

por el juez, siempre que medien esas razones de orden público, utilidad social, etcétera, que le sirven de fundamento, o siempre que se produzcan una alteración importante de las circunstancias dentro de las cuales el contrato hubo de otorgarse aplicándose la doctrina de la imprevisión o cualquier otra de las que aquí han sido tan brillantemente expuestas; ya estableciendo una regla general, ya dictando disposiciones especiales cuando las circunstancias lo exijan, según preconizaba el eminente Profesor Monsieur Rouast; pero me atemoriza mucho el poner en manos de los jueces la facultad arbitraria de pronunciar esa modificación y pretendo, claro está, fijar un límite o establecer un control efectivo a sus posibles excesos.

Si los que el poder legislativo pueda cometer se hallan sujetos al control del Tribunal de Garantías, en los términos ligeramente expuestos, no obstante residir en este poder, o representar la soberanía popular, no existen razones lógicas para que igual freno no se establezca en relación a las decisiones judiciales desconocedoras de los derechos de las partes contratantes, dentro de los contornos ya señalados.

Recordemos, señores, que el Derecho Civil, y más propiamente el Derecho Contractual, es el último refugio de las libertades individuales; el ya muy pequeño campo dentro del cual el hombre puede desenvolverse en su vida de relación y en el seno de la sociedad, sin que la ingerencia estatal absorba por completo sus actividades; es un coto cerrado, cada día más limitado, que debemos defender; de donde la necesidad de que sus posibles invasiones encuentre en el ordenamiento legal los medios propicios de su justa represión y, acaso también, de su justo castigo.

4. La nueva ley italiana sobre arrendamientos urbanos de 23 de mayo de 1950

Esta reciente ley orgánica de arrendamientos urbanos, cuyo proceso de elaboración parlamentaria ha durado más de año y medio, regula en seis capítulos todo lo referente a prórroga de contratos (arts. 1-11); aumento y regulación de rentas (arts. 12-19); subarriendos (arts. 20-26); algunas disposiciones comunes a los capítulos precedentes (arts. 27-32); desahucios (arts. 33-38), y disposiciones finales y transitorias (arts. 39-48).

1.º *Derecho de prórroga.*—La Ley establece, en su primer artículo, una nueva prórroga que viene a sumarse a las ya concedidas ininterrumpidamente desde 1940 por disposiciones legales anteriores (1). En la redacción definitiva del proyecto de ley, las Cámaras se apartaron del criterio propuesto por el Gobierno para fijación de la prórroga, consistente en la concesión de un plazo muy superior durante el cual se entendían prorrogados los contratos, junto a la solemne declaración de que, agotado éste, se volvía al régimen de libertad de contratación. Las Cámaras consideraron más oportuno el sistema de la

(1) Esto representa un aspecto del régimen vinculado o vinculativo de los arrendamientos. El otro aspecto, bloqueo de rentas, tiene inicio en Italia, anteriormente, con el Real Decreto-ley de 5 de octubre de 1936.

prórroga breve, que no impide el otorgamiento posterior de nuevos y sucesivos plazos de prórroga, encaminado todo ello al régimen de libertad contractual, pero sin asumir el legislador el compromiso de un término fijo para llegar al mismo. En consecuencia, el plazo de prórroga de los contratos de arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles urbanos, abarca hasta el 31 de diciembre de 1951, excepción hecha de aquellos contratos de arrendamiento que tienen decadencia consuetudinaria, en los cuáles la fecha mencionada se sustituye por la de decadencia consuetudinaria sucesiva (párr. 1 y 2, artículo 1).

Objeto del derecho de prórroga son todos los contratos de arrendamiento y subarriendo ya prorrogados, a tenor de la ley de 30 de diciembre de 1948 (párrafo 1). La jurisprudencia (2), a este respecto, tiene declarado que sólo son prorrogables aquellos contratos cuyo objeto directo y principal es un inmueble, amueblado o sin amueblar, vacío o con pertinencias, pero siempre en función de cosa principal, y no gozarán del beneficio legal de prórroga los contratos que, refiriéndose a inmuebles, tal referencia tenga lugar en modo indirecto, es decir, en cuanto estos bienes forman parte de una «universitas iuris», que es lo que constituye, verdaderamente, objeto del acuerdo contractual. Así sucede con las denominadas «aziende» (3), excluidas por la jurisprudencia del régimen vinculado o de vinculación de los arrendamientos urbanos.

Respecto a la eficacia del derecho de prórroga concedido por la Ley, que supone exclusivamente una limitación a la libertad contractual en cuanto al elemento duración del contrato, vemos, en primer lugar, que produce efecto automáticamente y de pleno derecho, sin que sea necesaria ninguna declaración de voluntad por parte del sujeto beneficiario (4); que será nulo cualquier pacto, incluso el de resolución del contrato en caso de venta, establecido en contrario, y, finalmente, como la Ley le atribuye valor absoluto al disponer que el derecho de prórroga puede hacerse valer, en todo caso, no sólo frente al arrendador, sino también respecto a los causahabientes de éste (párr. 1 y 3).

