

III. SENTENCIAS DE INSTANCIA

1. Arrendamientos urbanos: Subarriendo de vivienda sin autorización escrita del arrendador (art. 14).

SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1947¹

No constando por *escrito* tal permiso, aunque se obtuviese antes de la vigencia de la Ley, no legitima los subarrendos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de aquélla.

ANTECEDENTES.—Doña F. Carreras, arrendataria de una vivienda, venía cediendo su uso a diferentes y sucesivos subarrendatarios, durante varios años. Situado el piso aludido en San Sebastián, la inquilina le subarrendó, una vez más, en el verano de 1947 por la temporada estival. La propietaria, doña B. Urbistondo, solicitó la resolución del contrato de inquilinato, aduciendo como causa de su petición la carencia de consentimiento de la arrendadora para tal transmisión del disfrute. La demandada, entre otras alegaciones, opuso la existencia de autorización, verbal o al menos tácita, obtenida antes de iniciarse la vigencia de la Ley, de la anterior propietaria de la finca.

Del fallo, que decreta la resolución del arrendamiento, son antecedentes los siguientes fundamentos:

CONSIDERANDO que motivada la acción que se ejercita en este proceso por la existencia de un subarrendamiento, concertado sin autorización expresa y escrita del arrendador, es preciso resolver, en primer término, la tesis sustentada por la representación de la parte demandada, que sostiene que el desistimiento del actor, en un juicio de desahucio seguido por el mismo motivo, implica la concesión de aquel permiso, expreso y en forma escrita; porque, de aceptarse este criterio, habría de rechazar la demanda como totalmente infundada.

CONSIDERANDO que tal alegación es absolutamente insostenible, pues el desistimiento, como declaración de voluntad unilateral y de carácter *procesal*, por la que el actor exterioriza su propósito de abandonar la pretensión formulada no supone la renuncia al derecho en que esta se basa, sino, sencillamente, una voluntad contraria a la continuación del proceso, que, a su virtud, se *extingue*, sin alcanzar una decisión sobre el fondo, y, por ende, sin que impida al demandante iniciar de nuevo *otro sobre los mismos hechos*—Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1927—, ya que como queda iniciado, el abandono que encierra recae sobre la pretensión procesal y tiene sus límites en aquel *concreto* proceso, sin afectar para nada al derecho material en que

1. Esta sentencia y las dos que siguen se deben a la amabilidad de D. Vicente Martín Ruiz, y fueron dictadas en los Juzgados Municipales de San Sebastián.

aquella se funda; por lo que mal puede contener una autorización expresa para subarrendar un acto que ni siquiera comprende la renuncia a la posibilidad de solicitar la resolución del contrato por aquel motivo.

CONSIDERANDO que el art. 14 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos estatuye que el subarriendo de vivienda exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador; quien, al amparo de la causa segunda del art. 149 podrá solicitar la resolución del arrendamiento cuando el locatario infrinja aquel mandato.

CONSIDERANDO que esto establecido, antes de proceder al análisis de la prueba aportada, debe pronunciarse el Juzgador sobre una "quoestio iuris": el valor que, para el nuevo ordenamiento legal regulador del inquilinato, tienen las autorizaciones para subarrendar, conferidas por el arrendador, antes de la vigencia de la Ley especial y sin constancia escrita; porque, si se estableciera que en el caso de haberse concertado nuevos subarriendos bajo el imperio de la repetida Ley, no tiene tal permiso eficiencia suficiente para evitar la resolución del contrato de locación, sería superfluo examinar los elementos probatorios, que, en el supuesto más favorable podrían acreditar un consentimiento—verbal o tácito—irrelevante a los efectos expresados.

CONSIDERANDO que la primera de las disposiciones transitorias del texto reiterado determina la retroactividad de sus preceptos sin otras excepciones que las que de ellos mismos resulten: norma que aconseja indagar si el aludido artículo 14 atenúa, respecto a los subarriendos respaldados por una autorización previa al plazo de eficiencia de la Ley lo que ordena con carácter general; y, lejos de encontrar tal derogación parcial, se percibe que destaca la necesidad de la escritura en todo caso, al exigir siempre tal requisito.

CONSIDERANDO que la carencia de virtualidad retroactiva del capítulo XI de la Ley—disposición transitoria 13.ª—no debe entenderse en un sentido absoluto, de inaplicación a los contratos de arrendamientos nacidos antes de la entrada en vigor de la Ley como podría deducirse, "prima facie" y al contrario, de los términos de la norma transitoria primera, al exceptuar el repetido capítulo de la declaración que esta disposición contiene; porque tal conclusión conduciría al absurdo de la inexistencia de causas de resolución para tales contratos, por otra parte sometidos al régimen de la Ley de Inquilinato—art. 1.º y disposición transitoria 1.ª, especialmente—; razonamiento que evidencia la precisión de aceptar el criterio de que el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos quiso aludir solamente la retroactividad fuerte o de segundo grado del capítulo prohibiendo la invocación de las causas resolutorias cuando el supuesto de hecho de que se deriva su actuación se hubiese producido antes de regir sus preceptos, pero no al efecto retroactivo débil, o de primer grado que supone el sometimiento a la Ley nueva de las relaciones jurídicas, nacidas al iniciarse su vigencia, más sólo en cuanto a las consecuencias derivadas de hechos que tengan lugar ya dentro del plazo de su eficacia, admitiendo, por ende la alegación de tales causas resolutorias en cuanto a los contratos arrendaticios nacidos antes de que rigiere el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si el motivo de resolución se consumó bajo el imperio de éste.

