

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS ANOTADAS

1. Derecho del arrendatario para ocupar de nuevo la finca reconstruida

(SENTENCIA 15 ENERO 1949)

Recurso de injusticia notoria

I. La reconstrucción del inmueble en los Decretos de 1931 y 1936.—II. Los Decretos de arrendamiento como Derecho necesario.—III. La reconstrucción de la finca en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

ANTECEDENTES.—Se resumen en el primero de los considerandos que a continuación se exponen:

CONSIDERANDOS.—Primero. Que son hechos que interesa consignar para los efectos de este recurso, que en el año 1943, D. José H. I. causante de los demandados, era dueño de las casas números 18 y 20 del paseo de la Independencia, de Zaragoza, y habiendo proyectado derribarlas para construir otra sobre sus solares, demandó a los actores D. Julián J. L., don Manuel A. D. y la Sociedad regular colectiva "M. y R.", arrendatarios de establecimientos mercantiles en dichas casas, requiriéndoles por medio de actos de conciliación que se celebraron en 30 de septiembre, 2 y 7 de octubre del año expresado, para que se obligaran: primero, a reconocer que por ser propósito del demandante los expresados derribo y construcción tenía derecho a que los demandados desalojaran los locales que ocupaban en las referidas fincas; segundo, a reconocer que la indemnización legal que a los demandados correspondía por desalojar dichos locales era el importe del alquiler de un año; tercero, a aceptar tal importe, que el demandante pondría a disposición de los demandados en el momento que tuviese lugar el acto conciliatorio con el compromiso de desalojar los locales que ocupaban el día 25 de marzo de 1944, continuando satisfaciendo la renta que pagaban, y, para el caso de que los demandados aceptasen cuanto ha quedado consignado en los anteriores extremos, el demandante se obligaba a reconocer a cada uno de ellos derecho preferente a ocupar para su establecimiento mercantil una de las tiendas del nuevo edificio que se proponía construir sobre los solares de dichas casas y también a consentir que pudieran permanecer en el local que ocupaban hasta el comienzo de las obras de derribo, si por cualquier causa éstas hubieran de iniciarse con posterioridad a la indicada fecha de 25 de marzo

de 1944, con todas cuyas proposiciones expresó su conformidad cada uno de los demandados en el respectivo acto de conciliación.

Segundo. Que esto establecido, lo que el recurso exige que se resuelva como cuestión fundamental es si el derecho de los arrendatarios, actores en este pleito, a ocupar nuevamente los locales resultantes para establecimientos mercantiles en el edificio reconstruido, venía declarado por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos en las fechas en que se celebraron los aludidos actos de conciliación, disposiciones que por ser de derecho necesario no podían ser modificadas por las convenciones de las partes, o, por el contrario, son tales convenciones concretadas en dichos actos de conciliación, en los términos que han quedado expuestos y que las partes concertaron en uso de su libertad de contratación, consagrada por el Código civil, las que deben regir el derecho de los arrendatarios a la ocupación de los nuevos locales.