Los criterios propuestos para regular la sucesión en el derecho de prórroga por muerte del arrendatario eran el de la sucesión «mortis causa» ordinaria y el de la convivencia. Efectivamente, en la Cámara de Diputados se adoptó este último para los casos en que se tratase de inmuebles dedicados a uso de habitación, y, al contrario, se consideró que no podía prescindirse del concepto y principios de la sucesión a causa de muerte cuando el inmueble estuviese destinado a uso diverso. Sin embargo, la doctrina y la jurisprudencia pusieron de manifiesto la posibilidad de conflicto entre el derecho del heredero, que no convive, a subentrar en la relación contractual a título de sucesión hereditaria y el derecho a la prórroga de aquel que convivía con el arrendatario y no es sucesor hereditario del mismo. En vista de esto, el Senado dió, modificando.

(2) Casos, 18 junio y 7 octubre 1949, en «Giur. compl. cass. civ.», 1949, III, 2.399.

(3) Como traducción más exacta de «azienda» indicamos el término «el negocio» (ver Programa Derecho Mercantil de GIBÓN TENA, Valladolid, 1946).

(4) Con anterioridad a la presente Ley la jurisprudencia se mantenía incierta (Caso, 22 enero, 5 mayo y 11 agosto 1947, en «Foro it.», 1947). En estas mismas sentencias se establece que la renuncia a la prórroga será válida si es posterior a la disposición que la concede.

el siguiente contenido al precepto: «In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi. Se trattasi de immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per sucsessione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della sucsessione, continuino l'attività del defunto» (párr. 4). A primera vista esta fórmula (5) parece exigir solamente que concorra en el sujeto beneficiario de la prórroga la circunstancia de la convivencia con el arrendatario difunto, ya que el mencionar la categoría de herederos y junto a ésta la de cónyuge, parientes y afines, pudiera interpretarse en el sentido de no exigir para estos últimos el título de herederos. No obstante que el artículo está mal redactado, la doctrina (6) sostiene como el legislador da por supuesto que el cónyuge, parientes y afines del arrendatario muerto, son sucesores hereditarios de éste, y con la fórmula legal ha querido comprender entre los beneficiarios de la prórroga aquellos herederos del arrendatario que no se encuentran ligados al mismo por tales vínculos de familia. En definitiva, habrá que atender, en primer lugar, a los principios reguladores de las sucesiones «mortis causa» para saber si, conforme a los mismos, el que pretende continuar en el contrato de arrendamiento es sucesor del arrendatario, y, en un segundo momento, considerar después si se trata de uno de los determinados taxativamente por la presente Ley de arrendamientos, en la que se sanciona, además el requisito de la convivencia, concepto de gran elasticidad y que deberá ser adaptado por el intérprete a cada uno de los casos concretos.

En el artículo más arriba transcrito vemos que, respecto a los contratos de arrendamiento de inmuebles dedicados a uso distinto de la habitación, la sucesión en el derecho de prórroga puede tener lugar tratándose de sucesor hereditario que continúa la actividad en virtud de relación, resultante de acto de fecha cierta y anterior a la apertura de la sucesión, con el arrendatario difunto (por ejemplo, una relación de sociedad), sin que sea necesario, como parece opinar algún comentarista de la Ley, que tal continuación venga prevista en la relación misma, sino que bastará que pueda lógicamente deducirse de su misma naturaleza y circunstancias (7).

En el art. 2.º de la Ley se mencionan los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, a los cuales no alcanza el beneficio de la prórroga: Aquellos estipulados después del 1 de marzo de 1947, salvo que sean considerados como renovación, sustitución o novación de contratos precedentes, y los que tienen por objeto inmuebles construidos o reconstruidos después de la entrada en vigor del «decreto legislativo luogotenenziale» de 24 de abril de 1946; así como inmuebles destruidos o dañados en más de la mitad como consecuencia

(5) «Tecnicamente detta formula, è quarto di più infelice si possa pensare» (*La nuova legge sulle locazioni degli immobili urbani*, Milano, Giuffrè, 1950, pág. 14).

(6) Principalmente DE MARTINI en varios artículos; ver «*Foro civ.*», 1949, págs. 208, 307, 344; «*Foro civ.*», 1948, pág. 10; *La nuova legge...*, págs. 14-15.

(7) Se interpreta no como continuación de actividad genéricamente igual a la del difunto, sino, en sentido subjetivo, continuación de esa misma actividad (no el médico que continúa en el inmueble del difunto su propia consulta, sino el médico que, precisamente, ocupa el inmueble para atender y continuar la consulta de aquél).

de acontecimientos bélicos y reconstruidos después de la fecha misma a cargo del propietario. Al contrario, se consideran incluidos y sujetos al vínculo de la prórroga los estipulados por varios años, anteriormente al 1 de marzo de 1947, y cuya decadencia es anterior al 31 de diciembre de 1951. El arrendatario, en este caso, deberá satisfacer una renta aumentada en el modo establecido por la Ley durante el período que media entre la decadencia convencional y la terminación de la prórroga legal. Respecto de estos inmuebles excluidos de la prórroga, se debate la cuestión, que solamente mencionamos, de si el régimen de libertad respecto a los mismos se extenderá también a las rentas. Podemos indicar que así como en el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados se sancionaba la liberación de cualquier vínculo, más tarde el Senado, dando redacción definitiva, los declaró solamente no sujetos a prórroga.