CONSIDERANDO que, por lo expuesto es indudable la procedencia de la resolución de los contratos de arrendamientos, anteriores a la vigencia de la Ley,

por los subarrendos concertados *con posterioridad* sin autorización escrita, aunque estuviese facultado verbal o tácitamente para ello el arrendatario; ya que, si la Ley hubiese querido convalidar tales permisos, no escritos, pudo expresarlo en aquellos preceptos o en sus normas intertemporales; por el contrario, sobre no existir tal disposición excepcional, del examen de las transitorias 2.^a y 3.^a puede deducirse la *equiparación* en el tratamiento de las relaciones económicas derivadas de subarrendos meramente tolerados y de los originados por los permisos sin constancia por escrito: en efecto, ambas normas, lógicamente, han de comprender todos los supuestos de subarrendos, vigentes al publicarse la Ley, y, como no cabe encajar la regulación de los últimos en la disposición 3.^a, por su concreta y específica redacción, hay que aceptar se encuentran incluidos en la 2.^a, en atención a la *fijeza* y *seguridad* de relaciones que el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos persigue en estas normas de transición, para evitar que, actos de mera *clerancia*, se interpretasen como un tácito consentimiento, o como elementos extrínsecos de deducción del expreso y verbal permiso contractual, por la difícil discriminación de tales hechos.

CONSIDERANDO que no es obstáculo al aserto de la expresada identificación, la referencia que, precedida de la conjunción adversativa “aunque”, hace la disposición 2.^a a la falta de autorización para el subarrendo; porque, al hacer tal alusión la Ley se preocupa sólo de destacar que, en todo caso y a pesar de la ausencia de consentimiento, queda protegido el subarrendatario, si concurren las circunstancias de tiempo de duración e inactividad del arrendador que la Ley prescribe.

CONSIDERANDO que la solución expuesta, de privar de eficacia, para la legitimación de nuevos subarrendos, a las autorizaciones prestadas en forma no escrita cuando todavía no estaba en vigor la Ley especial, pugna la tradicional teoría del respeto a los derechos adquiridos, y con la doctrina de que las leyes sólo han de regular los hechos producidos durante su plazo de vigencia; más también es cierto que la irretroactividad de las normas es sólo principio general, susceptible de derogación, sin más límites que los que ellas mismas señalen—art. 3.^o del Código Civil—; por lo que no hay inconveniente en aceptar la conclusión indicada, toda vez que, la retroactividad fuerte o retroactividad en sentido propio, deja sin efecto hasta las consecuencias de hechos ya consumados, y resulta indudable ser ésta la verdadera retroactividad la que el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos impone, ya que sus supuestos de *irretroactividad*—disposición transitoria 13.^a—son casos de retroactividad débil: la del capítulo XI, por las consideraciones apuntadas; la del IX, puesto que, como se desprende de sus propias referencias a la regulación de la renta de los contratos ya vigentes al publicarse la Ley, son aplicables sus preceptos a los precitados negocios jurídicos, pero con trascendencia sólo en cuanto a los precios que hayan de satisfacerse desde que la Ley rija; la del capítulo X, que ha de aceptarse, por las mismas razones y alusiones de sus normas, que disciplina las relaciones consecuentes a obras posteriores a la Ley, derivadas de contratos en vigor antes de ser esta eficaz.

CONSIDERANDO que, asimismo, en el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos aparecen explícitos ejemplos de cercenamiento de derechos,

plena y lícitamente adquiridos—disposición transitoria 4.^a—, sin que sea de extrañar tal falta de aprecio a la autonomía de la voluntad privada, ejercida de conformidad a las normas entonces vigentes, si se tiene en cuenta que, como expresa el preámbulo de la Ley de Bases, pretende dar seguridad y certeza a las relaciones jurídicas y que, movido por directrices de “orden social”, se desentiende “de lo que pudiera convenir a particulares intereses, que *inflexiblemente* quedan supeditados al bienestar de la comunidad nacional”; criterio que ha de sorprender menos aún respecto a la ausencia de protección al subarrendador, ya que califica el subarriendo de “inmoral y lucrativo negocio” que, “por la penuria de viviendas... *se pretende evitar*”.

CONSIDERANDO que no se justifica debidamente, por la parte a quien la carga de su prueba resulta atribuida, que el subarrendamiento de este verano se hubiese perfeccionado a finales del anterior, por ser insuficiente, a tal efecto, el simple testimonio de las personas que ocupan la habitación, vinculadas a la inquilina por tal motivo; sobre todo si se tiene en cuenta que, si se admitiesen en tal débiles medios de acreditar el concierto anterior de subarriendos, sería muy fácil a los arrendatarios eludir los preceptos legales burlando los intereses de los arrendadores.

