

En torno a la vigente ley de arrendamientos urbanos

¿Es aplicable a los locales destinados a cochera?

NATALIO REAL DE LA RIVA

Abogado

SUMARIO: *Antecedentes del caso.—Planteamiento de la cuestión. Solución jurídica.—Consecuencia legislativa.—Final.*

1. *Antecedentes del caso.*

Antes de promulgarse la Ley de 31 de diciembre de 1946, el derecho aplicable a los contratos sobre arrendamientos urbanos se esparcía en numerosas y diversas disposiciones legislativas, dictadas por el Poder público a partir del 21 de junio de 1920 en beneficio del arrendatario para asegurar su permanencia en el disfrute de la cosa más allá del plazo convenido, cercenando de este modo los derechos del arrendador. Y si es cierto que estas disposiciones sobrepujaban al Derecho común e interferían su vigencia, rompiendo, al propio tiempo, el equilibrio de la autonomía privada dentro de la libre contratación, también es verdad que tales normas especiales justificaron su presencia en la vida jurídica y acreditaron su oportunidad, basándose en la necesidad de estabilizar los inquilinatos y cortar los posibles desahucios en masa que como problema se cernían en aquella época ante la escasez de viviendas en España.

Pues bien, a tanta fecundidad legislativa (más de treinta disposiciones fueron vertidas sobre el tema en poco menos de quince años) puso coto la Ley de 31 de diciembre de 1946, siendo loable su deseo de reducir a unidad la pluralidad ambiente, urbanizando y sistematizando la reglamentación sobre tan importante zona arrendaticia.

Que se haya logrado o no tal propósito es materia que no concierne al tema que nos proponemos; dejando de ocuparnos, por las mismas razones, de ese sugestivo problema de carácter económico, consistente en averiguar si la temerosa especulación que actualmente

se advierte en los nuevos alquileres proviene, en gran parte, de la ínfima renta latente en los antiguos contratos (cuya revisión en alza debería permitirse, al menos por razones de estabilidad monetaria), y de cuya pérdida trata de compensarse el sector patrimonial afectado mediante tan audaz contrabalance; prescindiendo, por idénticos motivos, de tratar a fondo el aspecto procesal de dicha Ley, no muy afortunado en su origen, según puso de relieve el profesor PRIETO CASTRO (1), y ya en parte corregido por la Ley de 21 de abril de 1949.

Aquí, y ahora, de lo que se trata es de conocer si el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos abarca e incluye a los arriendos de locales destinados a cochera, o si, por el contrario, esta especie arrendaticia queda abandonada al Código civil y ha de regirse únicamente por sus preceptos. Enunciando en pocas palabras: ¿el arriendo de cocheras es Código civil o Ley de Arrendamientos?

Como no perseguimos la especulación dogmática, yendo solamente en pos de una modesta exégesis, de sobra se les alcanzará a los lectores de este trabajo que dicho interrogante habrá de cerrarse a la vista del tablero legislativo vigente en nuestros días. Y aunque a primera vista la cuestión parezca simple y llana—y en realidad lo sea—, tenemos conocimiento de que son muchos ya los casos judicialmente planteados al respecto y muy diversas, dispares e incluso antagónicas las resoluciones dictadas por los Tribunales de Justicia, algunos de los cuales se inclinan a favor de la Ley de 31 de diciembre de 1946, amparando al arrendatario en el disfrute del local mediante la prórroga forzosa del contrato, mientras que otros, al cobijarse en el Derecho común, declaran el inminente desahucio, sin derecho a indemnización. Este criterio judicial difícilmente puede ser revisado por la jurisprudencia, ya que el procedimiento elegido para tan audaz experiencia muere ante el Juzgado de Primera Instancia y no asciende al Tribunal Supremo. Pero aunque así no fuera, tan de prisa van las cosas que es posible que cuando tan Alto Tribunal clamara ya lo hiciera en el desierto, pues el carácter español, de suyo insurgente y litigante, aprovecha, cual ninguno, la coyuntura favorable y la acción se multiplica por contagio.