El legislador italiano considera infundado el vínculo que la prórroga supone y niega el derecho a la misma o prescribe su decadencia, en aquellos casos en que el arrendatario no tiene ya «necesidad» de ocupar el inmueble arrendado, o, como dice concretando el art. 3, párr. 1.º, núm. 1, cuando tiene la disponibilidad de otra habitación idónea a las propias exigencias familiares, en el mismo municipio o en otro donde habitualmente demora, concepto este último que habrá de interpretarse en el sentido de residencia habitual. La disponibilidad de otra habitación y la idoneidad de ésta para las exigencias familiares, son nociones esencialmente relativas que plantean numerosas e importantes cuestiones a la jurisprudencia. Recientemente (8) se trató del caso de un empresario cuya actividad como tal consistía en la construcción y venta de pisos, a fin de saber si podía considerarse que tal empresario disponía de otra habitación, y el Tribunal de Roma, si bien admitiendo excepciones en casos extraordinarios, se pronunció en sentido afirmativo. Otro problema plantea el supuesto de escisión de la familia y cambio de residencia del arrendatario y una de las partes de la familia que se escinde, ¿tienen los otros parientes derecho a la prórroga? Indudablemente, habrá que atenerse al concepto de «núcleo familiar» (ver De Martini, loc. cit.), y, según el mismo, la jurisprudencia ha resuelto que si sólo el arrendatario cambia de residencia, permaneciendo en el inmueble el resto de la familia, la prórroga no decae, y la solución contraria en el caso de que el inquilino y su «núcleo familiar» cambian de residencia, aunque en el inmueble permanezcan «stretti congiunti dell'inquilino stesso, non facenti però parte del suo nucleo familiare» (9).

El mismo efecto de decadencia de la prórroga produce, tratándose de inmuebles destinados a uso diverso de habitación, el cesar de la actividad a la cual estaba dedicado, entendida esta cesación en sentido subjetivo, es decir, el finalizar la actividad propia del arrendatario. Como excepción a esta causa de decadencia se señala en el mismo núm. 2, párr. 1, art. 3, que por las presentes dificultades el arrendatario se vea obligado a dedicarlo a habitación propia.

La última causa de decadencia en la prórroga por falta de verdadera nece-

(8) «Giur. compl. cass. civ.», 1949, I, pág. 375.

(9) Cass. 29 abril 1949, en «Giur. civ.», 1949, I, pág. 615; Cass. 14 junio 1949, en «Foro italiano mass.», pág. 306.

sidad del inmueble por parte del arrendatario, consiste en el subarriendo total o parcial del inmueble, siempre que el arrendatario no lo ocupe, ni siquiera en parte, con continuidad. Esta última circunstancia, y no el subarriendo, es lo que constituye motivo de decadencia en el derecho de prórroga. Se establece la importante innovación de que, en estos últimos casos, si el subarriendo tuvo lugar antes del 30 de abril de 1949, el subarrendatario tiene derecho a sustituir al arrendatario en la relación arrendaticia y el arrendador no puede oponerse, a menos que tratándose de subarriendo estipulado con posterioridad a la entrada en vigor del «decreto legislativo lugotenenziale» de 12 de octubre de 1945, no se haya servido, anteriormente al 30 de abril de 1949, de la facultad de resolver la relación a tenor del art. 15 del mencionado decreto. De todas formas, existe el derecho de oponerse a tal sustitución por razones de moralidad u otros graves motivos. Finalmente, si la sustitución tiene lugar, es indudable que el subarrendatario está obligado a satisfacer la renta que pagaría el arrendatario según la presente Ley y todos los aumentos que en la misma se señalan (núm. 3, art. 3).

Así como en el art. 3 se prescriben las causas de decadencia en el derecho de prórroga que tienen base en la situación del arrendatario, en el art. 4 se contiene otro grupo de causas fundadas en las especiales circunstancias en que se encuentra el arrendador. En primer lugar, cuando el arrendador entienda valerse de algunas de las causas que se mencionaran, se le impone, en vista de una cierta protección al arrendatario, la obligación del aviso a éste al menos con cuatro meses de anticipación (art. 3, párr. 1.º). La primera causa de las de este grupo es un estado de necesidad «urgente ed improrogabile», que la jurisprudencia interpreta ampliamente en el sentido de estado de disgusto, incomodidad, que por su intensidad y duración llega más allá de lo soportable, todo en relación con las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar. El legislador establece (en el mismo núm. 1) que tal estado de necesidad haya tenido origen después de la constitución de la relación de arrendamiento, y la jurisprudencia añade el carácter de que tal estado se produzca de una manera involuntaria (10). Pues bien, esta situación urgente, improrogable, involuntaria y debidamente probada por el arrendador, debe referirse a la necesidad en que se encuentra de destinar el inmueble mismo, cualquiera que sea el uso al que se destine y no sólo tratándose de inmueble dedicado a uso de habitación, para habitación propia o de los propios hijos o también de los padres propios; tratándose de inmueble no destinado a uso de habitación, la necesidad puede referirse al ejercicio en éste de la propia y normal actividad de profesional, de artesano o de comerciante. Prevee la ley una compensación equitativa a favor del arrendatario y de parte del arrendador, cuando éste pretenda ejercer en el inmueble la misma actividad que venía desarrollando el arrendatario y siempre que éste pruebe el «avviamento» del cual el arrendador se beneficia, habiendo sido obra suya. Estos casos de cesación de la prórroga están sujetos, a su vez, a la excepción contenida en el art. 7, el cual prescribe que esta facultad no puede hacerse valer por quien haya adquirido el inmueble en acto entre vivos si no han pasado dos años de la adquisición; si se trata

(10) Ver jurisprudencia en «Foro civ.», 1949, págs. 104 y sigs.

de siniestrados, desahuciados, prófugos de guerra, etc., el término se reduce a dieciocho meses.