Tercero. Que el artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 estableció en su apartado e), como causa de excepción a la prórroga de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas, proclamada en su artículo 1.º, el propósito del propietario de derribar el inmueble, aunque no se encontrara en estado ruinoso, para construir otro nuevo en el mismo terreno, reconociendo únicamente en favor del inquilino el derecho a las indemnizaciones marcadas en el párrafo tercero del apartado a) del propio artículo 5.º, pero el Decreto de 21 de enero de 1936, dictado por la necesidad de proteger el patrimonio industrial o mercantil, que el arrendatario había creado en el local que ocupaba, con su capital y actividades, hubo de acentuar el sentido de protección del inquilino en que la legislación de alquileres se inspiraba y por eso reconoció en favor de los arrendatarios de establecimientos mercantiles o industriales derechos que en la anterior legislación no aparecían declarados, tal como el que se consigna en el artículo 8.º de dicho Decreto, conforme a cuyos términos, si el propietario necesitase verificar en la finca obras de tal naturaleza que obliguen al cierre del establecimiento mercantil o industrial, tendrá el arrendatario derecho a ocupar nuevamente el local, una vez terminadas las obras, salvo el caso previsto en el apartado c) del artículo 5.º, extendiéndose este derecho del arrendatario a la ocupación de los locales resultantes en el caso de que al reconstruir la finca hubiese sufrido modificación la alineación de ésta, teniéndose en cuenta para fijar el nuevo precio o merced lo dispuesto en el artículo 6.º, apartado a), de esta misma disposición, que previene que la elevación del precio deberá consistir en el interés legal del capital invertido en la obra, y habiéndose declarado por reiterada jurisprudencia de esta Sala que el derecho de los arrendatarios a ocupar los locales de negocio nace, no solamente cuando en la finca se realizan obras parciales que obliguen al cierre del establecimiento mercantil o industrial, sino cuando el arrendatario es desahuciado por causa del derribo de la finca para construir otra, porque los términos del citado artículo 8.º en que se habla de "reconstruir la finca", de que "hubiese sufrido modificación de alineación de ésta" y de "los locales resultantes" así lo demuestran.

Cuarto. Que de lo expuesto resulta que si bien conforme al artículo 5.º, apartado e), del Decreto de 29 de diciembre de 1931, el propósito justificado del propietario de derribar un inmueble para construir otro en el mismo terreno era causa de excepción de la prórroga del contrato de arrendamiento, es decir, determinaba su extinción cuando se trataba de locales destinados a vivienda, no se producía cuando se refería a establecimientos mercantiles o industriales, respecto a los cuales, por virtud de lo prevenido en el mencionado artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936, únicamente se daba la suspensión del contrato por el tiempo que durase la reconstrucción del inmueble derribado, y pasado aquél podían los arrendatarios ocupar los locales resultantes, en las mismas condiciones que el contrato de arrendamiento establecía, ya que subsistían sus efectos sin más modificación que la relativa al precio, el cual, por lo dispuesto en el repetido artículo 8.º del citado Decreto, en relación con el 6.º de la misma disposición, podía elevarse, debiendo tal elevación consistir en el interés legal del capital invertido en la obra, y esto sentado, no puede admitirse la tesis del recurrente conforme a la cual los contratos de arrendamiento de los establecimientos mercantiles que los actores ocupaban en el inmueble derribado quedaron extinguidos por virtud de los convenios que celebraron con el propietario de aquél, causante de los demandados, en los actos de conciliación de que se ha hecho mérito, habiendo adquirido los actores por virtud de tales convenios únicamente el derecho de preferencia al arrendamiento de los locales por el mismo precio y en las mismas condiciones que un tercero ofreciera, porque sea cualquiera la interpretación que pueda darse a los expresados convenios, éstos carecen de eficacia en cuanto se opongan a las disposiciones de la legislación de alquileres, que son de derecho necesario y no pueden ser modificadas por los pactos que los contratantes quieran establecer, como expresamente declara el artículo 13 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, y la sentencia recurrida al estimarlo así interpreta acertadamente y aplica debidamente el artículo 5.º, apartado e), del Decreto de 29 de diciembre de 1931, los 6.º y 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 en relación con la jurisprudencia establecida por esta Sala y no infringe por el concepto de violación los artículos 1.255 y 1.258 del Código civil ni por los de violación e inaplicación los artículos 1.281, 1.282, 1.283 y 1.284 del mismo cuerpo legal y el 476 de la Ley de Enjuiciamiento civil, porque tales artículos solamente podrían ser aplicados en cuanto las normas en ellos contenidas se acomodaran a las establecidas por la legislación de alquileres, pero no en cuanto se les opusieran, y constituiría una abierta oposición a estas normas legales la aceptación de la tesis del recurrente, que pretende ampararse en dichos preceptos, por todo lo cual deben ser desestimados los motivos primero y segundo del recurso.