En todo caso, tales acciones—o reacciones—de desahucio merecen nuestra disculpa; pero su estimación judicial no puede alentarse por el juriconsulto prudente cuando el Derecho constituido no ofrece margen ni fundamento para esta clase de incursiones judiciales, so pena de sembrar la confusión y el desorden, pues si el legislador cree no ha llegado todavía la hora de retirar su protección al arrendatario, al buen jurista no le es dable otro camino que laborar silenciosamente por la vuelta a la normalidad con aportaciones doctrinales, según lo ha hecho recientemente el profesor DUALDE a través de su *moderna monografía sobre el "Concepto de la causa en los contratos"* (2), en cuyo trabajo se ocupa de ese tema palpitante de "Los imperativos contractuales", de forma particularmente sugestiva y atrayente.

La inquietud, fuerza motriz al fin y al cabo, bien canalizada, galvaniza la tarea común, al igual que ahogan el esfuerzo los inútiles desbordamientos.

El abogado consciente no debe relegar los deberes de la toga al terreno estrictamente profesional, "pues si estima que una orientación legislativa o jurisprudencial puede resultar inadvertidamente dañosa, está en la obligación de decirlo, razonando su criterio", según la autorizada opinión del maestro FÉREZ SERRANO, expuesta en las mismas páginas de esta revista (t. I. f. III, pág. 76).

Y con estos antecedentes salimos al paso del erróneo criterio, deseando que nuestro pararrayo disipe la tormenta que ya se cierne, en forma de desahucios, sobre los Juzgados españoles, no sin antes advertir que cedemos el paso a otra cualquier opinión más autorizada o mejor fundada, cortesía forense, por desgracia, en desuso.

II. *Planteamiento de la cuestión.*

Necesariamente hay que admitir que la Ley de 31 de diciembre de 1946 no regula ni menciona siquiera aquellas relaciones jurídicas arrendaticias ya creadas o que pudieran crearse sobre locales destinados a cochera, cuyo término gramatical tampoco aparece citado ni por descuido en el dilatado texto legal que nos ocupa, y que, en cambio, éste se dedica al enunciado de principios y a desmenuzar las más variadas incidencias que pudieran surgir a través de los inquilinatos y arrendamientos de locales de negocios, ejercitando esta labor de manera arriesgadamente prolija y casuística. Ahora bien, dentro de las escasas excepciones que escapan a la regla general de cobertura, contenidas en los artículos 2.º, 3.º y 4.º, tampoco figura inserto este supuesto arrendaticio, sin que se le remita, por tanto, a la esfera de acción del Código civil. Luego lo que verdaderamente ocurre es que dicha Ley para nada se ocupa de esta cuestión, y así las cosas, tan infundada tiene que resultar a primera vista la opinión que se incline por el régimen de excepción como la que lo haga a favor de la legislación común.

Pero estos últimos, bien avenidos con el principio clásico de interpretación restrictiva que se impone para esta clase de Leyes, proclaman la vigencia del Código civil y patrocinan el desahucio sin indemnización en cualquier tiempo, hora y circunstancia, bastando para ello que se trate de un local destinado a cochera particular (que no es vivienda ni local mercantil, dicen) y que esté vencido el plazo contractual. De donde se deduce que el propietario puede entablar esta acción en todo instante.

Esa tesis no es correcta y a demostrarlo vamos:

A) El mismo principio protector que presidió toda la legislación promulgada desde el año 1920 es el que informa y justifica a la nueva reglamentación: y hasta tal punto se tutelan los derechos del su-

jeto arrendatario, que su renuncia es imposible en razón a tal principio, según se advierte en la exposición de motivos (B. O. 1 enero 1947) y declara en el propio texto (artículo 11). El amparo, pues, ha subido de punto y se ha convertido en protección blindada. (El empleo de este término guerrero creo se excusa por la adecuada significación jurídica que encierra.)