El arrendador dispone de otro medio para hacer cesar la prórroga, cuyos requisitos están regulados en el núm. 2 del art. 4. Se trata de que el arrendador ofrezca al arrendatario otro inmueble concurriendo las siguientes circunstancias: en primer lugar, que el arrendador pretenda servirse del inmueble para habitación propia de sus hijos o parientes en línea recta, no exigiéndose que se demuestre una justificada necesidad, o que tratándose de un ente público o en general con finalidad pública, social, mutualista, cooperativista, asistencial o de culto, se quiera disponer del inmueble para el ejercicio de sus propias funciones. Este último supuesto ha sido criticado por la doctrina en cuanto supone una violación del principio que venía sosteniéndose de no consentir la cesación de la prórroga tratándose de inmuebles destinados a la habitación, al fin de dedicarles a un uso diverso (11), dada la gravedad actual del problema de la vivienda; en segundo lugar, que medie el ofrecimiento al arrendatario de otro inmueble idóneo, calidad que será apreciada por el tribunal, cuya renta sea proporcionada a las circunstancias económicas del arrendatario y, en todo caso, no superior en un 20 por 100 sobre la renta anterior; finalmente, que los gastos de traslados sean de cuenta del arrendador, excepto el caso en que el arrendatario se haya opuesto infundadamente a la acción, lo que podrá dar lugar a que el arrendador se vea dispensado de esta carga. El nuevo contrato estará sujeto al vínculo de la prórroga, a menos que pueda incluirse en el ámbito del art. 2.

Idéntico fundamento que los casos anteriores tiene la excepción del último párrafo del artículo 4. Según éste, resulta posible al arrendador que a su vez sea arrendatario, el ceder su contrato de arrendamiento a su propio arrendatario, y éste no podrá oponerse a la cesión de contrato si no existen justos motivos. Para evitar todo perjuicio al sujeto que se ve obligado al abandono, se prescribe que el inmueble que se cede sea de los destinados a habitación y que el contrato esté sujeto a prórroga; al contrario, no es preciso el consentimiento del arrendador del inmueble cedido.

Una nueva e importante facultad se concede al arrendador en el artículo 6, cuyo fundamento está en que el vínculo de la prórroga corresponde, rigurosamente, a las necesidades del arrendatario. A tenor de esto, si el inmueble arrendado para uso de habitación y sujeto a prórroga es por el número de habitaciones (12) habitables, excedente a las necesidades del arrendatario y del subarrendatario, el arrendador puede entrar en posesión de la parte excedente. Para valerse de tal facultad es preciso que los gastos de la división sean sufragados por el arrendador, y que resulte garantizado en la habitación que queda para el inquilino el acceso independiente y los accesorios autónomos. La Ley presume que el inmueble excede de las necesidades del arrendatario, cuando el número de habitaciones es superior al número de personas componentes de la familia aumentado en dos unidades, a más del ingreso, accesorios y habitaciones dedicadas a actividad profesional, teniendo en cuenta que las

(11) Ver *Nouza legge*, etc... pág. 52.

(12) El término *vanias*, utilizado por la Ley, se traduce exactamente por «huecos», «habitaciones vacías».

habitaciones cuya superficie sea superior a los treinta y cuatro metros cuadrados se calculan por dos.

Tratándose de inmuebles destinados a uso diverso de la habitación, la facultad del arrendador de dividir el mismo puede tener lugar, pero su ejercicio está condicionado a la justificación de la exigencia por parte del arrendador de disponer parcialmente del inmueble para habitación propia o de sus hijos, o para el ejercicio de la propia actividad artesana o profesional, siempre que el disponer del inmueble sea una necesidad o exigencia del arrendador sentida o de origen posterior a la constitución de la relación de arrendamiento. Para tutela del arrendatario se prescribe que una parte del inmueble, suficiente al ejercicio de la actividad a la cual el inmueble venía dedicándose, le será reservada en todo caso y como requisito imprescindible. Finalmente, en el párrafo último, se impone al arrendador la obligación de aviso al arrendatario con cuatro meses, al menos, de anticipación a la fecha en que pretende tener la disponibilidad parcial del inmueble.

La facultad de que venimos tratando corresponde a los entes públicos, o con finalidad pública, social, mutualista, cooperativista, asistencial o de culto, si se da justificada exigencia para habitación de su personal o para el ejercicio de sus funciones, posterior a la fecha de constitución de la relación arrendaticia. En este y en todos los casos de división mencionados, tiene lugar el reducirse del objeto del contrato, lo que acarrea una disminución en la renta.