CONSIDERANDO que tampoco es amparado tal subarriendo por el precepto excepcional de la disposición transitoria 2.^a, convalidador de situaciones de hecho atendibles por la *necesidad* del usuario de la vivienda; pues, aparte de su indiscutido carácter de contrato “de temporada”, a los que no tutela aquella norma—por su finalidad y por la retroactividad del art. 2.^o—, aunque se aceptase el criterio contrario al no estar el subarriendo en vigor—ni aun sumando los dos contratos con la señora Ruiz—con seis meses de antelación al 1.^o de octubre de 1946, sería inoperante la tantas veces citada norma 2.^a

CONSIDERANDO que la indicada naturaleza de temporada del contrato de subarriendo, no hace inaplicables los arts. 14 y 149—2.^a—a las relaciones entre arrendatario y arrendador; porque, si el art. 2.^o somete los contratos a que se refiere el régimen común, ello ha de entenderse, en este caso, en cuanto a las relaciones del subarriendo, es decir, entre subarrendador y subarrendatario, por ser éste el negocio jurídico que encaja en aquel precepto de exclusión, pero no que el arrendamiento *ordinario de que aquel dimana* sea excluido de la disciplina especial por consecuencia del segundo contrato; porque, sobre ser contrario a la lógica quedaría al arbitrio del arrendatario la alteración del régimen jurídico del arrendamiento, sin más que convenir subarriendos de temporada; y, esto establecido, es incuestionable que, como motivo de resolución—causa 2.^a, art. 149—ha de apreciarse igualmente el subarriendo ordinario que el de temporada, ya que ambos son verdaderos subarriendos y, “ubi lex non distinguit nec non distinguere debemus”; además de que la conclusión que se obtiene utilizando este principio de hermenéutica, la confirma una razón práctica y de justicia pura; serían letra muerta los preceptos que tienden a restringir el subarriendo no autorizado por escrito, si los arrendatarios pudiesen subarrendar sin la concesión de tal facultad, por temporadas que, en forma intermitente y con subarrendatarios no residentes con habitualidad en la población, permitirían tener la finca ocupada por tiempo indefinido.

CONSIDERANDO que la admisión del hecho primero de la demanda, en el co-

rrelativo de la contestación, hace imposible todo debate sobre el carácter ganancial o parafernial de la casa objeto de arrendamiento, cuestión que parece quiere suscitar la parte demandada al formular la posición novena; y, asimismo, la falta de personalidad que en dicha posición trata de apuntar la misma parte, al no haber sido denunciada oportunamente como excepción, no puede ser objeto de resolución, siquiera sea inexistente tal defecto, por cuanto la asistencia del marido al otorgamiento del poder general supone la licencia correspondiente.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el art. 162 de la Ley Especial en cuanto a los plazos de desalojamiento.

CONSIDERANDO que la imposición de costas viene determinada preceptivamente por el párrafo último del art. 162 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con la regla VIII, de la Base X de la Ley de 19 de julio de 1944.

Vistos los preceptos citados y demás de aplicación.

Fallo: Que debo declarar y declaro haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del piso tercero izquierda, de la casa número 35, de la Avenida de España de esta capital con apercibimiento a doña Francisca Carreras Díez de lanzamiento, si no lo desalojare en el plazo de seis meses; condenando a ésta al pago de las costas procesales.

Así por esta, etc.

2. Arrendamientos urbanos: Revisión de renta: Caducidad.

SENTENCIA DE 29 DE OCTUBRE DE 1947

La pretensión revisoria, para la adecuación de la renta pactada al precio legal no resulta afectada *en general*, por plazos de caducidad, que sólo se refieren a supuestos específicos y concretos.

ANTECEDENTES.—Doña J. Cincunegui y don R. Ramírez, como arrendadora e inquilino, respectivamente, concertaron la locación de una vivienda, en San Sebastián; fijando en 12.000 pesetas anuales la merced arrendaticia. El contrato se celebró el 15 de junio de 1947 y en él se facultó al locatario para alquilar las habitaciones que creyera conveniente. Dicha vivienda estaba ocupada por sus propietarios en 18 de julio de 1936; los que tributaban en tal fecha sobre una renta base anual de 900 pesetas señalada a tal fin por los organismos fiscales competentes. El arrendatario, en 24 de septiembre del mismo año, interpone demanda de revisión, solicitando que se determine judicialmente la renta legal. Los motivos de oposición del demandado se enuncian y rechazan en los párrafos siguientes:

CONSIDERANDO que frente a la solicitud de revisión de la renta pactada, que insta el arrendamiento, opone la representación del arrendador la libertad de estipulación del precio del arrendamiento, por tratarse de una locación de edificio para fines industriales y de explotación, regulada en el art. 5.º y disposición transitoria 19 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Ur-

banos; y en todo caso, que la acción revisoria se promueve cuando ha caducado el derecho en que se apoya, por haber dejado transcurrir el plazo fijado para su ejercicio en el art. 120 del texto referido.

