

**SOTO NIETO:** «Excepciones a la prórroga en el contrato de arrendamiento urbano». Alcoy, 1960. Editorial Marfil. Un volumen de 683 págs.

Un sentimiento más profundo y arraigado de la justicia distributiva se ha adueñado de la mente de los juristas contemporáneos y, en general, de los rectores de la sociedad de nuestro tiempo, esta conquista social supone uno de los progresos más definitivos en el desarrollo de la Humanidad zarandeada por tantos avatares; pero, paralelamente a las conquistas logradas en las ciencias naturales se logran otras en los dominios de las ciencias del espíritu.

Los derechos subjetivos, según la concepción actual, ya no son señoríos o torres aisladas de dominio y combate; representan una titularidad jurídica conformada con la función social que representan y quedan inmersos dentro de una convivencia o interdependencia de la comunidad de vida para la que nacen. El derecho subjetivo por excelencia—el derecho de propiedad—ha dejado de ser un poder omnímodo, absoluto y exclusivo para resultar un poder conformado, relativo y entrelazante. De este modo, el triunfo del amor al prójimo se realiza frente a la indiferencia egoísta y a la falta de solidaridad humana.

Una expresión concreta y particularizada del derecho de propiedad es la modalidad de la cesión, disfrute, uso y posesión de las cosas inmuebles por la cual otra persona, distinta del propietario, puede tomarlas en arrendamiento; el reconocimiento del dominio de la cosa y de su utilidad económica viene expresada en el precio o renta. Cuando de una vivienda se trata, el inquilinato es la forma de expresión más apta.

La diferencia que existe entre el antiguo régimen y el actual es que el objeto del inquilinato no es ya solamente un bien comercial o de explotación económica, sino que tiene un aspecto o finalidad más personal. Aun permaneciendo el primer aspecto, queda supeditado o conformado por el segundo. Sus razones son múltiples: económicas, sociales y políticas. Su fundamento último es el logro de la justicia distributiva social. De este modo, el Derecho legislado interviene con una serie de normas y preceptos que habrán de poner los límites, de señalar las fronteras en que quedan enmarcadas las obligaciones y deberes que esta institución representa: exigencias y obligaciones para los propietarios, derechos y deberes para los inquilinos.

La obra de que hoy damos cuenta trata de uno de estos deberes que tiene el inquilino y de los derechos que tiene el propietario, modelados por la Ley: Las excepciones a la prórroga legal en el contrato arrendaticio urbano.

El Derecho positivo no podía haber abandonado a los arrendatarios de viviendas al simple juego de la oferta y de la demanda de los locales de habitación, dada su escasez e insuficiencia; ello hubiera originado una especulación más grave de la que en realidad no se pudo evitar.

Tenía que amparar a quien económicamente representaba, si no mayoría, sí, en general, la parte más débil. Uno de los aspectos de esta protección fué el sancionar e imponer una permanencia en la vivienda, no conforme a la voluntad del pretensor o propietario, sino a la libre y beneplá-

cita voluntad del arrendatario; su instrumento técnico fué la imposición de la prórroga legal, mediante la cual el arrendatario no vería concluida su relación arrendaticia por el simple juego de un plazo impuesto o imprerisiblemente pactado.

No obstante, concebidas así las cosas, de un modo absoluto, no quedaria cumplida la justicia distributiva cuando por causas y razones justificadas, el propietario necesitase su vivienda para sus propios fines. Ante el conflicto de intereses de ambas partes, en determinadas circunstancias y reuniéndose concretos requisitos, la Ley no podía permanecer al margen, sino que acude a estos especiales supuestos permitiendo, siempre con las debidas garantías, que la casa revierta al arrendador necesitado, en tanto que haya transcurrido el plazo originariamente pactado y esté discurrendo el periodo indefinido de prórroga que el legislador impone.

Soto Nieto ha sintetizado el supuesto legal y nos ofrece en su obra las aportaciones doctrinales y jurisprudenciales al respecto. El capítulo I, después de unas consideraciones generales, trata, en el epígrafe segundo, de los «arrendadores de viviendas afectadas por la limitación establecida en la Ley de 24 de abril de 1958; en el tercero, del «tiempo hábil para excepcionar a la prórroga por causa de necesidad; en el cuarto, de la necesidad que ha de servir de fundamento a la excepción a la prórroga; en el quinto, de los «sujetos en el excepción a la prórroga por necesidad», y en sexto, del «objeto de la excepción a la prórroga».

El capítulo II se dedica a la excepción a la prórroga legal arrendaticia, por causa de necesidad en las viviendas; en el III, con el mismo contenido referido a locales de negocio; el IV contempla el supuesto de que sea persona jurídica el arrendador o el arrendatario; el V, a la denegación de prórroga por propósito de derribo y reedificación; el VI, a la falta de uso; el VII, por tenencia de dos o más viviendas, y por último, el capítulo VIII se refiere a la excepción a la prórroga por disponibilidad del inquilino de vivienda propia.

La obra está perfectamente cuidada en lo que respecta a índices, al ofrecer los siguientes: cronológico de jurisprudencia, de autores citados, de materias y de artículos de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, por último, un índice sistemático, con lo que facilita la búsqueda del dato o extremo de interés.

J. H. C.