Siempre que el arrendador, en vista de causa legal y según procedimiento establecido (art. 4, párr. 1.º, núms. 1.º y 2.º; art. 6, párr. 3.º y 4.º), haya obtenido la disponibilidad total o parcial del inmueble, el hecho de darlo nuevamente en arrendamiento o, en general, el no dedicarlo al uso en vista del cual se obtuvo, produce la ineficacia de la decisión en la que se disponía el abandono del inmueble por parte del arrendatario, y éste tiene derecho, incluso de frente a los causahabientes del arrendador, a continuar en el contrato. Sin embargo, cuando el tercero ha tomado posesión del inmueble, la Ley exige la concurrencia de la mala fe en éste para que el arrendatario pueda subentrar en el inmueble; es decir, que el tercero tenga conocimiento de la situación precedente. En todo caso, procede la indemnización de daños y perjuicios, e, incluso, a tenor del artículo 9, el aplicar al arrendador las sanciones penales de reclusión de tres meses a un año o una determinada multa (desde 50.000 a 500.000 libras), si la necesidad de disponer del inmueble ha sido justificada mediante declaraciones, documentos o hechos falsos, y, en general, siempre que hayan sido empleados artificios o engaños.

Otro grupo de causas de cesación del derecho de prórroga, las previstas en el artículo 10, se fundan en las especiales circunstancias en que se encuentra el inmueble, y, como afirma De Martini (13), finalidad de las mismas es el favorecer la construcción, reconstrucción y reparación de nuevas habitaciones en vista del problema de la edificación. Se puede hacer cesar la prórroga cuando el propietario quiera demoler o transformar notablemente el inmueble para realizar en él nuevas construcciones que, al menos, tengan doble número de habitaciones, o, tratándose del último piso, quiera dar más elevación al

(13) «Foro civ.», 1949, pág. 216.

edificio, dentro de lo regulado y siempre que razones técnicas impongan el abandono de tal planta (núm. 2.^o). La misma facultad se da en el caso de edificio gravemente dañado o del cual deba asegurarse la estabilidad y la permanencia del inquilino sea incompatible (14), o se trate de inmueble de interés artístico o histórico en el que concurren las mismas circunstancias (núm. 3). Hay que tener en cuenta que el desalojamiento del inquilino podrá ser parcial, gradual y, de todas formas, temporal, ya que terminados los trabajos el inquilino tendrá derecho a una habitación con el mismo número de habitaciones e idénticas condiciones; el arrendador tiene facultad, mediante oportuna invitación al arrendatario, a conocer con cierta antelación si éste piensa valerse de su derecho (párr. 4.^o, art. 10). De todas maneras, al arrendatario que abandona el inmueble por las causas citadas, se le debe proporcionar otro alojamiento idóneo y cuya renta no sea superior en más del 20 por 100 a la precedente (párr. 2.^o).

Fundándose en los mismos principios, prescribe la Ley que tratándose de terrenos incluidos en el área de edificación, si en ellos existen barracas o construcciones no estables, y el propietario demuestra que trata de edificar en los mismos, puede oponerse a la continuación del contrato siempre que entre él y la pública Administración se provea de alojamiento a los refugiados con una renta para ellos soportable. La consecuencia de no efectuar los trabajos proyectados es la ya mencionada anteriormente para casos similares (15).

2.^o *Aumento de rentas.*—En el artículo 11 se establece el aumento de renta, únicamente, respecto de los contratos de arrendamiento prorrogados a tenor de la presente Ley (16), y, aunque de la letra del precepto pudiera deducirse que se trata de una elevación de renta de carácter legal y automático, es indudable que constituye, tan sólo, una facultad atribuida al arrendador. El aumento autorizado, que puede imponerse desde el día primero del mes sucesivo a la entrada en vigor de esta Ley, se gradúa en varios tipos según las circunstancias del inmueble; en los supuestos normales se fija un aumento del 50 por 100 sobre la renta anterior a la entrada en vigor de la Ley; esto para inmuebles dedicados a uso de habitación o al ejercicio de actividad artesana o profesional, casos estos últimos que equivalen a los de habitación si no constituyen elemento de una gran empresa. Para los inmuebles que reúnen las circunstancias en vista de las cuales la Ley les atribuye la categoría de lujo (17), el aumento puede ser el 100 por 100 ó, en algunos casos, del 200 por 100. A la inversa, se fija tan sólo el aumento del 200 por 100 en supuestos en que el arrendatario, sea cualquiera el tipo de inmueble que habita, se encuentra en desgraciada situación económica (18). Si el contrato tiene por objeto un inmue-

(14) Lo referente a «necesidad» o a las condiciones técnicas, puede consultarse «al genio civile sentite le parti» (núms. 1.^o y 2.^o, art. 10).

(15) En alguno de estos casos, por su naturaleza y circunstancias, puede faltar la relación arrendaticia; de todas maneras, el propietario podrá obtener la disponibilidad del inmueble ocupado en vista de requisas o de otro título distinto del arrendamiento dependiente o no de contingencias de guerra, «sfollamento», etc.

(16) Para otros contratos regirán las normas de revisión por excesiva onerosidad del contrato.

(17) Decreto ministerial de 7 enero 1950.