CONSIDERANDO que la primera de las defensas aludidas, aún si se prescinde de si es o no procedente la invocación de los mencionados preceptos, debe ser rechazada, por carecer de fundamento; ya que el hecho de autorizar al inquilino para "alquilar las habitaciones que crea conveniente", lejos de transformar la relación de inquilinato en un arrendamiento de local para negocio, encierra sencillamente la concesión al arrendatario de la facultad de subarrendar *la vivienda*, que no altera el régimen jurídico del contrato de arrendamiento, Sección 1.ª del Capítulo III del texto repetido.

CONSIDERANDO que la autorización para subarrendar no puede amparar una elevación de la renta tasada, según declara explícitamente el art. 19 de la Ley para evitar que, mediante la imposición de tal cláusula, pudieran los arrendadores eludir la aceptación del precio señalado con carácter necesario; por lo que el permiso para "alquilar habitaciones", es intrascendente a los efectos de impedir la revisión de la renta pactada, de acuerdo con los preceptos de los artículos 19, 128 y 11 del cuerpo legal reiterado; sin que pueda argüirse que el aumento del precio se confunda con la participación a que hace referencia el precitado art. 19, ya que esta equitativa fórmula de compensación presupone la existencia del subarriendo y obliga sólo al pago de la cantidad o porcentaje convenido, en tanto que aquel subsista.

CONSIDERANDO que descartada la eficiencia de la alegación examinada procede analizar si debe estimarse caducado el derecho a pedir la adecuación del precio real con el legal, por haber transcurrido tres meses entre la celebración del contrato y el momento de pretenderlo judicialmente, y ser éste el término preclusivo señalado en el art. 120 ya aludido.

CONSIDERANDO que el capítulo IX de la Ley de Inquilinato sustrae al libre juego de la voluntad privada la estipulación de la merced arrendaticia, al establecerla con carácter *necesario*, como renta *legal*, y sancionar con la calificación de *ilícita*, cualquiera modificación de la misma no autorizada por sus preceptos; sin que los pactos particulares produzcan efecto alguno derogatorio de sus normas, ni vinculen al inquilino, art. 11:

CONSIDERANDO que esto sentado, por no ser preciso que una norma expresa del texto confiera acción al arrendatario para solicitar la actuación de aquellas disposiciones puesto que el fundamento de su pretensión se deriva de la existencia misma del ordenamiento, resulta no sólo innecesario, sino erróneo, encajar forzosamente la facultad del locatario, para promover la declaración de la renta legal, en la acción revisoria atribuida por el art. 120 por el hecho de que este precepto la otorgue en forma explícita; ya que esta norma se refiere a un caso específico y concreto, diferente del litigioso.

CONSIDERANDO que tampoco cabe por analogía o extensión, aceptar la aplicación del plazo preclusivo de los tres meses para el ejercicio del derecho de solicitar la correlación entre la merced pactada y la que legalmente debe pagarse; pues si bien es verdad que los arts. 120, 130 y 131, establecen un lapso de tiempo de tal duración y a fines semejantes, para estabilizar las relaciones arrendaticias, es lo cierto que, sobre afectar estas disposiciones a supuestos de-

terminados, no es posible admitir plazos limitativos del ejercicio de los derechos que no se establezcan *expresamente* por las leyes máxime cuando tal admisión sería perjudicial para la parte protegida por la norma y contraria a su criterio informante de que, en todo caso, tenga plena efectividad su mandato, especialmente en cuanto a la fijación de las rentas; aparte de que, y ello es fundamental para este razonamiento, en los arts. 20 y 59 se concede al subarrendatario y al inquilino, respectivamente, acción para promover la revisión del precio del subarriendo, o de la merced arrendaticia, durante *la vigencia* del contrato, sin someter su ejercicio a plazo alguno en caducidad en relación con la fecha de celebración de aquél; de lo que se deduce, por encontrarse los titulares de tal facultad frente al subarrendador o al arrendador de vivienda amueblada en situación análoga a la del arrendatario frente al arrendador, que, para la normal revisión de la renta convenida, el espíritu de la Ley es contrario al establecimiento de términos que puedan obstaculizar, por la pasividad o descuido de sus beneficiarios, la eficiencia de sus normas en tal respecto; plazos que estatuye, en cambio, en los referidos preceptos de los arts. 120, 130 y 131, quizás en atención al carácter específico o parciario de sus supuestos de hecho.

CONSIDERANDO que la renta legal de las viviendas ocupadas antes del 18 de julio de 1936 se determina en función de la vigente en 17 de julio de aquel año y de la fecha del contrato en que esta se estipuló—art. 118—; norma que completa el art. 119, al prevenir el modo de fijarla cuando no sea posible precizarla en aquella forma a cuyo efecto apela a la declarada a efectos fiscales, como renta base que deberá prevalecer en todos los casos de discusión.

CONSIDERANDO que la ocupación de la habitación por su propietario debe asimilarse a la carencia de contrato a que alude el precepto últimamente citado, puesto que tiene el carácter de disposición supletoria y comprensiva de todos los supuestos en que el precio no puede señalarse atendiendo a lo ordenado por el artículo anterior; y, por otra parte su alusión a la renta declarada, no debe entenderse que en defecto de tal declaración, impida tener en cuenta la asignada oficialmente, por cuanto el art. 133 equipara ambas; y el criterio de recurrir a la atribuida como base del tributo a falta de declaración es conforme a la finalidad perseguida por el art. 119 de que, en todo caso, exista un punto de partida para la concreción de la renta legal.