B) Que a partir del 31 de diciembre de 1946 no hay otra legislación aplicable a los arrendamientos urbanos distinta a la entonces promulgada, es punto que se aprecia fácilmente con sólo meditar acerca del empaque y del tono que quiere imprimirse a dicha Ley. Empero, cualquier duda se aclara leyendo el segundo párrafo de la exposición de motivos, que textualmente dice: "Hasta donde es posible, dado su fin específico, aspira la presente Ley a resolver con carácter de permanencia las cuestiones derivadas de los contratos propios de la relación arrendaticia urbana, a cuyo efecto establece no sólo las normas a que habrán de someterse los derechos y obligaciones de las partes, sino un conjunto de presunciones que facilitarán la conjugación de sus preceptos y la resolución de los litigios, para cuya elucidación se autoriza expresamente la interpretación analógica, criterio impuesto por la prolija y variada gama de problemas que pueden suscitar esta clase de contratos." Y nótese que tal pretensión exhaustiva más tarde se hace tangible a través del artículo 13, al ordenar se apliquen todos los preceptos de la Ley (por analogía) a cualquier materia sobre arrendamientos urbanos.

Si algunos (pocos) casos quedan fuera de su radio de acción y se remiten a otras órbitas, ello acontece por considerarlos la Ley como materia extraña a la que regula (artículos 2.º, 3.º y 4.º: cesiones temporales, viviendas secundarias en arrendamientos rústicos y arriendo de patrimonios mercantiles, accesoriamente enclavados en locales urbanos), pero nunca para admitir ninguna intromisión ni competencia en su propia esfera, en la que se basta y sobra; y de ahí la derogación absoluta de todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos que campea en la disposición transitoria núm. 27.

C) Intencionadamente reducimos nuestro estudio a los locales destinados a cochera, pues, según nuestras noticias, sólo a ellos afectan los desahucios decretados gracias al vanal criterio casuístico de no poder encajar cómodamente las relaciones jurídicas contractuales dentro del modo de los inquilinatos o del arriendo de locales para negocios.

La cochera (que es un local apto para encerrar y guardar vehículos) presupone una edificación estable, sólida y cubierta y se encuentra sita dentro del casco urbano.

El propietario (o arrendador con facultades para ello) que en posesión de tal inmueble cede su uso y disfrute a otra persona mediante pago de renta, no hay duda que ultima perfectamente un contrato de arrendamiento urbano, resultando accidental que se denomine "co-

chera" el objeto arrendado, pues tal sólo proviene del uso a que se destina el *local*, que en modo alguno pierde su condición genérica de construcción urbana cerrada.

Con lo dicho es suficiente para que estos contratos queden afectos a la reglamentación especial, pues si la Ley no los remite particularmente al Código civil y la misma alcanza toda la materia arrendaticia de carácter urbano, claramente se sigue la necesaria aplicación de sus preceptos al punto controvertido por analogía, o mejor, identidad.

Reconocemos que la interpretación analógica está en crisis, hasta el punto de que alguien cree que no se funda en la lógica, sino en la magia (3). No obstante, el artículo 13 de la Ley la acoge como fuente supletoria del derecho arrendaticio urbano, cuyos principios hay que aplicar también a los casos no regulados expresamente, y esto a pesar del artículo 6.º del Código civil.

D) Sin embargo, siempre es triste agarrarse a una Ley por este clavo ardiendo de la interpretación analógica o extensiva, y lamentable el olvido legislativo, sobre todo teniendo en cuenta que la reglamentación de 31 de diciembre de 1946 se ocupa de otras infinitas cuestiones de menor peso y volumen. Puede servir de disculpa el hecho de que en capitales importantes la cochera va englobada en el arriendo de la vivienda, como un servicio más del piso. Pero esto es la excepción aislada. Por lo general, el coche particular se encierra en un garaje o en un local privado, independiente, máxime si se trata de vehículos de transporte.

III. *Solución jurídica.*

Evidentemente que el arriendo de cocheras está protegido por la Ley de 1946, y que sólo por necesidad o derribo del inmueble puede decretarse el desahucio, y esto en los términos y condiciones establecidos.

Ahora bien, como es distinto el tratamiento que se emplea para las viviendas y locales de negocio, conviene examinar en cuál de ellos encaja mejor el arriendo de cocheras, o si conviene establecer un nuevo apartado para estos locales.