(18) «... se trazga i mezz di vita soltanto del proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quicquenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia» (párr. 3.^o, art. 12 de la

ble arrendado por vez primera después del 18 de junio de 1945, la elevación de la renta se ve reducida a un 10 por 100 tan sólo. Finalmente, si la habitación ocupada por el arrendatario es de un orden infimo, tal como barracas, habitaciones semienterradas, sin accesorios, etc., establece la Ley que no será debido ningún aumento. Las rentas que en los supuestos anteriores hemos visto cómo resultan aumentadas, sufrirán, a partir del día primero del año 1951, otro aumento en la misma entidad señalada, y computándose siempre sobre la renta pagada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley (art. 12, párrafo 5.º).

Respecto a la otra categoría de bienes inmuebles arrendados, aquellos que no están dedicados a uso de habitación ni destinados a una actividad artesana o profesional, la Ley fija, además de los requisitos comunes de tratarse de contrato efectivamente prorrogado y de computación hecha sobre la renta anterior, el aumento normal del 100 por 100; del 50 por 100 cuando se trata de locales ocupados por cooperativas o cualesquiera otra organización mutualista asistencial; del 25 por 100 si el inmueble objeto de contrato ha sido arrendado por primera vez después del 18 de junio de 1945. También, respecto a los arrendamientos que tienen por objeto inmuebles no dedicados a uso de habitación ni de actividad artesana, ni profesional, se prevé la ulterior subida de renta que tendrá lugar el año próximo; de todas formas, se fija para estos inmuebles un límite máximo de aumento, ya que en el año 1950 la renta no podrá ser superior en más de veinticinco veces a la pagada con anterioridad al Decreto-ley de 12 de octubre de 1945, y en el 1951 a treinta veces esta misma renta; se exceptúan los casos en que hayan tenido lugar por parte del propietario mejoras de notable importancia en relación al uso al que se dedica el inmueble (párr. último, art. 13).

Existe un supuesto en el cual las partes, aun tratándose de inmuebles cuyo régimen cae dentro del ámbito de esta Ley, pueden establecer libremente la renta; cuando se convenga una prórroga superior a la establecida en el artículo 1 de la Ley, los contratantes gozan de libertad para fijar la renta correspondiente por el tiempo en que la prórroga convencional excede de la legal y siempre que la duración pactada sea superior a los cuatro años (art. 15, párrafo 2.º). Esta disposición ha sido, justamente, criticada por De Martini (19), que la califica de «trappola per gli inquilini ingenui», desde el momento en que éstos pueden acceder al aumento de la renta determinado en modo libre en vista de la prórroga al menos de cuatro años, siendo muy probable que el legislador vaya concediendo nuevas y sucesivas prórrogas y de otra parte mantenga el bloqueo de las rentas.

Regulada la forma de petición de aumento, aceptación y controversia sobre los mismos (20), la Ley establece todavía la posibilidad de una mayor subida de renta. A fin de impedir un lucro excesivo por parte del arrendatario que subarrienda, mientras el arrendador ve seriamente limitadas sus posibilidades

Ley); «assistiti dagli Enti Comunali Assistenziali o iscritti negli elenchi di disoccupati o siano pensionati dell'Istituto di Previdenza Sociale, sempre che nè essi nè alcuno dei familiari conviventi abbiano altra fonte di reddito» (art. 2, párr. 2.º y 3.º, Ley 30 diciembre 1948; «... tubercolotici ricoverati o in attesa di ricovero...» (párr. 3.º, ídem).

(19) «Foro civ.», 1949, pág. 230.

(20) Ver art. 16, y en casos de subarriendo, art. 17 de la Ley.

de aumento de beneficios, el artículo 17 autoriza una subida suplementaria, ya prevista en disposiciones precedentes, en los casos de subarriendo de inmuebles dedicados a uso de habitación, cuya entidad varía según las circunstancias que se fijan (21), y que vendrá computada sobre la renta que resulta a tenor de la presente Ley, y por excepción, sobre la renta pagada por el subarrendatario cuando el arrendador así lo pida y pueda probar la entidad de tal renta (cuando se sigue este sistema de computación, el aumento es el 30 por 100 y no el 75 por 100 que resulta el normal; ver nota 21). La finalidad de este aumento, consistente en impedir excesivas especulaciones por parte del arrendatario, resulta implícitamente confirmada por lo que dispone el mismo artículo respecto a que tal aumento suplementario cesará en el mismo día en que el arrendatario notifica al arrendador la cesación del subarriendo.

En el párrafo 8.º del artículo 17 se recoge lo ya anteriormente legislado, si bien con alguna variante, respecto a los habituales subarriendos por temporada o estacionales, que se practican por razones de clima, cura, turismo, etcétera, en algunas localidades. Esta clase de subarriendo da lugar al aumento suplementario computado sobre el canon o renta debido al arrendador por un año entero, siempre que concurra indispensablemente el requisito establecido de nuevo por esta Ley, de que el subarriendo tenga duración mínima de un mes.