CONSIDERANDO que, en cuanto a la procedencia de los incrementos autorizados en el art. 118, la necesaria correlación entre el fallo y la pretensión, exigida por el principio de la congruencia, hace superfluo todo discurso sobre la aparente antinomia del penúltimo párrafo del art. 120 con la 11.ª disposición transitoria; ya que, al solicitar la parte actora su aplicación, impide al Juzgador rechazarla, aún en la hipótesis de que fuese esta la solución resultante del análisis de tales preceptos; por lo que sólo resta concretar el porcentaje, que se estima ha de ser el siete y medio por ciento, por arrancar de una renta vigente el 17 de julio de 1936, y no constar otros datos que los que pueda deducirse una conclusión contraria.

CONSIDERANDO que, en consecuencia de lo expuesto, debe declararse como renta legal aplicable, desde el nacimiento del contrato—art. 118 y disposición transitoria—, la de 900 pesetas anuales, incrementada en el siete y medio por

ciento de tal suma, más el 20 por 100 del total autorizado por el art. 120 del texto reiteradamente aludido; que deberá satisfacerse por fracciones mensuales, conforme a lo convenido contractualmente.

CONSIDERANDO que la imposición de las cosas procesales viene determinada preceptivamente por la regla VIII de la base X de la Ley de 19 de julio de 1944 invocada por el art. 162 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Vistos los preceptos citados y demás pertinentes.

Fallo: Que estimando la demanda formulada por el Procurador D. Eduardo Cobos, en nombre de D. Ricardo Ramírez García Marrón, frente a doña Juana Cizunegui Aramendi, debo declarar y declaro que la renta legal del piso tercero derecha, de la casa número 6 de la calle Mayor, de esta ciudad es la de 900 pesetas anuales, incrementadas en el siete y medio por ciento de esta suma, más el 20 por 100 del total, desde la fecha del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes; con expresa imposición de las costas procesales a la demandada.

Así por esta, etc.

3. Arrendamientos urbanos: Locaciones «de temporada» (art. 2).

SENTENCIA DE 1 DE MAYO DE 1948

A) Proceso pertinente. B) Alcance del art. 2.º de la Ley: a) Precisión y finalidad del concurso de las dos circunstancias en él aludidas; b) El carácter temporal, específico, es determinado por la disposición *contractualmente conferida*, y no por el uso que ulteriormente haga el inquilino, ni por sus móviles internos.

ANTECEDENTES.—Doña M. Odriozola y don E. Colás contrataron el arrendamiento de una vivienda, situada en San Sebastián, fijando su precio por meses, sin añadir ninguna estipulación respecto al término de la relación arrendaticia, o a la limitación del disfrute de aquella derivado. La locación se concertó en la primavera del año 1938, al llegar a dicha población el inquilino, como refugiado. Subsiste el arrendamiento y, en febrero de 1948, la señora Odriozola demanda, ante el Juzgado Municipal núm. 1 de San Sebastián, el desahucio del Sr. Colás; amparando su pretensión en la expiración del término contractual, por entender que el arrendamiento estaba limitado a la temporada de verano, ya que el inquilino residía habitualmente en Madrid y sólo ocupaba la vivienda objeto del desahucio durante la estación veraniega.

A la sentencia, desestimatoria, precede la siguiente motivación:

CONSIDERANDO que al pretender el actor el desahucio de la parte demandada respecto a la vivienda de que es locataria, por los cauces procesales, y al amparo de las normas materiales de la legislación común, por estimar que la

relación arrendaticia mencionada está excluida del ámbito del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos a virtud del precepto de excepción contenido en el art. 2.º las cuestiones litigiosas pueden ser planteadas en los siguientes términos: 1.º Determinación del proceso adecuado a tal debate; esto es, si la controversia debió sustanciarse conforme a los trámites señalados en la Ley de Enjuiciamiento civil, o por los determinados en el texto referido; 2.º En el supuesto de aceptarse la primera solución de las expuestas en forma de dilema, resolver si en el proceso especial de desahucio cabe indagar el carácter "de temporada" de la locación que dió origen a la contienda; es decir, si en este proceso sumario es lícito pronunciarse sobre la exclusión de tal arrendamiento del ámbito de aplicación de la Ley o, si por el contrario tal decisión excede de la finalidad y estructura de aquel juicio, y requiere la más amplia contención del proceso ordinario; 3.º De pronunciarse afirmativamente en cuanto a la posibilidad de discusión de tal extremo en un juicio de desahucio, examen de la naturaleza del arrendamiento, o sea del concurso o ausencia de los dos requisitos que el art. 2.º del texto precitado condiciona su actuación; 4.º En el caso de que se conceptúe como de "temporada" la locación y, por ende, regida por las disposiciones del Código civil análisis de la procedencia del motivo de desahucio alegado: expiración del plazo estipulado.