Quinto. Que el artículo 106 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce a los inquilinos y arrendatarios que cumplieren lo dispuesto en el capítulo 8.º de la misma el derecho a que se les reserven en la finca reconstruída tantas viviendas y locales de negocio como alquilados tuviesen

en la derruida, y el 107 de la misma disposición legal determina las condiciones que tales viviendas o locales de negocio de la nueva finca habrán de tener, en relación con los que tenían los que ocupaban en la antigua, respecto a superficie, altura y posición, pero el artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936, aplicable al derecho que se discute, no especificaba tales condiciones, sino que empleaba una fórmula general, reconociendo a los arrendatarios el derecho a ocupar los locales resultantes en caso de reconstrucción del inmueble, y a estos términos de generalidad resultan acomodados los convenios celebrados en los repetidos actos de conciliación, en todos los cuales las partes acordaron que el demandante don José H. I. se obligaba a reconocer a cada uno de los demandados—actores en este procedimiento—derecho preferente a ocupar para su establecimiento mercantil una de las tiendas del nuevo edificio, que se proponía construir sobre los solares de las casas números 18 y 20 del paseo de la Independencia, proposición con la cual dichos demandados estuvieron conformes, y ajustándose a sus términos han solicitado en la súplica de la demanda que se declare que los demandados—don José, don Mariano, don Joaquín y doña Carmen H. C.—tienen obligación de poner inmediatamente a disposición de cada uno de los actores, a fin de que la ocupen para sus establecimientos mercantiles a título de arriendo, una tienda del nuevo edificio números 18 y 20 del paseo de la Independencia, de Zaragoza, pero como la sentencia recurrida no se ajusta en este particular a la petición formulada en la demanda, en cuanto asigna a cada uno de los actores, por el aludido título de arriendo, no una de las tiendas de la nueva finca, que es lo que habían solicitado, sino concretamente la tienda del nuevo edificio, números 18 y 20 del paseo de la Independencia, que anteriormente ocuparon, con las modificaciones introducidas, y esto constituye una discrepancia esencial, no solamente con la literalidad de los términos empleados en la súplica de la demanda, sino con el contenido real de ésta, es visto que la sentencia recurrida adolece del vicio de incongruencia que se denuncia en el tercer motivo del recurso, resultando infringido por violación el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por lo que procede la estimación de dicho motivo.

FALLO.—Ha lugar.

C O M E N T A R I O

No por tratarse de pronunciamientos basados en normas hoy derogadas dejan de ofrecer interés los de esta sentencia, que ha sabido poner de relieve, en términos de gran rigor, la naturaleza y alcance del derecho concedido por el artículo 8.º del Decreto de 1936 a los arrendatarios de locales destinados al ejercicio del comercio o de la industria para ocupar nuevamente el local una vez terminadas las obras que obligaron al cierre del establecimiento. Y decimos que ofrecen interés porque permiten hacer algunas consideraciones—por vía de contraste—acerca de la naturaleza y alcance de un derecho semejante, aunque distinto, concedido por la nueva

Ley de Arrendamientos Urbanos a los inquilinos y arrendatarios de locales de negocio que abandonen el inmueble como consecuencia de aplicar la causa segunda de excepción a la prórroga.

I. *La reconstrucción del inmueble en los Decretos de 1931 y 1936*

El Decreto de 29 de diciembre de 1931 dispone en su artículo 5.º, apartado e): “No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º: cuando el propietario *justifique su propósito* de derribar el inmueble, aunque no se encuentre en estado ruinoso, para construir otro nuevo en el mismo terreno...”

El artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 establece: “Si el propietario *necesitare* verificar en la finca obras de tal naturaleza que *obliguen al cierre del establecimiento* mercantil o industrial, *tendrá el arrendatario derecho a ocupar nuevamente el local, una vez terminadas las obras...*”

De la simple lectura de ambos preceptos se deduce, sin el menor asomo de duda, que se diferencian en dos puntos fundamentales: por lo que respecta a los requisitos necesarios para entablar la acción y por lo que mira a los efectos que se derivan para el arrendatario.

