
REVISTA DE DERECHO UNED, NÚM. 7, 2010

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN» EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ VELA

Profesor Doctor de Derecho Romano de la UCLM

Resumen: Este trabajo pretende dar una visión general de la institución jurídica de la «tácita reconducción» en materia de arrendamientos recogida en el art. 1566 de nuestro vigente Código Civil, partiendo del análisis de sus antecedentes históricos y limitando su objeto a la regulación general de la misma contenida en el Código Civil, sin entrar al estudio de la problemática planteada por la misma en el marco de las respectivas legislaciones civiles especiales referentes a arrendamientos urbanos y arrendamientos rústicos.

Palabras Clave: Relocatio Tacita – D. 19.2.13.11 – C. 4.65.16 – Partidas V.VIII.XX – Fuero Real III.XVI.VIII – Novissima Recopilación X.X.III – Proyecto de García Goyena – Tácita Reconducción – Arrendamientos – Arts. 1566, 1567, 1577 y 1581 del Código Civil español de 1889.

Abstract: This work tries to give a general view of that juridical institution that implies the automatic extension of a lease by operation of the law according to the art. 1566 of the spanish Civil Code. The point of departure is a historical perspective, and the limits of the work are represented by the regulation of the spanish Civil Code, so that the special laws of urban and agricultural leases are left out.

Key words: Relocatio Tacita – D. 19.2.13.11 – C. 4.65.16 – Partidas V.VIII.XX – Fuero Real III.XVI.VIII – Novissima Recopilación X.X.III – Spanish Civil Code Draft Bill of Garcia Goyena – Automatic Extension of a Lease by Operation of the Law – Leases – Spanish Civil Code, arts. 1566, 1567, 1577 and 1581.

I.- INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES HISTÓRICOS. LA RECEPCIÓN DE LA INSTITUCIÓN ROMANA DE LA «RELOCATIO TACITA» EN ESPAÑA DURANTE LA EDAD MEDIA Y LA EDAD MODERNA:

En primer lugar, hemos de señalar que nuestro estudio va a limitarse al estudio de la «tácita reconducción» en el marco del vigente código civil español, dejando totalmente al margen la legislación especial¹ referente tanto a los arrendamientos rústicos como a los arrendamientos urbanos, la cual se contiene en la Ley de Arrendamientos Urbanos² y en la Ley de Arrendamientos Rústicos³, si bien la regulación contenida en el Código Civil, en base a su artículo 4.3⁴, todavía debe entenderse aplicable con carácter supletorio incluso a dichos arrendamientos⁵.

¹ La práctica de segregar materias propias del Derecho Privado Común de la codificación civil no es nueva, incluso podemos afirmar que fue previa a la propia redacción de nuestro vigente Código Civil, pues ya con carácter anterior a su promulgación en el año 1889, en España se aprobaron diversas leyes dedicadas a regular aspectos concretos del Derecho Civil, e incluso destacadas personalidades como Manuel Danvila –en 1878– defendían la postura de que en España antes que proceder a una codificación general de todo el Derecho Privado –debido a los problemas que para ello suponían los diferentes ordenamientos forales–, se debía optar por un modelo de leyes especiales, afirmando de modo expreso: «Yo creo que el sistema que debe seguirse en España es el de la codificación parcial –ley de aguas, ley hipotecaria–, porque aquí se busca un Código Civil definitivo; si no se respetan las legislaciones forales, si queremos hacerlo todo de una vez, es muy posible que no tengamos nunca un Código Civil». Dentro de esta legislación especial previa a la aprobación del Código Civil destacan: la Ley Hipotecaria –aprobada el 8 de febrero de 1861, y reformada en 1869–; la Ley del Notariado –publicada el 28 de mayo de 1862–; la Ley de Aguas –promulgada el 3 de agosto de 1866–; la Ley de Matrimonio Civil –publicada el 18 de junio de 1870 y derogada el 9 de febrero de 1875; o, la Ley del Registro Civil –promulgada el 17 de junio de 1870. Sobre esta legislación ver: Juan Francisco LASSO GAITE, *Crónica de la Codificación Española*, Tomo IV, vol. I, Madrid, 1970, pp. 312–352.

² Actualmente, respecto a los «Arrendamientos Urbanos» se encuentra vigente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

³ Por su parte, en materia de arrendamientos rústicos, actualmente rige esta materia la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos.

⁴ El artículo 4.3 del vigente Código Civil afirma: «Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias en las materias regidas por otras leyes», cuyo antecedente fue el primigenio artículo 16 que disponía que «en las materias que se rijan por leyes especiales, las deficiencias de éstas se suplirán por las disposiciones de este Código».

⁵ Sobre la aplicación con carácter supletorio del Código Civil, ver: LALAGUNA, *Aplicación del Código civil como Derecho común después de la reforma del Título preliminar*, en «*Documentación Jurídica*», 1974, pp. 1261-ss.; LALAGUNA, *Aplicación del Derecho civil como Derecho supletorio de otras leyes*, en «*Revista de Derecho Privado*», 1976, pp. 598-ss.; Cristina MANGARELLI, *Aplicación Supletoria del Derecho Civil en el Derecho del Trabajo: Doctrina y Jurisprudencia*, 2.000.

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

En todo caso, la institución jurídica de la tácita reconducción contemplada en el artículo 1566 de nuestro vigente C.C. tiene su origen en la institución romana de la *relocatio tacita*⁶, cuyo contenido esencial aparece recogido en dos textos del Corpus Iuris Civilis: D. 19.2.13.11⁷ y C. 4.65.16⁸, pudiendo sintetizarse brevemente la misma como una institución, cuya finalidad principal fue asegurar una estabilidad mínima en los contratos de *locatio-conductio*⁹, la cual en ningún caso supone la prórroga de la relación contractual existente, sino que conlleva la celebración de un nuevo contrato entre las mismas personas que eran parte en el anterior, interpretándose que ambas partes han consentido en la celebración de este nuevo contrato, a través de una declaración tácita el *conductor* –por el hecho de haberse mantenido en el uso y disfrute del bien objeto del contrato–, y mediante una declaración presunta el *locator* –pues la ley establece que el silencio de éste ante tal conducta del conductor sea interpretado, salvo prueba en contrario, en tal sentido; por otro lado, ese nuevo contrato que surge como consecuencia de la *relocatio tacita* va a estar regulado conforme al mismo régimen jurídico que el anterior al cual ha sustituido, con sólo dos excepciones: su plazo de duración y las eventuales garantías existentes. Respecto al plazo de duración, dicho nuevo contrato se entenderá celebrado por un período indeterminado de tiempo, de modo que podrá ser solicitada su extinción por cualquiera de las partes en el momento en que lo estimen oportuno, con la única salvedad de aquellos contratos cuyo objeto sea un fundo rústico, en cuyo caso necesariamente su

⁶ Un estudio detallado y preciso de la misma se contiene en: José Antonio MARTÍNEZ VELA, Régimen Jurídico e la Tácita Reconducción en Derecho Romano y su Proyección en Derecho actual, ed. Dykinson, de próxima publicación.