CONSIDERANDO que en cuanto a la primera de las cuestiones aludidas, es claro que, tanto en la Ley procesal común, como en la especial de arrendamientos, el juicio pertinente viene determinado en función de la pretensión ejercitada por el demandante, puesto que ella constituye el objeto del proceso cuyas formas y peculiaridades se establecen en atención a la entidad o particularidad de su *objeto*, inalterable, en cambio, por la oposición del demandado, que sólo es susceptible de modificar el *resultado*; en efecto, confróntese, por citar algunos, los arts. 483, 488, 489 y 1.561, etc., de la Ley de Enjuiciamiento civil y 160, 161, 162 y 180 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se apreciará que el procedimiento se fija siempre en relación con el objeto del proceso: la pretensión del actor, por cuanto tal significado tiene la alusión a la acción ejercitada o a la "demandada", ya que esta última expresión es empleada por la Ley también en el sentido de pretensión, por constituir normalmente ésta el contenido esencial de la demanda.

CONSIDERANDO que esto sentado, es llano que la presente litis se ha sustanciado correctamente, conforme a las normas procesales de la Ley común puesto que su objeto es integrado por una pretensión que no se ampara en los preceptos del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino en los de la legislación ordinaria, de acuerdo con la tesis del actor, que debe ser tenida como real a los efectos de adoptar el procedimiento en que ha de ventilarse la litis, sin perjuicio de que su falta de certeza conduzca a un fallo absolutorio: conclusión que explícitamente se desprende del art. 2.º repetido, al decir que "los contratos en él definidos se regirán por *las leyes procesales comunes*", y que, si fuera necesario, se deducirían asimismo de los preceptos de los artículos 180—directamente—y 159 y 160—"a contrario"—que requieren, para que se sigan sus pautas procesales, no sólo que la locación sea de las reguladas por el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino también que la pretensión persiga la actuación en derechos *reconocidos* por la misma

Ley; sin que pueda admitirse que la invocación de su art. 2.º atraiga la aplicación de las normas procesales impuestas en el precitado texto porque, sobre excluirlo el propio precepto, es incuestionable que tal articulado no reconoce derechos sino que, al delimitar la esfera de eficacia de la Ley especial, simplemente niega los en ella atribuidos a los sujetos ligados por los vínculos a que se refiere, para cuyas relaciones proclama la plena vigencia del ordenamiento común.

CONSIDERANDO que si bien establece doctrina jurisprudencial constante que a la estructura sumaria y finalidad específica—esencialmente ejecutiva—del juicio de desahucio no convienen la discusión y declaración de derechos más o menos controvertibles, no cabe olvidar que tal limitación se contrae al debate sobre relaciones “*tan complejas* que no sea *racionalmente* posible apreciar su finalidad y trascendencia” en aquel proceso—sentencias, entre otras, de 16 de mayo y 9 de diciembre de 1947—y que, forzado el juzgador a “resolver respecto a la procedencia de la acción ejercitada en relación con los elementos integrantes del vínculo jurídico arrendaticio, en que aquella se apoya”, el criterio excluyente y general, primeramente apuntado, ha de adquirir una mayor flexibilidad en los casos en que para cumplir la función indicada, y “poder precisar adecuadamente los términos exactos en que se desenvuelve el arrendamiento”, sea necesario admitir la proposición y discusión dentro del juicio especial de “cuestiones que relacionadas con el derecho del arrendador para desalojar la finca o del arrendatario para oponerse válida y eficazmente al desahucio, estén *tan íntimamente* relacionadas con el arrendamiento de que se trate”, que “*afecten a los derechos y obligaciones del mismo derivados*” de tal forma que *scan determinantes de la razón* del proceso, constituyendo supuesto indeclinable de la resolución estimatoria a que pudiera haber lugar, Sentencia de 20 de mayo de 1946.

CONSIDERANDO que sobre concretarse la materia de esta litis a la extinción de un simple y claro contrato de locación el problema suscitado, en orden a la aplicación de uno u otro cuerpo legal a la regulación de la vida del negocio jurídico, no puede ser estimado de tal complejidad que no permita racionalmente su análisis en este juicio; y como tal cuestión afecta a los derechos y obligaciones que del arrendamiento habrían de derivarse hasta el punto de ser determinante de la razón del proceso, y constituir supuesto indeclinable de la procedencia de la pretensión de desahucio, resulta obvia la justificación de un pronunciamiento respecto a tal extremo, conforme al criterio jurisprudencial expuesto en el párrafo anterior.

CONSIDERANDO que por otra parte, una solución contraria implicaría una interferencia del art. 2.º en el juego normal de elección de los procesos estatuidos en la Ley común; puesto que, de hecho, sería superfluo el juicio de desahucio, ya que el actor se vería compelido a acudir a los procesos señalados en la Ley de Arrendamientos, o al menos al declarativo que marcara la Ley procesal sin más que el demandado discutiese la legislación aplicable, consecuencia inadmisibles en todo caso; máxime cuando el art. 2.º prescribe que los contratos en él definidos, incluso procesalmente—trascendencias de las diferentes dilaciones impuestas por recursos y plazos—, se rijan en absoluto por las disposiciones comunes; además de que la tesis aceptada sin privar al arrendador del ex-

peditivo instituto que, para resolver el contrato y recuperar la posesión, ha puesto a su disposición la Ley, encierra garantías para el locatorio, que puede sostener los derechos de que se crea asistido promoviendo el correspondiente juicio ordinario.