Otros aumentos de renta tienen base distinta del subarriendo: tal el debido por obras realizadas en el inmueble de carácter necesario e improrrogable para conservar el destino del inmueble, o, en general, que de no realizarlas pudiera derivarse un comprometer la eficiencia de éste en relación al uso a que se dedica; en el caso de que el arrendador se vea sujeto a contribuciones por mejoras debidas a transformaciones urbanas de la zona en la cual se encuentra situado el inmueble.

En consonancia con los principios de carácter general básicos en la relación de arrendamiento, el arrendador está obligado a mantener en estado de eficiencia los servicios del inmueble arrendado que funcionaban al inicio del contrato (se exceptúa el daño o destrucción por acontecimientos bélicos), pero respecto a gastos de limpieza, portería, ascensor (22), limpieza de pozos, aguas y electricidad, puede dirigirse a los inquilinos, deducido el 20 por 100 que corre de su propia cuenta (art. 19).

3.º *Normas particulares sobre subarriendos.*—Al arrendatario se le concede la facultad de subarrendar en conformidad o, incluso, en derogación de lo pactado (art. 20. párr. 1.º), y la Ley establece la presunción *iuris tantum*, por lo que no se excluye la prueba en contrario de existencia de subarriendo cuando el inmueble resulta ocupado por personas que no están al servicio del arrendatario ni son parientes o afines del mismo dentro del cuarto grado.

(21) En supuestos normales, un 75 por 100; el 150 por 100 si el subarriendo tiene base en el D. L. de 25 enero 1943, o se hace habitualmente por días no siendo en derogación de pactos contractuales; en caso de derogación, el 200 por 100 si el arrendador no pidió la resolución: 20 por 100 si es parcial y si fin de especulación. No hay aumento si el arriendo es posterior a 15 septiembre 1943.

(22) Firmes los principios de condominio, respecto al ascensor se tendrá en cuenta el uso que de él pueda hacer cada inquilino, o seguir un criterio de proporcionalidad con la renta (párr. 2.º, art. 14).

salvo que se trate de invitados con carácter transitorio; la mencionada presunción no se aplica tampoco al caso de personas que se hayan transferido al inmueble junto al arrendatario (art. 21). En interés de los profesionales, no se presume la existencia del subarriendo en el supuesto de inmueble usado por varios de éstos para el ejercicio de su profesión, incluso si sólo uno de ellos figura como arrendatario; en consecuencia, si este único muriese, el beneficio de prórroga acordado por el artículo 1 de la Ley tendrá lugar respecto de los demás sujetos que desarrollan su actividad profesional en el inmueble (art. 22).

En caso de subarriendo, el arrendatario está sujeto a la obligación de dar aviso al arrendador de que tal relación se ha constituido expresando todas las circunstancias que en la Ley se indican (23), y el no comunicarlo o el falsear el contenido de la comunicación, se sanciona con la resolución del contrato de arrendamiento (art. 23, núms. 1.º y 2.º). El subarrendatario puede sustituirse al arrendatario en el aviso que la Ley prescribe se haga al arrendador, facultad ésta concedida para tutela del interés del titular del subarriendo, lo mismo que la establecida en el párrafo último del art. 20, por la cual, siempre que el arrendador actúe para obtener la disponibilidad del inmueble arrendado, debe poner en conocimiento del subarrendatario la existencia del juicio.

El contrato de arrendamiento se resuelve, además de los casos de resolución ya mencionados y de los supuestos contenidos en el «Código civil», cuando el arrendatario practique el subarriendo por días, habitualmente, y en derogación de los pactos contractuales (art. 23, núm. 3). La solución legal ha sido criticada desde un punto de vista práctico, ya que es contradictoria con la suspensión de la eficacia de las cláusulas prohibitivas del subarriendo contenidas en los contratos de arrendamiento de pisos dedicados a uso de habitación y limitadamente al subarriendo de una parte del piso, suspensión que se prorroga a tenor del artículo 24 de la Ley hasta el 31 de diciembre de 1951. Todo lo dicho sobre las normas reguladoras de los subarriendos y lo indicado respecto al aumento de rentas, es aplicable a los arriendos y subarriendos de habitaciones amuebladas por parte de *affittacamere*, y de habitaciones con pensión familiar, según el artículo 26, que prescribe para estos últimos supuestos la separación del precio estipulado por servicios accesorios y eventualmente por la pensión.

4.º) *Disposiciones comunes a los tres primeros capítulos.*—Siempre con referencia a los contratos de arrendamiento sujetos a prórroga, se establece la nulidad de la obligación impuesta al arrendatario o subarrendatario por el arrendador o saliente arrendatario, consistente en cumplir, además del pago de la renta, cualquiera otra prestación de las llamadas en Italia de *buona uscita* o de *buon ingresso*, sea quien sea el beneficiario de la misma y el sistema empleado para su disimulación. La Ley hace mención expresa del caso en que se pacta la adquisición de muebles con carácter de requisito indispensable para la cesación del contrato de arrendamiento en curso. Si por alguno de estos conceptos se pagasen ciertas sumas, éstas podrán ser repetidas en todo caso o serán computadas en cuenta a los alquileres sucesivos (ver art. 28), y quien

(23) Aviso hecho dentro de los diez primeros días siguientes a la conclusión del contrato, mediante carta certificada, indicando duración del contrato, número de locales o habitaciones útiles subarrendadas y persona del subarrendatario (art. 20, párr. 1.º).

obtiene o, simplemente, concurre a hacer obtener estas sumas, puede venir sancionado con multa de entidad graduable (de 50.000 a 200.000 liras).