⁷ D. 19.2.13.11 [ULP., libr. XXXII ad Edictum]: Qui impleto tempore conductionis remansit in conductione, non solum reconduxisse videbitur, sed etiam pignora videntur durare obligata. sed hoc ita verum est, si non alius pro eo in priore conductione res obligaverat: huius enim novus consensus erit necessarius. eadem causa erit et si rei publicae praedia locata fuerint. quod autem diximus taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est, ut in ipso anno, quo tacuerunt, videantur eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis, etsi lustrum forte ab initio fuerat conductioni praestitutum. sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse: hoc enim ipso, quo tacuerunt, consensus videntur. et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est. in urbanis autem praediis alio iure utimur, ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur, nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est.

⁸ C. 4.65.16 [Imperatores Valer., Gallien]: Legem quidem conductionis servari oportet nec pensionum nomine amplius quam convenit reposci. sin autem tempus, in quo locatus fundus fuerat, sit exactum et in eadem locatione conductor permanserit, tacito consensu eandem locationem una cum vinculo pignoris renovare videtur.

⁹ Equivalente y antecedente directo de nuestro actual contrato de arrendamiento.

plazo de duración será de 1 año natural; por último, en cuanto a las eventuales garantías existentes en el primitivo contrato, se entienden constituidas nuevamente por las partes aquellas prestadas por las mismas –en base al antes citado consentimiento derivado de una declaración tácita del *conductor* y una declaración presunta del *locator*–, mientras que –por el contrario– han de considerarse extinguidas con el contrato primitivo las garantías que eventualmente hubieran sido establecidas por terceras personas.

Por lo que hace referencia a la recepción de la institución de la «relocatio tacita» en la Edad Media y en la Edad Moderna¹⁰, comenzaremos por centrarnos en la inmensa obra legislativa del rey castellano Alfonso X¹¹. Así, hemos de indicar que en nuestro país, el

¹⁰ Precisamente, a lo largo del siglo XVIII en toda Europa, pero no en España, se realizaron numerosas disertaciones centradas en el análisis de esta institución, pudiéndose así citar:

PHILIPPI, de relocat. et reconduct. tacita, Lipsia, 1768

VON ESSEN, de renovatione contractus locat. et conduct, Gryph., 1766.

WILLENBERG, de tacita reconduct. (select. Iurispr. II, 40, p. 638).

HARTMANN, de tacita locat. conduct., Jen. 1724.

KUNZ, de relocat. tacita, Marb., 1741.

WINCKLER, de relocat. tacita ad l. 13. § ult.h.t., Lips., 1754.

PAULSEN, Diss. de relocationis Tacitae effectu in praediis urbanis, Gött. 1773.

ALEF, de tacit. relocat. termino, Heidelb., 1753.

GROTE, de relocat. et conduct. Tacita, Gött., 1796.

¹¹ Con relación a la política legislativa de Alfonso X, ha indicarse tal y como ha hecho la Prof. Azucena PALACIOS ALCAIDE, Alfonso X el Sabio. Fuero Real, Barcelona, 1991, pp. XIV-XV: «[...]Los objetivos de la política legislativa de Alfonso X durante todo su reinado fueron conseguir la unidad legislativa para que todos los pueblos se rigieran por un único Derecho y que todos los jueces tuvieran una misma fuente jurídica y el fortalecimiento del poder real frente al poder nobiliario. Cuando el monarca intenta crear un Derecho general, no sólo modifica las leyes anteriores sino que no deja de plantearse la reforma de ese nuevo Derecho y establecer cómo debe hacerse. Lo más interesante de la reforma alfonsí es su carácter sistemático. Su idea es que un reino no puede subsistir sin Derecho propio. Así, su obra pretende comprender todo el Derecho necesario para regular la vida de su pueblo. Su labor legislativa será escalonada, ascendiendo de manera progresiva hasta completar su deseo de dar un Derecho general, válido no sólo para un reino, sino también para un imperio. Durante los primeros años de su mandato, tan sólo confirmará una serie de fueros municipales. Posteriormente, ensayará un texto legal que abarque a todo el reino, el Espéculo, y confeccionará una especie de prototipo de fuero municipal válido como Derecho general, que será impuesto a diversas ciudades, el Fuero Real. Finalmente redactará las Siete Partidas, gigantesco intento de crear un corpus legislativo único para un imperio (tendencia territorial frente a la municipal el Fuero Real, según Gibert). Sin embargo, éstas nunca se promulgarán en vida de Alfonso X. Sus esperanzas imperialistas se frustraron y las Siete Partidas jamás se tradujeron al latín, lengua en la que debiera estar un código con pretensiones de universalidad [...]». Puede también consultarse: A. BALLESTEROS-BERETTA, El Itinerario de Alfonso X el Sabio, Madrid, 1935; A.

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

Fuero Real¹² viene prácticamente a reproducir la solución adoptada por las anteriormente citadas fuentes jurídicas romanas, al disponer la Ley VIII del Título XVI del Libro III:

BALLESTEROS-BERETTA, Alfonso X el Sabio, Madrid, 1963; Alfonso GARCÍA GALLO, Nuevas observaciones sobre la obra legislativa de Alfonso X, en «A.H.D.E.», vol. XLVI, 1976, pp. 609-670; A. IGLESIAS FERREIROS, Alfonso X y su obra legislativa: algunas reflexiones, en «A.H.D.E.», vol. 50, pp. 531-561; CRADDOCK, Cronología de las obras legislativas de Alfonso X, en «A.H.D.E.», vol. 51, 1981, pp. 350-418; AA.VV., Alfonso X el Sabio. Vida, obra y época: actas del Congreso Internacional, Madrid, 1989; Manuel GONZÁLEZ JIMÉNEZ, Alfonso X el Sabio, 1252-1284, Madrid, 1993; José Miguel CARRIÓN GUTIÉRREZ, Conociendo a Alfonso X el Sabio, Murcia, 1997; José SÁNCHEZ-ARCILLA BERNAL, La obra legislativa de Alfonso X el Sabio, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 2003, pp. 107-135 y pp. 267-297.