CONSIDERANDO que esto establecido es patente la necesidad y oportunidad de fijar el sentido y alcance de la norma de exclusión contenida en el art. 2.º del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos para cuya actuación el mismo requiere que, en las relaciones por él mencionadas, concurren dos circunstancias: una su limitación a una temporada específica, y otra, la no coincidencia del lugar de situación de la finca con el de residencia habitual del usuario; la primera, *subjetiva*, ha de conceptuarse como *fundamental*, por ser la determinante del tratamiento excepcional en atención a la voluntad particular y a los fines perseguidos en la contratación; la segunda, *complementaria*, opera como límite *objetivo* de aquella libertad de negociación para impedir que los transmitentes del uso, sin más que forzar a la otra parte a vincularse por temporadas específicas, dispusieren de una fórmula hábil para sustraer del ámbito del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos contratos que debían regularse a tenor de sus preceptos.

CONSIDERANDO que de lo expuesto se infiere que, en cuanto no se produzca el aludido concurso de condiciones, las relaciones contractuales habrán de someterse al régimen del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que, de aceptarse la hipótesis de que el arrendamiento no se limitó, en este caso, a la temporada de verano resultaría ocioso precisar cuál sea la residencia habitual del inquilino.

CONSIDERANDO que, en cuanto al primer extremo, hay que entender que la limitación en que la Ley centra la causa y la eficacia del precepto se refiere a los arrendamientos, subarriendos o cesiones, es decir, a los negocios jurídicos que técnica y vulgarmente reciben dicha denominación y que, por tanto, tal acoación ha de afectar a la duración del vínculo y tiene que haber sido pactada bilateralmente, lo que se desprende como indiscutible de la propia redacción de la norma, ya que la repetida limitación se predica de los arrendamientos, subarriendos o cesiones y tales conceptos corresponden a figuras contractuales que no cabe confundir con el disfrute que las mismas autorizan, con lo que aparece como irrelevante a tal efecto que quien contractualmente adquirió y conserva la disposición del goce de la vivienda en forma distinta a la concretada en el art. 2.º posterior y unilateralmente autolimita su utilización a temporadas determinadas.

CONSIDERANDO que esta tesis se deduce, asimismo, de la terminología del texto especial que en su art. 1.º, al precisar la noción de los contratos que el mismo disciplina, equipara arrendamientos y contratos de arriendo en aras de la mayor sencillez de la expresión, identificación que exterioriza en preceptos ulteriores y en su preámbulo al decir que "de este modo se hallan encuadrados en uno y otro grupo cuantos *contratos* regula la Ley, quedando únicamente excluidos de ella los llamados *de temporada*"..., en los que "no existe razón para cohibir la libre voluntad de las partes en su *otorgamiento*", y que también se manifiesta en el Código civil cuando, bajo la rúbrica "del *contrato* de arrendam-

miento”, define éste en los arts. 1.542 y 1.543 designándole simple y reiteradamente por la última denominación, y es que, lógicamente, no cabe atribuir sentido alguno a la palabra arrendamiento si no es anteponiendo el concepto de contrato, siquiera esta calificación no se haga explícitamente por suponerla comprendida en aquélla a través de una operación mental de síntesis.

CONSIDERANDO que, por otra parte, si la Ley hubiese deseado referirse a la ocupación limitada sin la menor dificultad pudo hacerlo constar así, del mismo modo que ha aludido a la ocupación real y no a la disposición contractual cuando lo ha estimado conveniente—verbigracia, norma transitoria 23—.

CONSIDERANDO que las anteriores conclusiones se apoyan fácilmente en los principios de derecho invocados por el actor “*lex ubi voluit, ubi noluit tacuit*”; “*lex non omittit, sed quia dictus noluit*”; “*verba sunt intelligenda non secundum quod sonant, sed secundum mentem proferentis*”, etc., propiamente más adecuados para refutar su tesis que para afirmarla.

CONSIDERANDO que la interpretación sentada, si fácilmente se obtiene por caminos jurídico-gramaticales, se logra con no menor seguridad al recurrir a una indagación finalista en averiguación de la “*ratio legis*” de la exclusión contenida en el art. 2.º: la Ley, informada en principios netamente sociales y supra-individuales, impone de tal forma a los contratantes—especialmente respecto al usuario: art. 11—un contenido obligacional tan inderogable que, de hecho casi podrían calificarse como *institución* los contratos a ella sometidos, por cuanto las partes sólo han de prestar su consentimiento para poner en marcha el negocio jurídico, cuya efectividad y transcendencia detalla minuciosamente el ordenamiento legal; pues bien, cuando éste ha estimado que las circunstancias que concurrían en las relaciones repetidas no exigían para éstas una normación imperativa, las ha abandonado al *libre juego de la autónoma voluntad de las partes* contratantes; por ello es equivocado sostener que, cuando precisamente la Ley se separa de su sistema preceptivo, por creer que “no hay razón para cohibir la libre voluntad de las partes”—exposición de motivos—, vaya a pretender la consecución de otra finalidad social procurando el desalojamiento de las fincas en favor de los más necesitados de ellas, máxime cuando la norma que es objeto de estudio afecta a la disciplina completa del contrato y no a su mera extinción y cuando hay una disposición—la transitoria 23—que, cautelosamente, a través de fórmulas más seguras y adecuadas a tal fin social, está dedicada, concreta y exclusivamente a su obtención.