El profesor Cossío, no dudando que la Ley de 1946 es aplicable a estos locales, procede a clasificar las cocheras particulares dentro del régimen de viviendas y al garaje (entendiendo por tal el local más amplio donde el arrendatario guarda vehículos ajenos mediante retribución) como local de industria (4). Esta segunda catalogación nos parece afortunada, pero no así la primera, aunque reconocemos la dificultad de mejorarla por la estrechez legal. Por ello creemos mejor sugerir, para el caso que nos ocupa, una nueva especie que podría denominarse "simples locales", con cuya adición quedaría más completa la reseña y división de los arrendamientos urbanos, introducida por el artículo 1.

IV. *Consecuencia legislativa.*

Como el problema brevisimamente tratado lo suscita y provoca el vacío legislativo que sobre la materia se advierte en la Ley de 31 de diciembre de 1946 (y en gran parte también la errónea interpretación dada por algunos juristas y prácticos del Derecho), entendemos que la mejor solución al caso se logra proponiendo se corrija el texto legal en los siguientes o parecidos términos:

Artículo 1. El arrendamiento que regula esta Ley es el de fincas urbanas, y comprende el de viviendas o inquilinato, el de simples locales y el de locales de negocio. La primera denominación se refiere a los contratos de arriendo que recaigan sobre edificaciones habitables; la segunda corresponde a las construcciones cerradas sin destino mercantil, y la tercera comprende todos los locales para ejercer una actividad de industria, comercio o enseñanza con fin lucrativo.

Art. ... o disposición transitoria o adicional núm.—El arriendo de cocheras particulares queda incluido en el concepto genérico de simples locales, con sometimiento a las disposiciones de esta Ley.

Pero si el arrendatario, o los familiares que convivan bajo el mismo techo, carecen de vehículo propio desde hace más de un año, podrá negársele la prórroga forzosa del contrato, ejercitando el propietario del local la inmediata acción de desahucio, siempre que lo haga para encerrar su propio vehículo y no disponga de otro local para ello de su pertenencia, y a base de indemnizar al primero en el importe de nueve mensualidades.

Art. ... o disposición transitoria o adicional núm.—En todo caso, si el arrendatario se encuentra en el supuesto antes dicho, el propietario podrá también negar la prórroga del contrato y promover el desahucio con el fin de transformar tal local en vivienda, con entrega de la misma indemnización de nueve mensualidades.

Si la pretendida transformación no se llevare a cabo dentro del plazo de un año, a contar desde el momento en que el local quedó libre, el arrendatario saliente podrá optar entre regresar al local, empleándolo de nuevo para sus fines propios de cochera, o exigir al propietario que lo sea otra indemnización igual a la percibida.

Sólo dos palabras para fundamentar estos preceptos.

Al incluir en el texto la denominación de simples locales no sólo se amplía la conceptualización arrendaticia de carácter urbano, sino que el nuevo tipo, además de llenar un vacío, servirá para sumirse todas las especies locatarias que la inquietud humana pudiera originar, producidas por la febril y vertiginosa imaginación de nuestros días.

El articulado propuesto carece de numeración, porque nadie mejor que el legislador que lo acoja puede insertarlo donde mejor convenga, dentro de la unidad y sistema que preside la reglamentación por él creada.

Al autorizar el desahucio del inquilino que carece de automóvil, coche o camión, y dar prevalencia a la necesidad del propietario, se

realiza un postulado de indudable equidad, habiéndose fijado la indemnización en el importe de nueve mensualidades para que se distinga como intermedia entre la de seis y doce asignada en el supuesto de vivienda y locales de negocios, y para compensar, en cierto modo, al arrendatario que se ve impelido a desalojar inmediatamente y sin preaviso el local contratado. (Como en algún pasaje de este trabajo ya hablamos de camiones, y de nuevo hemos vuelto ahora a citar esta clase de vehículos, creemos conveniente hacer constar que la cochera donde se encierra tal carruaje, sea particular o de servicio público, y donde se guarda el taxi, no pierde por ella las condiciones de simple local, puesto que el arrendatario que así disfruta la cochera no practica en ella ningún acto de comercio, y es precisamente cuando el vehículo sale del local el momento de empezar la tarea de carácter lucrativo y mercantil; por todo lo cual de ninguna forma pueden catalogarse tales locales como de negocio, aunque a primera vista asalte la vacilación.)