En cuanto a los requisitos: la norma del D. de 1931 exige tan sólo que el propietario *justifique su propósito* de derribar para construir; el art. 8.º del D. de 1936 condiciona taxativamente el ejercicio del derecho que al propietario concede a una doble circunstancia: a) que el propietario *necesite* verificar obras en el inmueble, y b) que esas obras sean de tal naturaleza que *obliguen* al cierre temporal del establecimiento. Es decir, para el D. de 1931 basta que el propietario se *proponga*, propósito que emana libre y espontáneo de su voluntad, no presionada por ningún elemento o circunstancia ajena a esa misma voluntad; para el D. de 1936 no es suficiente ese simple *propósito*, hace falta algo más, hace falta que el propietario se vea en la *necesidad* de verificar obras para cuya ejecución sea *necesario* también el cierre del establecimiento.

O dicho de otro modo: el propietario, que según el apartado e) del artículo 5.º del D. de 1931 debe *justificar su propósito* de realizar la demolición, ha de justificar—si pretende hacer uso del derecho que le otorga el art. 8.º del D. de 1936—la *necesidad* en que se halla de realizar obras y la *necesidad*, además, del cierre del establecimiento, por consecuencia de esas obras.

Pero no sólo se diferencian las normas dichas en cuanto a los requisitos; se distinguen—y es este un contraste fundamental—por lo que mira a los efectos de su aplicación.

El apartado e) del art. 5.º del D. de 1931 consagra uno de los supuestos en que no procede la *prórroga* del arrendamiento. El art. 8.º del D. de 1936 establece que el arrendatario “*tendrá derecho a ocupar nuevamente el local, una vez terminadas las obras*”.

Lo cual significa que en el primer caso el arrendamiento se *extingue*, mientras que en el segundo permanece viva la relación jurídica que une

al arrendador con el arrendatario, quedando en *suspense* las prestaciones de una y otra parte por el tiempo que duren las obras.

Se dirá tal vez que aquí no se da una suspensión del arrendamiento, por cuanto éste no puede quedar en pie por la doble circunstancia de que no cabe un contrato sin objeto y que el precio puede modificarse, por el aumento que lleva consigo el capital invertido en tales obras.

La objeción es baladí. ¿Contrato sin objeto?, pero, ¿es que no conocemos la *subrogación real*? ¿Modificación del precio? Sí, pero dentro del mismo contrato. Es la Ley quien así lo declara: el art. 8.º del D. de 1936 —en su último apartado— se remite, para regular este punto, al art. 6.º, apartado a), del mismo Decreto, y ese art. 6.º disciplina la *modificación del precio* de alquiler estipulado en el contrato, y nadie dudará de que el contrato es el mismo, aunque resulte modificado el precio por esa revisión. No se olvide que nos hallamos ante un contrato de duración extraordinaria, sustraído al imperio del Código civil, por las prórrogas legales en favor del arrendatario, y que esa *revisión* del precio es simple corolario de la prórroga unilateral.

Llegados a este punto, hora es ya de acometer el problema interpretativo en toda su crudeza.

Si admitimos, por un momento, que el art. 8.º del D. de 1936 consagra un supuesto de *extinción*, deberemos preguntar: ¿De qué naturaleza es ese derecho que se concede al arrendatario para *ocupar nuevamente* el local, una vez terminadas las obras?

Y no cabe más contestación que ésta: un *derecho de preferencia* para concluir con el propietario del local un nuevo arrendamiento.

¿Y a qué nos conduce semejante calificación? Pues nos conduce a un absurdo. Si ese derecho es un mero *derecho de preferencia* para concluir un nuevo contrato de arrendamiento, nada impide que el propietario arriende el local a un tercero. Y, en tal caso, ¿qué acción entablará el industrial burlado? Pues una triste acción de carácter personal contra el dueño del inmueble, para *exigirle reparación de daños y perjuicios* por incumplimiento de una obligación—una obligación legal de contratar—que sobre el dueño pesaba¹.

¿Es ese el designio del art. 8.º? Nadie dudará de que—por ese camino—se burla arteramente el precepto legal amparador del comercio y de la industria que, a toda costa, impone al dueño del inmueble la carga que supone pechar de nuevo con el antiguo inquilino, sin posibilidad de ceder su local a una tercera persona.