CONSIDERANDO que de lo expuesto se deduce que *el límite temporal fijado en el “otorgamiento” del contrato*—expresión del preámbulo ya transcrita—*es decisivo para la caracterización del negocio de locación como ordinario o de temporada*, y que, por el contrario, supondría una violación y falta de respeto a “la libre voluntad de las partes”, manifestada al celebrar el contrato, el derivar tal conceptualización del uso “*de temporada*” de la finca por quien cualesquiera que fuesen sus móviles internos, contractualmente adquirió y tienen la disposición ilimitada del goce de forma tal que en toda época tiene derecho a ocupar la vivienda o local.

CONSIDERANDO que tampoco es admisible alegar de adverso, como aduce el actor, que la limitación no puede ser de origen contractual. “entre otras razones

por la sencillísima de que el ordenamiento actual no exige el otorgamiento de contrato para la validez de los arrendamientos", ya que tal afirmación supone la confusión del contrato con su forma, pues es absurdo considerar siquiera que el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos pudiera haber prescindido de la existencia inicial de convenio—a "lo pactado" se refiere el artículo 2.º, en primer término—cuando lo que únicamente hizo fué aceptar el criterio espiritualista del Código común—arts. 1.278, 1.254, 1.261 y complementarios—.

CONSIDERANDO que, asimismo, la parte demandante impugna la corrección de la tesis aceptada en esta sentencia con los razonamientos siguientes: que tal criterio no podría ser aplicado a los locales de negocio, que nunca se arriendan por temporada, ni tampoco a las cesiones, cuya especial regulación exige plazos excepcionales de legalización, incompatibles con los que presupone la "temporada" contractual y apriorísticamente estipulada y ni siquiera a "los mismos arrendamientos novados, valga la expresión, por ministerio de la Ley con la prórroga forzosa que hace imposible pueda darse la hipótesis de existencia de arrendamientos de temporada"; apreciaciones infundadas: la primera, por cuanto supone una afirmación gratuita y contraria a la realidad; la segunda, porque olvida que la cesión "de temporada", cuando el cedente sea arrendatario sometido al texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo se registrá por la legislación común en cuanto a las relaciones entre cedente y cesionario y la última al no tener en cuenta que las locaciones concertadas antes de la vigencia del texto prealudido, si se celebraron limitando el arrendamiento a una temporada, pueden ser estimadas como de esta naturaleza, aunque luego el inquilino hubiese obligado al arrendador a la prórroga forzosa de la locación, ya que, a virtud de lo establecido en la primera disposición transitoria el art. 2.º les sería aplicable y, en consecuencia, recobraría todo su valor la voluntad manifestada por las partes al otorgar el contrato, siempre que éste se hubiese prorrogado por imperio legal y no por un acuerdo novatorio de los contratantes.

CONSIDERANDO, finalmente que el actor, en forma subsidiaria y para el caso de que se rechace su tesis, invoca el art. 13 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos para sostener que, en tal supuesto, ante el silencio de la Ley respecto a los arrendamientos no "limitados" contractualmente, pero cuya ocupación de hecho sea sólo de temporada habría de aplicarse *analógicamente* el art. 2.º, conforme al apotegma "*ubi est eadem ratio, ibi eadem dispositio juris esse debet*"; conclusión inexacta porque sobre existir la diferente razón apuntada—voluntad distinta de los contratantes—, es lo cierto que no existe el silencio legal aducido, ya que el art. 2.º es un precepto excepcional con respecto al 1.º y los casos no expresamente comprendidos en aquél resultan automáticamente previstos en éste.

CONSIDERANDO que de la doctrina de los párrafos anteriores se desprende, sin necesidad de examinar los restantes extremos, la improcedencia de la demanda, por cuanto el arrendamiento cuya resolución se insta reúne las características propias de una locación ordinaria—por contraposición a la "de temporada"—pactada *por meses* y sin limitación específica alguna, ya que como el mismo actor afirma, el contrato se celebró en abril o mayo de 1938 al precisar habitación el inquilino que llegó a San Sebastián en calidad de refugiado, sin concretarle a la

temporada de verano sea cualquiera el destino que ulteriormente dé a la vivienda el arrendatario.

CONSIDERANDO que los gastos procesales deben atribuirse preceptivamente al actor, conforme a lo dispuesto en el art. 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Vistos los preceptos citados y demás pertinentes.

Fallo: Que desestimando la demanda formulada por doña Manuela Odriozola y Gorosábel frente a don Enrique Colás, en solicitud de que se desaloje del piso segundo de la casa núm. 15 de la plaza del Buen Pastor de esta ciudad, debo declarar y declaro no haber lugar a decretar el desahucio de la parte demandada, con expresa imposición de costas a la actora.

Así, por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.