¹² Tal y como señala el Prof. José Antonio ESCUDERO, Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas⁶, Madrid, 1990, pp. 458-460, la obra que hoy conocemos como Fuero Real consta de cuatro libros, dedicados a cuestiones religiosas y políticas, procedimiento judicial, derecho privado y derecho penal, siendo innegable su carácter legal por la abundancia de expresiones de tono imperativo («mandamos», «establecemos»,...). Fue redactada en castellano, pero también traducida al portugués, siendo las razones para su promulgación remediar la carencia de fueros y textos escritos, evitando el juicio de albedrío y «otros usos desaguisados» de los que «nascien muchos males e muchos daños a los pueblos y a los hombres». En todo caso, la cuestión referente a cuándo se redactó y cómo tuvo lugar su divulgación ha sido objeto de una amplia discusión doctrinal, existiendo muy diversas teorías al respecto. En cuanto a su vigencia, es posible encontrar tres ámbitos bastante distintos. Por un lado, habría funcionado como fuero municipal, esencialmente en las provincias del norte y las Extremaduras donde se habían concedido, anteriormente, menos fueros especiales. Además, habría sido aplicado en el Tribunal de la Corte; en concreto, desde 1274 los pleitos de Corte se regirían por este fuero. Por último, el Prof. Bartolomé CLAVERO, Notas sobre el Derecho Territorial Castellano. 1367-1445, en «Documentos», vol. 3, 1976, pág. 164, considera que estuvo propuesto como Derecho territorial de la Corona que habría de prevalecer sobre las Partidas.

En todo caso, para más información ver: PÉREZ PUJO, Sobre la fuerza obligatoria del Fuero Real, en «R.G.L.J.», vol. LX, 1882, pp. 485-504; A. PIMENTA, Fuero Real de Alfonso o Sabio. Versão portuguese do século XIII, publicada e comentada, Lisboa, 1946; J. CERDA, Las glosas de Arias de Balboa al Fuero Real de Castilla, en «A.H.D.E.», vol. 21-22, 1951-1952, pp. 731-1141; MARTÍNEZ DÍEZ, El Fuero Real y el Fuero de Soria, en «A.H.D.E.», vol. 39, 1969, pp. 545-562; CRADDOCK, Facsimil del Fuero Real de la edición publicada por la R.A.H. en 1836, Valladolid, 1979; A. IGLESIA FERREIROS, Breviario, Recepción y Fuero Real, tres notas, en «Homenaje a Alfonso Otero», Santiago de Compostela, 1981, pp. 131-151; A. IGLESIA FERREIROS, Fuero Real y Espéculo, en «A.H.D.E.», vol. 52, 1982, pp. 111-191; A. PEREZ MARTÍN, El Fuero Real y Murcia, en «A.H.D.E.», vol. 54, 1984, pp. 55-96; César GONZÁLEZ MÍNGUEZ, La concesión del Fuero Real a Vitoria, en «Historia. Instituciones. Documentos», vol. 28, 2001, pp. 217-229; María Dolores MADRID CRUZ, Acerca de la vigencia del Fuero Real: algunas disposiciones procesales del Concejo de Ágreda en 1306 en «Cuadernos de Historia del Derecho», vol. 11, 2004, pp. 227-275.

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ VELA

«Qvi tomar casa o otra rayz qual quier arrendada o alogada a plazo sabudo, et después del plazo la touiere, et el duenno gelo consintiere, non gela pueda dexar por aquel anno que uiene primero et de la renta daquel anno segund que la arrendaua; et el sennor non gela pueda toller, maguer non gela arrende nin gela luegue nombradamente, ca bien semeia que amos quisieron estar en aquel pleyto pora otro anno, pues que el duenno non gela tomó al plazo nin el otro non gela dexó».

Es decir, esta ley viene a establecer con relación a los arrendamientos de fundos rústicos que si llegado el plazo pactado de vencimiento acordado por las partes, el arrendatario continuara en el uso y disfrute del fundo sin oposición por el arrendador, ha de entenderse constituido un nuevo contrato entre ambos en las mismas condiciones que el primero, salvo que su duración se limitará a una anualidad¹³.

Ahora bien, tanto este precepto del Fuero Real, como el propio régimen jurídico establecido por los juristas romanos adolecía, en nuestra opinión, de un importante defecto o carencia. Nos estamos refiriendo al hecho de no haber procedido a establecer un período de tiempo mínimo durante el cual debiera prolongarse el comportamiento del arrendatario de mantenerse en el uso y disfrute del bien objeto del contrato una vez finalizada la vigencia pactada del mismo –sin oposición por parte del arrendador– para entender celebrado el nuevo contrato que iba a unir a arrendador y arrendatario¹⁴; en cambio, el Derecho Romano establecía automáticamente la presunción de que si llegado el día de vencimiento del contrato, el arrendatario permanecía en el uso y disfrute del bien sin oposición por parte del arrendador, debería entenderse automáticamente celebrado el nuevo contrato. Sin embargo, es evidente que razones de prudencia y seguridad jurídica han de llevar a considerar necesario que dicho mantenimiento en el uso y disfrute del bien debiera prolongarse por un determinado plazo –por mínimo que fuera éste– que permitiera evidenciar claramente la voluntad del arrendatario de celebrar un nuevo contrato a través de tal comportamiento concluyente, así como la no oposición por parte del arrendador a la celebración de dicho nuevo contrato ante tal conducta mantenida por su arrendatario.

¹³ Ver Enrique ÁLVAREZ CORA, *La Teoría de los Contratos en Castilla* (siglos XIII-XVIII), Madrid, 2005, pp. 381-382.

¹⁴ Esta deficiencia fue ya puesta de relieve por el Prof. Florencio GARCÍA GOYENA, *Concordancias, motivos y comentarios del código civil español*. Tomo III, Madrid, 1852, pág. 461: «[...] Se ve, pues, que las leyes romanas no señalaban qué término debía continuar el arrendatario en la tranquila posesión de la cosa para que se entendiese prolongado o renovado el arriendo [...]».