Pero hay más. La facultad que en favor del propietario consagran las disposiciones que venimos comentando, no pueden ejercitarse tampoco en el mismo momento. Para hacer uso del derecho que establece el art. 8.º del D. de 1936 basta que el dueño del inmueble necesite verificar en la fina obras de tal naturaleza que obliguen al cierre del establecimiento.

1. Vid MARIO STOLFI, *L'obbligo legale a contrattare*, en "Rivista di Diritto Civile", XXIV, 1932, págs. 132 r s.

Y es claro que esa necesidad puede ocurrirle al propietario en cualquier momento.

No así en el caso del apartado e) del art. 5.º del D. de 1931. Esta norma regula un supuesto concreto en que el arrendador puede oponerse a la prórroga del contrato.

¿Y cuándo es esto posible? Sólo en el momento y hora en que el contrato expire y en que—de no ejercitarse ese derecho—se prorrogará, a voluntad del inquilino, por imperativo legal.

Supongamos un arrendamiento concertado, por cinco años, en 1940. Quiere el propietario ejercer esas facultades a que vimos refiriéndonos. Pues bien, para aprovecharse de lo establecido por el D. de 1931 habría de esperar a 1945; para valerse de la que contiene el art. 8.º del D. de 1936, no necesitaba aguardar al cumplimiento de ningún plazo, pues, en todo momento, podía hacerlo con sólo probar que necesitaba hacer obras que obligaban al cierre del establecimiento.

II. *Los Decretos de arrendamientos como Derecho necesario*

La sentencia que comentamos contiene una interesante declaración, al decir que los convenios celebrados entre el arrendador y los arrendatarios amparados por el art. 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 “carecen de eficacia en cuanto se opongan a las disposiciones de la legislación de alquileres, que son de derecho necesario y no pueden ser modificadas por los pactos que los contratantes quieran establecer, como expresamente declara el art. 13 del Decreto de 29 de diciembre de 1931”.

Durante la vigencia del Decreto de 1936, por no existir criterio jurisprudencial, era dudoso si el derecho concedido al arrendatario en el artículo 3.º abarcaba también el supuesto de derribo total de la finca; y por eso en muchos casos se celebraron contratos que tenían por fin principal el expreso reconocimiento de tal derecho.

Esos contratos eran válidos y eficaces en la medida que respetaran las normas imperativas del Decreto.

¿En qué puntos se hallaban privadas las partes para pactar libremente?

A nuestro juicio: 1) en cuanto al desconocimiento del derecho a “ocupar nuevamente el local, una vez terminadas las obras”; 2) sobre la naturaleza de este derecho, cuya eficacia no podía debilitarse, convirtiéndose en simple “preferencia” para realizar nuevo contrato la facultad de continuar el anterior arrendamiento; 3) acerca de la fijación del nuevo precio, pues su cuantía máxima se hallaba regulada en el art. 6.º, apartado a); 4) si siendo varios los locales destinados al ejercicio del comercio o de la industria, se reservaba a uno de ellos el derecho de reintegrarse a la finca en términos que resultaba desconocido el derecho de los demás a ocupar nuevamente el local.

Fuera de estos límites, las partes se hallaban autorizadas para contratar, y, en verdad, que los convenios podían ser de gran utilidad por las

muchas dudas que era de temer surgieran en materia tan pobremente disciplinada.

Tales convenios respondían a uno de estos cuatro tipos:

a) Simple reproducción, aplicada al caso, de las normas del Decreto de 1936.

b) Aplicación al caso de sus preceptos, con pactos dirigidos a llenar sus lagunas.

c) Desconocimiento, en todo o en parte, de las normas imperativas.

d) Reserva del derecho a ocupar nuevamente el local, con silencio de algunas de las previsiones establecidas en dichas normas.

En los supuestos a) y b) no se planteaba problema ninguno, pues, observado por las partes el Derecho necesario, no había nada que rectificar en los convenios. En el caso c), por el contrario, los pactos eran ineficaces en la medida que conculcaban las normas del Decreto. Y en el último, estas normas servían para integrar las lagunas del contrato.