En los artículos 29, 30, 31 y 32, aplicables tanto a los contratos de arrendamiento como a los de subarrendamiento, contienen normas de competencia del *pretore* para entender de las cuestiones referentes a los artículos que anteceden y establecen el simple procedimiento a seguir.

5.º *Desahucios*.—En materia de desahucios, los artículos 33, 34, 35, 36 y 37 importan una serie de modificaciones al procedimiento ordinario de ejecución. En efecto, el *pretore*, que en estas materias goza de una gran libertad, puede tener en cuenta la dificultad en que se encuentra el arrendatario para proveerse de otro alojamiento, comparar la situación de éste con la de aquel que ocupará posteriormente el inmueble, podrá apreciar la justificada exigencia y necesidad del arrendatario de continuar habitando en el mismo barrio o zona, así como todo el conjunto de circunstancias, para a la vista de ello señalar una fecha de abandono del inmueble, que no podrá implicar un plazo superior a los tres meses; además, la facultad concedida al *pretore* de graduar los desahucios, implica una posibilidad de otorgamiento de prórroga (ver art. 33). Siempre que no se trate del caso anteriormente mencionado en el cual el arrendador necesita el inmueble para habitación propia y ofrece al arrendatario otro alojamiento, etc., el *pretore*, supuesta la concurrencia de graves motivos o circunstancias y que en el caso de incumplimiento, si de éste se tratase, el mismo haya cesado, puede conceder una prórroga no excedente de los tres meses para el desahucio, incluso si el inmueble era ocupado en virtud de título diverso del arrendamiento. La presente Ley queda a salvo la prórroga excepcional regulada en la Ley de 9 de agosto de 1948, y concede una especial para la ciudad de Roma en vista del Año Santo y hasta el final del mismo, que será discrecionalmente aplicada por el *pretore* (art. 34).

Una norma sin precedente es la contenida en el artículo 35, a tenor de la cual no puede ser dispuesta la ejecución del desahucio en los locales dedicados a ejercicio de una farmacia, sin la previa autorización del *prefetto*. Constituye el fundamento de esta disposición los particulares requisitos de emplazamiento o situación de la farmacia, por los cuales el abandono del local podría dar lugar a la extinción del negocio, con daño no sólo del titular, sino también de la comunidad. Este artículo plantea el delicado problema, todavía sin posible solución, de si una decisión de la autoridad administrativa podría impedir la ejecución de una sentencia de la autoridad judicial; además, en caso de negativa por parte del *prefetto*, el derecho del arrendador a obtener el abandono del inmueble, afirmado en una sentencia ejecutiva, podría quedar sin contenido (24). Naturalmente, en todos estos casos de prórroga para el desahucio autorizada por el *pretore*, el arrendatario continúa sujeto a todas las obligaciones que le incumban como si la relación arrendaticia continuara en vigor (art. 36).

6.º *Disposiciones finales y transitorias*.—La Ley dedica su último capítulo a disposiciones finales y transitorias, las cuales hacen referencia y regulan el destino de los inmuebles ocupados por entes públicos, que una vez libres

(24) DE MARTINI, etc.: *La nuova legge sulle locazioni*... pág. 181.

volverán a su anterior servicio; el excluir de la cesación de la prórroga y de la resolución contractual, salvo los casos de incumplimiento previstos en el *Codice civile*, los inmuebles arrendados por institutos de instrucción o educación hasta que se presente para los mismos la posibilidad de disponer de otro alojamiento idóneo; la facultad del arrendatario para reparar el inmueble y su regulación; el aplicar a los procedimientos en curso las normas concernientes a prórroga, facultad de división y desahucios; competencia del *pretore* y de las comisiones arbitrales; indemnizaciones correspondientes a representantes de arrendadores y arrendatarios que intervienen en el procedimiento ante el *pretore*. La Ley deja intacto el anterior régimen establecido respecto a inmuebles dedicados a hoteles, pensiones y posadas (art. 46); de otra parte, en ella se anuncia la próxima ley que regulará las relaciones entre el *Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato*, los *istituti* autónomos para las casas populares, el *Ente edilizio di Reggio Calabria* y sus propios inquilinos, así como lo referente a gestión y asignación de alojamientos en las zonas siniestradas por terremotos, y, mientras tanto, se declaran aplicables a tales relaciones las normas sobre desahucios contenidas en la Ley actual (art. 47).

Preceptuado que *La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana*, finaliza el contenido de la Ley de 23 de mayo de 1950, que aporta como consecuencia la continuación en Italia del régimen de vinculación de los arrendamientos urbanos, impuesta por el perdurar de la gravedad del problema de la edificación, si bien en algunos puntos concretos (sobre todo en materia de exclusión de la prórroga por exigencias del arrendador) pueda verse un aligeramiento de vínculos y limitaciones que pesan sobre el propietario, y resulte ser expreso y decidido propósito del legislador italiano la vuelta a la ya lejana libertad contractual en materia de arrendamientos urbanos.

JAVIER ALONSO MARTIN

Doctor por la Universidad de Bolonia