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

Pues bien, poco tiempo después de la elaboración del Fuero Real, el propio rey castellano Alfonso X procedió a promulgar sus famosísimas «Siete Partidas»¹⁵, donde por primera vez encontramos ya en su Ley XX del Título VIII de la Partida V tal previsión:

«Hereditad de pan, o viña, o huerta, o otra cosa semejante, teniendo un ome de otro arrendada, para labrar la e esquilmar la, fasta tiempo cierto, si despues que el tiempo fuere cumplido, fincare en ella por tres dias, o mas que la non desapare a aquel cuya es, entiende se, que la ha

¹⁵ Las Siete Partidas constituyen, como ha señalado el Prof. José Antonio ESCUDERO, op. cit., pág. 462, el código más importante de la historia del derecho español, y representan el apogeo de la recepción en Castilla del Derecho Común, siendo un verdadero modelo de obra jurídica debido a su ambición temática, solidez científica, desarrollo técnico y pulcritud de prosa. La tradición sitúa el inicio de su elaboración el 23 de junio de 1256, finalizándose el trabajo el 28 de agosto de 1265, defendiendo algunos autores como los Profesores Rafael GIBERT o Aquilino IGLESIAS, que detrás de la decisión de su redacción se encontraría el denominado fecho del Imperio, esto es, las pretensiones de Alfonso X de ser elegido emperador, como heredero de la casa de Suabia, tras el ofrecimiento que le habrían hecho en tal sentido en 1256 los embajadores de Pisa; en todo caso, esta tesis no es unánime en la doctrina, habiéndose manifestado en contra de la misma, entre otros, el Prof. Alfonso GARCÍA-GALLO.

Ver: Francisco MARTÍNEZ MARINA, Ensayo histórico-crítico sobre la legislación y principales cuerpos legales de los reinos de León y Castilla, especialmente sobre el Código de las siete partidas de D Alfonso el Sabio, conocido con el nombre de Las Siete Partidas, Madrid, 1808; A. GARCÍA GALLO, Los enigmas de las Partidas, en «Instituto de España. VII Centenario de las Partidas del Rey Sabio», Madrid, 1963, pp. 27-37; R. ABADAL, Les Partidas a Catalunya durant l'Edat Mitjana, en «Dels visigots als catalans», vol. II, Barcelona, 1970; J.L. BERMEJO CABRERO, En torno a la aplicación de las Partidas, en «Hispania», vol. 30, 1970, pp. 1-11; P. PINEDO – J.A. ARIAS BONET, Monaldo y las Partidas, en «A.H.D.E.», vol. 41, 1971, pp. 687-697; R. ZURITA, Textos de definiciones romanas y de Partidas, Madrid, 1973; A. GARCÍA-GALLO, Nuevas Observaciones sobre la Obra Legislativa de Alfonso X, en «A.H.D.E.», vol. 46, 1976, pp. 509-570; A. IGLESIA FERREIROS, Alfonso X el Sabio y su obra legislativa: algunas reflexiones, en «A.H.D.E.», vol. 50, 1980, pp. 531-561; I. CARRASCO SANTOS, Estudio del léxico institucional de la Partida V, Málaga, 1981; A. IGLESIA FERREIROS, Alfonso X, su labor legislativa y los historiadores, en «Historia. Instituciones. Documentos», vol. 9, 1982, pp. 9-112; C. ESTEPA, Alfonso X y el fecho del Imperio, en «Revista de Occidente», vol. 43, 1984, pp. 43-54; A. GARCÍA-GALLO, La problemática de la obra legislativa de Alfonso X, en «Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid», vol. 5, 1984, pp. 9-18; A. GARCÍA-GALLO, La obra legislativa de Alfonso X. Hechos e Hipótesis, en «A.H.D.E.», vol. 54, 1984, pp. 97-161; J.M. PÉREZ PRENDES, Las Leyes de Alfonso el Sabio, en «Revista de Occidente», vol. 43, 1984, pp. 67-84; J.M. PÉREZ PRENDES, La obra jurídica de Alfonso el Sabio, en «Alfonso X. Toledo 1984», 1984, pp. 49-62; J.A. ARIAS BONET, Sobre presuntas fuentes de las Partidas, en «Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense», número extraordinario, julio 1985, pp. 11-23; R. ZURITA, Títulos de las siete Partidas y del Corpus Iuris Civilis, en «Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense», 1985, pp. 129-155; Pedro ORTEGO GIL, Alfonso X el Sabio, «Las siete partidas (el libro del Fuero de las Leyes)», en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 2004, pp. 339-342.

 JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ VELA

arrendada por aquel año que viene: e es tenuto de dar por ella, tanto quanto solia dar, en un año, delos passados. Mas si fuesse casa, o torre, o otro edificio, non seria assi: ca estonce es tenuto el que la casa tiene logada de dar por aquel tiempo que la tuuiere de mas: quanto y durare, o biviere, contando lo, segund el tiempo fassado. E la razon, porque ha este departamento, entre el arrendamiento delas heredades, e delas casas es esta, porque aql tiempo que tuuiesse de mas, la heredad, delo que deuia, podria ser en tal fazon, que despues non fallaria el señor, a quien la arrendasse, e perderia porende, la renta, e el fruto desse año, mas en las casas, non es assi, que en todas las fazones del año se puede ome seruir dellas, o las puede ome logar»

Como podemos observar, el rey sabio viene a reproducir prácticamente íntegro el texto de Ulpiano contenido en D. 19.2.13.11¹⁶, en cuanto al diferente período de duración del nuevo contrato según se trate del arrendamiento de un fundo rústico o de un fundo urbano. Ahora bien, merece ser destacada la justificación que se da con relación a dicha diversidad de régimen, pues se viene a incidir en el hecho de que ello obedece a que el aprovechamiento que se obtiene de unos y otros varía, lo cual conlleva esa diferenciación en cuanto al período de duración del nuevo contrato que surge a través de la *relocatio tacita*: «E la razon, porque ha este departamento, entre el arrendamiento delas heredades, e delas casas es esta, porque aql tiempo que tuuiesse de mas, la heredad, delo que deuia, podria ser en tal fazon, que despues non fallaria el señor, a quien la arrendasse, e perderia porende, la renta, e el fruto desse año, mas en las casas, non es assi, que en todas las fazones del año se puede ome seruir dellas, o las puede ome logar»¹⁷, si

¹⁶ Ver supra nota 7. En todo caso, tal y como ya señaló el Prof. Enrique ALVAREZ CORA, op. cit., pág. 386, de la lectura de las Glosas de Gregorio López al citado parágrafo de las Partidas; en concreto, su glosa a «semejante» parecería deducirse que la *relocatio tacita* sólo entraría en juego con relación a los arrendamientos de bienes inmuebles, pero no operaría ni cuando su objeto fuera un arrendamiento de servicios, ni cuando su objeto fuera el arrendamiento de un bien mueble: «[...] así las cosas, la *tacita reconductio* –de fincas rústicas o urbanas– no puede tener lugar cuando la locación es de bienes muebles o semovientes: la comisión de hurto se soslaya sólo si el locatario cree que el locador ha permitido la prórroga. Tampoco puede ser aplicada a la locación de obra, acaece algún «*actus designativus*» del consentimiento tácito de reconducción [...]». En concreto, Gregorio López afirma: «non ergo habebit locum haec dispositio in rebus mobilibus, vel se moventibus [...]».