Nótese que si el convenio se ajustaba al orden imperativo tenía plena validez, y por eso, en caso de litigio, su examen podría hacerse, sin dificultad, en juicio declarativo ordinario, y no por el cauce del procedimiento especial de arrendamientos urbanos.

III. *La reconstrucción de la finca en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*

La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce también la facultad de los arrendatarios para volver al inmueble cuando fuere reedificado, pero se distingue del Decreto anterior en cuanto a los requisitos, supuestos, naturaleza y efectos de esa facultad, si bien tomó algunos elementos de los Decretos de 1931 y 1936.

Paralelamente al simple "propósito de derribar el inmueble" (Decreto de 1931, art. 5.º, apart. e), la Ley dispone que el arrendador podrá negar la prórroga del contrato "por proyectar el derribo de la finca", pero añade otros requisitos que el Decreto no establecía: 1) La nueva finca ha de contar, "cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en ella hubiere, y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar" (art. 76); el arrendador, con un año de antelación a las obras, debe adquirir ante el Gobernador civil el compromiso de reedificar la finca en esas condiciones y notificarlo a los arrendatarios (art. 102); la demolición ha de ser autorizada por el Gobernador y debe iniciarse dentro de los dos meses siguientes al día en que quede totalmente desalojada la finca (arts. 103 y 115).

A diferencia del Decreto de 1936, que sólo reconocía derecho a volver a la finca a los arrendatarios comerciantes o industriales, la nueva Ley otorga ese derecho a los inquilinos y arrendatarios para ocupar "tantas viviendas y locales de negocio como alquilados tuvieren en la derruida" (art. 106), y determina las condiciones de superficie, altura y posición de esas viviendas y locales en relación con las que tenían los que ocupaban en la antigua finca (art. 107), extremos sobre los que guardaba silencio.

el Decreto de 1936. Tampoco coinciden este Decreto y la nueva Ley en cuanto a la naturaleza de esa facultad: en el Decreto de 1936 el arrendatario tiene "derecho a ocupar nuevamente el local"; en la nueva Ley tiene derecho a ocuparlo de nuevo *si así lo desea*, pues en otro caso puede pretender una indemnización (arts. 104 y 103), derecho este último que era el único otorgado a los inquilinos por el Decreto de 1931, según hace notar la sentencia.

Como se ve, la Ley ha tomado elementos de esos dos Decretos, y ésta ha sido la razón de que la facultad de reintegrarse a la finca sea de naturaleza diferente.

En efecto, la reconstrucción del inmueble aparece aquí como causa para negar la prórroga del contrato (art. 76), y no puede alegarse para exigir a los arrendatarios que lo abandonen durante la vigencia del mismo como acontecía en el régimen del Decreto de 1936. No puede hablarse ahora de "suspensión del contrato" mientras duran las obras, sino de la obligación legal de contratar que pesa sobre el arrendador para alquilar necesariamente a los antiguos ocupantes los locales *reservados*. Así resulta *a sensu contrario* del art. 106, *in fine* ("quedando *en libertad de alquilarlos* el arrendador" si no se instalan los inquilinos o arrendatarios en ellos en el plazo de treinta días).

Esa obligación legal de contratar tiene garantía adecuada en el artículo 113, que concede acción a los arrendatarios e inquilinos para conseguir la ocupación, logrando incluso "*el lanzamiento del ocupante* de la vivienda o local de negocio que eligiere el demandante". Con ello la Ley prohíbe al arrendador, implícitamente, que, mientras se halle viva la facultad de los antiguos arrendatarios, arriende los locales o ceda su uso a otra persona o los ocupe por sí mismo, ya que el lanzamiento alcanza a cualquier ocupante, sin distinguir el título de tal ocupación.

Esta obligación legal de contratar no era la figura jurídica adecuada para expresar el derecho de los arrendatarios a reintegrarse a la finca según el Decreto de 1936, porque, al faltar en él la posibilidad de un lanzamiento automático de los ocupantes extraños, hacía ilusoria la protección de aquéllos, a quienes, si se negaba la continuación del contrato originario, se les reducía a la condición de simples titulares del derecho de preferencia para contratar un nuevo arrendamiento, lo que, con gran acierto, rechaza la sentencia objeto de este comentario.

