 466-470).

a estas viviendas; por eso a la terminación del período de protección se produce una readaptación del régimen de las mismas, al de la LAU.

Pero durante el período de protección, la inaplicación de la LAU, no es absoluta, sino parcial; en primer término porque el arrendamiento está sujeto a las normas procesales de la LAU, en todo momento; en segundo lugar porque el régimen arrendaticio de las viviendas protegidas, en cuanto a las normas sustantivas, es el propio de la legislación protectora, pero sin la exclusión total de la LAU, que se aplicará subsidiariamente. La legislación protectora, es pues, preferente, pero no excluyente de la LAU.

3.—**APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA LAU.**—Las consecuencias de esta aplicación subsidiaria de la LAU, son:

1.º Que, a diferencia de lo que acontece con los arrendamientos excluidos de la LAU, anteriormente examinados, el arrendamiento de viviendas protegidas, no queda sujeto al régimen de derecho común representado por el Código civil y leyes procesales comunes, sino al régimen especialísimo de la legislación protectora de viviendas.

2.º Que como después de la aplicación preferente de la legislación protectora de viviendas, hay que aplicar subsidiariamente la LAU, es preciso determinar cuáles de las normas de ésta han de recibir aplicación, por tratarse de cuestiones no previstas en aquélla.

El régimen, en suma, de los arrendamientos de viviendas protegidas, está próximo al de los arrendamientos regidos por la LAU, e inspirado en un espíritu distinto al del CC.