¹⁷ Con relación a esta argumentación son totalmente asumibles las palabras pronunciadas por el Prof. Enrique ALVAREZ CORA, op. cit., pág. 385, quien ha señalado que: «En la finca rústica, la valoración del usufructo al que responde el pago de la renta debe atender a una unidad temporal de productividad que abarque la totalidad del año, si no se quiere que la prórroga devenga injustamente un aprovechamiento del tiempo de abundancia, por un arrendatario que sólo tuviera que pagar la merced correspondiente a ese lapso, desentendiéndose de la cosa en el tiempo de la escasez de frutos; con otras palabras: si se quiere sacar provecho del fruto de un período de co-

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

bien la principal novedad que introduce es precisamente el establecer que para que pueda entenderse celebrado ese nuevo contrato entre arrendador y arrendatario se precisa que dicho arrendatario haya permanecido en el uso y disfrute de dicho fundo por un período de tres días a partir de la fecha de vencimiento del contrato originario sin oposición por parte del arrendador: «si despues que el tiempo fuere cumplido, fincare en ella por tres dias»¹⁸.

Precisamente, esta misma idea de la necesidad de un período mínimo de tiempo durante el cual el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado antes de poder presumir la existencia de su voluntad de querer celebrar un nuevo contrato, aparece ya claramente exigida por POTHIER¹⁹, quien en el siglo XVIII afirmaba: «le droit romain présume la tacite reconduction lorsque depuis l'expiration du

secha, debe pagarse –«in pecunia numerata» o «in frumento»– por el ciclo completo de la tierra y su productividad. Difícilmente encontraría el arrendador, si se hubiera prorrogado el contrato sólo a la mejor época de producción, un nuevo arrendatario que estuviese dispuesto a arrendar por el tiempo en el que la producción escasease. Sin embargo, la finca urbana, cuyo uso se trata, es aprovechable igualmente en todo momento: de ahí que sea de absoluta justicia para el locatario la concreción de la merced en función exclusiva y determinada del tiempo de uso, y para el locador obtener este pago cuando las expectativas de un nuevo locatario no se aprecian sujetas a ninguna merma, habida cuenta de que de la finca urbana se puede el hombre servir «en todas las sazones del año» [...].»

¹⁸ Este plazo de tres días, tal y como indicó Gregorio LÓPEZ en su glosa a este parágrafo de las Partidas (V.8.20), se traducen por la doctrina en la referencia a un «tempus competens» determinado por arbitrio judicial, a partir de la constatada ciencia y paciencia del arrendador.

¹⁹ Robert Joseph POTHIER es, sin duda, el último de los grandes juristas franceses anteriores a la Codificación, conciliando su obra –tal y como ha señalado el Prof. Carlos MARTÍNEZ DE AGUIRRE, *Juristas Universales*, vol. II, Madrid, 2004, pág. 582–, desde un planteamiento racionalista, el Derecho Romano y el *droit coutumier*, teniendo su obra una influencia decisiva en la elaboración del Código civil francés (1804). Pothier nació en Orléans en 1699 en el seno de una familia de magistrados, pues tanto su padre como su abuelo fueron consejeros del tribunal competente en su ciudad natal para conocer en primera instancia de numerosas causas judiciales; estudió en el colegio de los jesuitas, donde adquirió una sólida formación literaria. Cursó sus estudios de Derecho en la Universidad de Orléans, entre 1715 y 1718, manifestando ya entonces inclinación por el Derecho Romano, ocupando desde 1720 muy diversos puestos en la administración de su ciudad natal, donde falleció tras una breve enfermedad en el año 1772. Dentro de su inmensa obra, aquella que le dio a conocer y en base a la cual adquirió un gran prestigio fue su «*Pandectas Iustinianee in novum ordinem digestae*», obra en la cual manteniendo el orden de los títulos y libros del Digesto, Pothier reordena los textos jurídicos romanos, contando no sólo con los que originariamente figuraban en dicho título o libro, sino atrayendo a él aquellos que, procedentes de otros, debían figurar allí en su opinión, introduciendo además numerosas anotaciones breves para facilitar su comprensión. Con posterioridad procedió a elaborar diversos tratados que abarcaron diversas materiales del Derecho Civil,

bail, le fermier ou locataire est demeuré dans l'héritage, sans fixer ni déterminer le temps pendant lequel il doit y demeurer. Pour qu'il y ait lieu à cette présomption, il faut qu'il y soit resté un temps suffisant pour que le locateur ait pu en avoir avis, et le sommer d'en sortir, s'il ne voulait pas lui continuer un nouveau bail; et ce temps s'estime suivant les coutumes ou l'usage des lieux»²⁰, quien además señala que son precisamente las costumbres o los usos de cada lugar las que determinan cuál ha de ser dicho período, variando por tanto bastante de unos lugares a otros. Así, el propio POTHIER procede a poner dos ejemplos de estas costumbres, aludiendo a las Costumbres de Orleans, las cuales prevén en su artículo 420 que dicha permanencia en el fundo sin oposición por parte del arrendatario ha de prolongarse por un mínimo de 8 días²¹, y a las Costumbres de Reims, donde el plazo previsto por su artículo 390 es algo inferior, únicamente 5 días²².

En todo caso, POTHIER hace también alusión a otra práctica bastante extendida en las costumbres municipales francesas, referida básicamente a los arrendamientos de fundos rústicos, en base a la cual si en un determinado período de tiempo previo a la finalización del contrato originariamente establecido entre arrendador y arrendatario, cualquiera de ellos no requería al otro en el sentido de que vencido el plazo pactado el contrato debía éste entenderse extinguido, entraría en juego la institución de la tácita reconducción. Es decir, según estas costumbres locales la *relocatio tacita* entraba en juego siempre que no existiera un preaviso en sentido contrario de cualquiera de las partes

como su «Traité des obligations», el cual constituye su obra maestra. En todo caso, tal y como ha indicado el Prof. MARTÍNEZ DE AGUIRRE, op. cit., pág. 584, el rasgo más destacado de Pothier es la claridad, el orden y la sencillez de su estilo. Ver también: L.H. DUNOYER, *Blackstone et Pothier*, Paris, 1927; A. PIRET, *La rencontre chez Pothier des conceptions romaine et féodale de la propriété foncière*, Paris, 1937; H.J. KÖNIG, *Pothier und das römische Recht*, Frankfurt, 1976; P. GROSSI, *Un paradiso per Pothier: Robert Joseph Pothier et la proprietà moderna*, en «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», vol. 14, 1985, pp. 401–ss.; AA.VV., *Robert-Joseph Pothier, d'hier à aujourd'hui*, Paris, 2001.