Y por último, creemos oportuno y de actualidad admitir el desahucio de cocheras vacías con el fin de transformarlas en viviendas, porque de este modo se atiende a lo preferente y se coopera a mejorar el problema de escasez de viviendas que nos aflige; y así, sin darnos cuenta, nos vamos acercando a la normalidad contractual, anhelada por todo buen jurista.

V. Final.

Si en contra de lo dicho se estimara, por quien puede hacerlo (y aquí incluimos no sólo al legislador, sino también a todos los amantes del Derecho), que la regulación de esta clase de arrendamientos corresponde ya al Código civil, creemos honradamente que tal mención debe de constar de manera terminante en la Ley, pues la claridad, antes que perjudicar, beneficia al Derecho y a los altos principios de economía procesal que deben presidir nuestro enjuiciamiento.

BIBLIOGRAFIA

Sólo anotaremos algunos trabajos publicados a partir de 1947, sin mencionar las monografías, porque las que representan una aportación estimable son harto conocidas.

(1) LEONARDO PRIETO CASTRO: *Reflexiones teóricas y jurisprudenciales de carácter procesal sobre la Ley arrendaticia urbana*. "Anuario Derecho civil", tomo I, fasc. IV, pág. 1545.

(2) JOAQUÍN DUALDE GÓMEZ: *Concepto de la causa en los contratos (Los imperativos contractuales)*. "Anuario Derecho civil", t. II, fasc. II, pág. 527.

(3) JOAQUÍN DUALDE GÓMEZ: *Una revolución en la lógica del Derecho*. Bosch. Barcelona, 1933, pág. 75.

(4) ALFONSO DE COSSIO Y CORRAL: *El arrendamiento de locales de negocio*. "Anuario Derecho civil", t. I, fasc. IV, pág. 1290.

- JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS: *Hacia un nuevo Derecho civil*. Reus, 1933, pág. 97.
- ALFONSO DE COSSÍO Y CORRAL: *El arrendamiento de solares y la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. "Anuario Derecho civil", t. I, fasc. II, pág. 473.
- ARTURO GALLARDO RUEDA: *Los problemas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La nueva ordenación de solares*. "Anuario Derecho civil", t. I, fascículo III, pág. 1027.
- LINO RODRÍGUEZ ARIAS BUSTAMANTE: *Directrices generales de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. "Rv. Dcho. Priv.", 1948, pág. 354.
- FRANCISCO DE A. CONDÓMINES: *La interpretación de la Ley de Arrendamientos Urbanos*. "Rv. Dcho. Priv.", 1947, pág. 664.
- MIGUEL MORENO MOCHOLI: *Sobre naturaleza jurídica del derecho del arrendatario*. "Rv. Gral. de Legislación y Jurisprudencia", enero 1948.
- TOMÁS OGAYAR AYLLÓN: *Exposición sistemática de la nueva Ley de Inquilinatos*. "Rv. Gral. de Legislación y Jurisprudencia", mayo 1947.
- JOAQUÍN DOMÍNGUEZ DE MOLINA: *Protección posesoria del derecho arrendaticio*. "Rv. Gral. de Legislación y Jurisprudencia", febrero 1947.
- MANUEL COMELLAS SALMERÓN: *La necesidad del propietario de ocupar la vivienda como causa de desahucio*. "Rv. Dcho. Procesal", segundo trimestre 1947.
- FRANCISCO R. VALCARCE: *Sucesión arrendaticia urbana*. "Rv. Dcho. Procesal", cuarto trimestre 1947.
- ROBERTO REYES: *Laguna de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. "Revista Dcho. Procesal", segundo trimestre 1948.