En el art. 8.º del Decreto de 1936 existía base suficiente para hablar de "suspensión del contrato": 1.º las obras eran causa del cierre del establecimiento mercantil durante la vigencia del contrato, y no de excepción a la prórroga obligatoria; 2.º se disponía que "durante el tiempo que el establecimiento estuviere cerrado por la causa indicada, el arrendatario *no vendrá obligado a pagar el alquiler*"; 3.º se hablaba del "nuevo precio o merced del arrendamiento", y no del "precio o merced del *nuevo arrendamiento*".

Nada de esto aparece en los preceptos antes indicados de la Ley, siendo de notar que ésta disciplina con toda claridad un supuesto de "suspension

sión del contrato" en el art. 156: "cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos a que se refiere este capítulo *se reputarán en suspenso* por el tiempo que duren aquéllas, quedando, por tanto, *suspendida* por igual período la *obligación de pago de la renta*".

Amadeo de FUENMAYOR
Catedrático de Derecho Civil.
Abogado del I. C. de Madrid.

2. Tutela con asignación de «frutos por alimentos»

(SENTENCIA 15 JUNIO 1948)

ANTECEDENTES.—Doña A. dedujo demanda en juicio declarativo de mayor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia de Chinchilla, en fecha 11 de abril de 1940, contra don M., basándola en los siguientes hechos:

Que la demandante y su hermano Miguel habían quedado huérfanos de padre y madre y entraron en tutela ejercida por su tío don M., por designación del consejo de familia que confirió al tutor el encargo con asignación de "frutos por alimentos". El tutor así nombrado creyó que esa concesión de confianza era patente de propiedad de los bienes de los pupilos, y desenfrenadamente aprovechó las rentas y frutos de esos bienes sin atender a sus obligaciones, hasta el punto de que siendo sobradísimos los medios que proporcionaban tales rentas la demandante llegó a la mayor edad sin saber leer ni escribir, habiendo sido obligada a trabajar en la casa del tutor en faenas propias de sirvientas, y su hermano fué destinado a cuidar animales, imponiéndosele un trabajo superior al que correspondía a su edad. La demanda calculaba en más de 400.000 pesetas el producto de los bienes que don M. administró en los dieciséis años de duración de la tutela. Habiendo muerto el hermano de la demandante y siendo ella su única heredera, exigía la responsabilidad del tutor por los perjuicios causados al incumplir sus obligaciones tutelares, solicitando que, para conocer el alcance y cuantía de dichos perjuicios, rindiese cuentas de su gestión tutelar y devolviese después los bienes propiedad de los menores con sus títulos y justificantes y reintegrase las cantidades recibidas en metálico con los intereses legales procedentes, sin que se admitiera la excepción de que la tutela fué asignada "frutos por alimentos", dado el incumplimiento de las obligaciones tutelares, otorgando a lo sumo al tutor una retribución, si le fuese reconocida como legítima, que habría de señalarse con arreglo a la importancia del caudal administrado, debiendo devolver los frutos que no justificase haber empleado en beneficio de los pupilos. Por último, declaraba que el tutor procedió dolosamente en su gestión y debía señalarse conforme a ello la responsabilidad en que había incurrido.

La demanda fué contestada negando los hechos imputados.

En 8 de julio de 1944, el Juez de Primera Instancia de Casas Ibáñez, con jurisdicción prorrogada para el Juzgado de igual clase de Chinchilla, dictó sentencia declarando que el tutor había incumplido dolosamente sus obligaciones, perjudicando con ello a las personas y bienes de los pupilos y que para conocer el alcance de los perjuicios debía prestar cuentas generales de su gestión tutelar. Declaraba inválida la asignación de frutos por alimentos, en virtud de haber incumplido esas obligaciones, y reconocía tan sólo al tutor el derecho de percibir una remune-