²⁰ POTHIER, *Traité du contract de louage*, Paris, 1861, § 349.

²¹ POTHIER, *Traité du contract de louage*, Paris, 1861, § 349: «[...] Notre coutume d'Orléans décide, art. 420, qu'il y a lieu à la tacite reconduction lorsque le locataire d'une maison y est demeuré huit jours depuis l'expiration du bail, sans que le locateur lui ait dénoncé d'en déloger. Il faut pour cela que le locataire n'ait pas commencé à déloger dans la huitaine; car le fait du délogement résiste à la présomption de la volonté de la reconduction».

²² POTHIER, op. cit., § 351: «La Coutume de Rheims, art. 390, se contente d'un temps encore plus court que celui fixé par notre coutume d'Orléans. Pour présumer la reconduction, il suffit, suivant cette Coutume, que le conducteur ait continué de jouir de la maison passé le jour de Saint-Pierre, qui est cinq jours après celui de Saint-Jean, auquel les louages de maisons commencent».

con una antelación mínima al vencimiento del plazo originariamente pactado de duración del contrato: «quelques Coutumes font résulter une tacite reconduction, non seulement de la continuation de jouissance de la maison ou autre héritage depuis l'expiration du bail, mais de cela seul qu'aucune des parties n'a dénoncé à l'autre, avant l'expiration du bail, qu'elle n'entendait plus continuer la location ou conduction. C'est la disposition de la coutume de Bourbonnais, chap. 13, art. 124. Entre ces Coutumes, il y en a qui fixent un temps dans lequel cette dénonciation doit être faite. Saint-Flour veut que ce soit six mois avant l'expiration du bail; Auxerre se contente que ce soit quinze jours auparavant. Il y en a d'autres qui ne fixent aucun temps, comme Bourbonnais, en l'article ci dessus cité. Dans celle-ci, la dénonciation peut se faire le derneir jour du terme»²³.

Precisamente, esta última fue la vía por la que optó Carlos III en la Real Cédula de 26 de mayo de 1770, en cuyo capítulo noveno se viene a establecer la obligación de notificar dicha voluntad de poner fin al contrato de arrendamiento rústico existente al inicio del último año de vigencia del contrato, modificando de este modo sustancialmente el sistema vigente hasta ese momento en España:

«En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños, para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos; y se previene, que en el principio del último año estipulado tengan obligación el dueño y colono de avisarse para su continuación o despedida, con mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si solo se hiciere en el fin de éste, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse qualquiera de las partes»²⁴

En todo caso, esta innovación parece ser que no fue demasiado bien acogida, pues esta necesidad del mutuo desahucio para evitar la entrada en juego del instituto de la tácita reconducción fue expresamente suprimida por las Cortes de Cádiz, las cuales volvieron al sistema previsto por la ya mencionada Ley XX del Título VIII de la Partida V²⁵. En concreto, el Decreto CCLIX, de 8 de junio de 1813, cuyo objeto es la introducción de diversas medidas «para el fomento de la agricultura y ganadería», viene a establecer en su apartado V:

«Queriendo las Cortes Generales y Extraordinarias proteger el derecho de propiedad, y que con la reparación de los agravios que ha sufrido, logren al mismo tiempo mayor fomento la agricultura y ganadería por medio de una justa libertad en sus estipulaciones, y por la derogación de

²³ POTHIER, op. cit., § 353.

²⁴ Novísima Recopilación, ley III, Título X, Libro X.

²⁵ Ver supra nota 15.

algunas prácticas introducidas en perjuicio suyo, decretan: [...] Los arrendamientos de tierras o dehesas, o cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con este sin necesidad de mutuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato; pero si tres días o más, después de concluido el término, permaneciese el arrendatario en el finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones [...].»

II.- LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN» EN EL PROCESO CODIFICADOR ESPAÑOL DEL SIGLO XIX²⁶:

La codificación española alcanzó su momento final con la promulgación en el año 1889²⁷ del Código Civil, el cual curiosamente fue

²⁶ Sobre el proceso codificador, y específicamente respecto a la codificación civil, pueden consultarse: M. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Antecedentes del Código Civil vigente, en «Anuario de Derecho Civil», vol. 18, 1965, pp. 911-920; Mariano PESET REIG, Análisis y Concordancias del Proyecto de Código Civil de 1821, en «Anuario de Derecho Civil», vol. 28, 1975, pp. 29-100; Francisco RICO PÉREZ, La codificación del Derecho civil en España, en «Pretor», vol. 90, 1975, pp. 805-839; Rafael GIBERT, La codificación civil en España (1750-1889), en «La formazione storica del Diritto moderno in Europa. Atti del III Congresso Internazionale della Società Italiana di Storia del Diritto», vol. II, Florencia, 1977, pp. 907-933; C. J. MALUQUER DE MOTES BERNET, La codificación civil en España (síntesis de un proceso), en «Revista de Derecho Privado», 1981, pp. 1083-1101; R. ÁLVAREZ VIGARAY, Proyectos del Código Civil en la primera mitad del siglo XIX, en «Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación», vol. 19, 1988, pp. 111-152; María Victoria GÓMEZ MAMPASO, Alonso Martínez y la Codificación Civil, en «Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación», vol. 19, 1988, pp. 227-260; B. MORENO QUESADA, La legislación anterior en la preparación del Código Civil, en «Homenaje a Juan Roca Juan», Murcia, 1989, pp. 591-599; Juan BARÓ PAZOS, La codificación del Derecho civil en España (1808-1889), Santander, 1993; Juan BARÓ PAZOS, Los proyectos de Código Civil de iniciativa particular elaborados hasta el Proyecto de García Goyena, en «Escritos en Memoria de Luis Mateo Rodríguez», vol. II, Santander, 1993, pp. 31-52; Ana BARRERO y Adela MORA CAÑADA, Algunas reflexiones en torno a la codificación civil (mucho ruido y pocas nueces), en «A.H.D.E.», vol. 67.1, 1997, pp. 243-261.

²⁷ Un Real Decreto de 11 de febrero de 1889, firmado por el Ministro de Gracia y Justicia –don José Canalejas–, estableció la entrada en vigor del Código Civil el 1 de mayo de 1889. Sin embargo, una ley de 26 de mayo de 1889 –aprobada a iniciativa de don Gumersindo Azcárate– ordenó al gobierno que procediera a realizar una nueva redacción del Código que recogiera «las enmiendas y adiciones que a juicio de la Sección de lo Civil de la Comisión General de Codificación sean necesarias o convenientes, según el resultado de la discusión habida en ambos cuerpos colegisladores»; fruto de lo cual un Real Decreto de 24 de julio del mismo año 1889 ordenó publicar la segunda y definitiva edición de nuestro Código Civil. Hemos de señalar a este respecto que según indica el Prof LASSO GAITE, op. cit., pág. 629, precisamente uno de los

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

el último en promulgarse de los grandes códigos que debían regir la vida jurídica en España²⁸, habiéndose aludido generalmente como razón para ello a las fuertes reticencias existentes a este proceso por parte de los diferentes territorios que todavía gozaban de su propio ordenamiento foral²⁹ tras los Decretos de Nueva Planta promulgados por Felipe V³⁰, siendo claramente reveladoras de esta situación las palabras pronunciadas en el año 1871 por don Pedro Gómez de la Serna:

«Se creía entonces que era fácil la formación del código civil, sin tomar en cuenta las grandes dificultades que debía oponerle la diferencia de leyes y costumbres entre las diversas partes de la monarquía [...]. La escuela histórica que con ardor había sostenido en Alemania tan obstinada lucha [...] no tenía partidarios en España; por lo mismo que la diferencia de fueros era tanta se consideraba generalmente que un código civil sería un medio poderoso de unidad y que contribuiría grandemente a la mayor cohesión de los estados que a principio del si-

artículos que fueron objeto de modificación fue el art. 1566 en el cual se recoge la institución de la «tácita reconducción», la cual es objeto de nuestro estudio.

²⁸ El Derecho Penal fue el primero en ser objeto de codificación en nuestro país, datando del año 1822 el primer código penal español, promulgándose a lo largo del siglo XIX otros dos códigos penales, en los años 1848 y 1870 respectivamente. Pocos años después de la aprobación del primer código penal, fue la materia mercantil objeto también de codificación, datando del año 1829 el primer Código Mercantil, el cual fue sustituido por un nuevo código en el año 1885. Por último, tuvo lugar la codificación procesal, siendo muy significativo el hecho de que la primera ley procesal que existió en nuestro ordenamiento jurídico fue la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, la cual se promulgó con una antelación superior a los 30 años respecto a la aprobación del Código Civil; es más, esta ley fue sustituida por una nueva Ley de Enjuiciamiento Civil en 1881 –precisamente en el mismo año en que Alonso Martínez presentó al congreso un Proyecto de Ley de Bases para la redacción de un Código Civil que supuso el primer paso hacia la redacción del primer código civil español. Por su parte, y en sentido contrario a lo acontecido en el marco civil, el proceso penal fue objeto de codificación sólo 50 años después de la promulgación del primer código penal; en concreto, la primera Ley de Enjuiciamiento Criminal data de 1872, siendo posteriormente sustituida por una nueva en el año 1882.

²⁹ El Prof. LASSO GAITE, op. cit., pág. 17, hace referencia a la existencia en el siglo XIX en España de seis regímenes de derecho civil. En primer lugar, se encontraría el llamado Derecho Común o de Castilla, el cual regía con escasas salvedades –para Galicia– en 39 provincias. Frente a este sistema común, se encontrarían el de Aragón –para las tres provincias de esa región–; el de Baleares –para este territorio insular–; el de Cataluña –para las cuatro provincias del Principado; el de Navarra; y, el de Vizcaya.

³⁰ El primero de estos Decretos de Nueva Planta, cuya finalidad era dotar de una organización o planta nueva a los organismos y tribunales del Reino, se promulgó el 29 de junio de 1707 –en plena Guerra de Secesión– ordenando la abolición de los fueros de Aragón y Valencia, con la consiguiente introducción del derecho castellano; posteriormente, otro decreto de 3 de abril de 1711 rehabilitó en parte el ordenamiento jurídico aragonés suprimido. Con referencia a Cataluña, se promulgó un decreto el 15 de enero de 1716, el cual respetó en todo caso el derecho privado catalán.

glo XVI vinieron a formar nuestra unidad. El tiempo se encargó del desengaño. Treinta y seis años han transcurrido desde entonces (1835), y cerca de veinte hace que está formulado el proyecto de Código civil (de 1851), y entregado a la discusión pública, y apenas se encuentra quien lo examine ni trate de llevar una piedra a la perfección de la obra, como si todos estuvieran de acuerdo en la seguridad de que no puede llegar a ser ley»³¹.

Ya la Constitución de Cádiz de 1812 disponía en su artículo 258 que: «el Código civil y criminal y el de comercio serán unos mismos para toda la Monarquía, sin perjuicio de las variaciones que por particulares circunstancias podrán hacer las Cortes»³², habiendo procedido las propias Cortes de Cádiz en abril de 1814³³ al nombramiento de una comisión de parlamentarios³⁴ encargada de proceder a la elaboración

³¹ P. GÓMEZ DE LA SERNA, Estado de la codificación al terminar el reinado de doña Isabel, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 1871, pp. 284-300. En un sentido muy similar también se expresaba la Real Orden del Ministerio de Gracia y Justicia de 12 de junio de 1851 por la cual se ordenaba la publicación en la Revista «El Derecho Moderno» del Proyecto de Código Civil de 1851: «[...] La existencia de fueros y legislaciones especiales, usos y costumbres varias y complicadas, no sólo en determinados territorios de la Monarquía, que en otros tiempos formaron Estados independientes, sino también en no pocos pueblos pertenecientes a provincias en que por lo general se observaron los Códigos de Castilla, aumenta considerablemente las dificultades y obstáculos que siempre ofrece la publicación y ejecución de todo Código general».

³² Este artículo, en todo caso, pretendía dejar a salvo las posibles peculiaridades forales de los distintos territorios que conformaban la Monarquía española, habiéndose manifestado en este mismo sentido varios de los numerosos textos constitucionales que conoció España en el siglo XIX; podemos así hacer referencia a la constitución de 1869 cuyo artículo 91 afirmaba: «Unos mismos códigos regirán en toda la Monarquía, sin perjuicio de las variaciones que por particulares circunstancias determinen las leyes»; mientras que el art. 75 de la Constitución de 1876 disponía: «Unos mismos Códigos regirán en toda la Monarquía, sin perjuicio de las variaciones que por particulares circunstancias determinen las leyes. En ellos no se establecerá más que un solo fuero para todos los españoles en los juicios comunes, civiles y criminales».

No obstante, nuestra historia constitucional también conoció textos que abogaban y defendían la unidad de códigos para todo el territorio nacional, sin que fuera posible la existencia de ninguna excepción, así en 1808 el Estatuto de Bayona afirmaba en su artículo 96: «Las Españas y las Indias se gobernarán por un solo Código de leyes civiles y penales», y el artículo 4 de la Constitución de 1837 disponía: «Unos mismos códigos regirán en toda la Monarquía, y en ellos no se establecerá más que un solo fuero para todos los españoles en los juicios comunes, civiles y criminales», mientras que el Proyecto de Constitución no promulgado de 1856 disponía en su artículo 5: «Unos mismos Códigos regirán en toda la Monarquía y en ellos no se establecerá más que un solo fuero para todos los españoles en los juicios comunes, civiles y criminales».

³³ Ver R. GIBERT, op. cit., pág. 912.

³⁴ Esta comisión estuvo formada por los siguientes parlamentarios: Oller, Romero, Ortiz, y Hernández Gil; siendo designados como colaboradores de la misma: Utgés, Espiga y Gadea, Sombiola, Ruis Dávila, Martínez Marina, Tamares, y Lardizabal.

de un Código civil para toda la nación. Sin embargo, estas Cortes fueron disueltas por Fernando VII a su vuelta³⁵, y no se conoce que esta comisión realizara labor alguna.

Fue precisamente durante el Trienio Liberal (1820-1823)³⁶, cuando se retoma la idea codificadora³⁷, designándose por el Parlamento en la sesión de 22 de agosto de 1820 una comisión encargada de proceder a la elaboración de un Código Civil, la cual estuvo compuesta por los señores Antonio Cano Manuel y Ramírez de Arellano, Pedro de Silves, Antonio de la Cuesta y Torre, Juan Nepomuceno Fernández San Miguel, Martín Hinojosa, Felipe Benicio Navarro y Nicolás María Garely, siendo precisamente considerado éste último –Nicolás María Garely³⁸– como su principal autor.

Esta comisión planteó su trabajo con una perspectiva muy amplia, tendente a abarcar en su obra toda una serie de preceptos no propiamente civiles, pretendiendo también redactar una parte administrativa sobre el gobierno del reino y sus poderes ejecutivo y judicial, siendo altamente revelador de esta intención el Discurso Preliminar del proyecto:

«Sin duda semejante Código Civil no se limitaría al derecho, que comúnmente se llama privado, sino que abrazaría también el derecho público interior, o sea la administración general del Estado en los ramos eclesiástico, militar, judicial y político con todas sus dependencias. Pero sin esta interesante parte de leyes, en cuanto no son puramente reglamentarias, sino que establecen bases generales y duraderas, no las abraza el Código civil, ¿en dónde se colocan?, ¿han

³⁵ El final de este breve periodo liberal y de su legislación viene representado por el decreto de 1 de octubre de 1823 que declaró nulo todos los actos llevados a cabo durante el citado Trienio liberal, y que abrió la conocida como «Década ominosa».

³⁶ El Trienio Liberal se inicia con el conocido como «Levantamiento de Riego» el 1 de enero de 1820 cuando el Teniente Coronel Rafael del Riego se sublevó en Cabezas de San Juan (Sevilla), proclamó la Constitución de Cádiz y restableció las autoridades constitucionales de la localidad. El éxito de este pronunciamiento militar obligó a Fernando VII a firmar un decreto el 7 de marzo, donde manifestaba que en razón de «la voluntad general del pueblo, me he decidido a jurar la Constitución promulgada por las Cortes generales y extraordinarias en el año 1812».

³⁷ Precisamente, el primer código de Derecho promulgado en nuestro país es el Código Penal de 1822, si bien existen fuertes dudas respecto a si mantuvo o no su vigencia tras el retorno de Fernando VII el 1 de octubre de 1823. Ver: J. M. ALONSO Y ALONSO, De la vigencia y aplicación del Código Penal de 1822, en «Revista de Estudios Penitenciarios», vol. 11, 1946, pp. 2-15; J. ANTON ONECA, Historia del Código Penal de 1822, en «Anuario de Derecho Penal y Ciencias Penales», vol. 18, 1965, pp. 263-278; José Antonio ESCUDERO, Curso de Historia del Derecho, Madrid, 1990, pág. 910

³⁸ Sobre Nicolás María Garely, ver M. PESET REIG, op. cit., pp. 37-41.

de quedar vigentes la Recopilación, las colecciones de decretos, las providencias extravagantes en lo que no se hallen derogadas? La Comisión opina que el día feliz y deseado en que se promulguen los nuevos Códigos debe archiversse cuanto se legisló anteriormente, como monumento de antigüedad que sólo pertenece a la historia [...]».

En cualquier caso, esta Comisión sólo presentó al Parlamento el 19 de junio de 1821³⁹ los primeros 476 artículos de su Proyecto de Código Civil, en los cuales no se encontraba la parte referida a los Contratos⁴⁰, careciendo por tanto este Proyecto de relevancia para la materia objeto de nuestro estudio.

El siguiente proyecto de Código Civil del cual tenemos noticia es el de Pablo Gorosabel, el cual constituye el primer ejemplo de toda una serie de proyectos surgidos de la iniciativa privada⁴¹, y carentes de

³⁹ Respecto al Proyecto de Código Civil de 1821, ver: M. PESET REIG, op. cit., pp. 29-100; J. BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho Civil en España*, Santander, 1993, pp. 55-64.

⁴⁰ En concreto, el Proyecto original de la Comisión estaba estructurado en un Título Preliminar –«De las Leyes»– y dos Partes, correspondiendo la primera –«De los derechos y de las obligaciones individuales»– a la regulación de lo que podríamos entender como Derecho Privado, mientras que la segunda Parte –«De la administración general del Estado para hacer efectivos los derechos y las obligaciones»– englobaría toda una serie de normas propias del Derecho Público.

La Comisión únicamente elaboró el Título Preliminar y los dos primeros libros de la Parte Primera:

- Título Preliminar.– De las Leyes: arts. 1-33;
- Parte Primera:
 - Libro I.– De los derechos y de las obligaciones de los españoles en general: arts. 34-276;
 - Libro II.– De los derechos y de las obligaciones según la diferente condición doméstica de las personas: arts. 277-476;

quedando precisamente sin redactar el Libro III de la citada Parte Primera –«De los derechos y de las obligaciones con respecto al aprovechamiento de las cosas y servicio de ellas o de las personas»–, donde se debería haber contenido la regulación del contrato de arrendamiento.

⁴¹ Junto al Proyecto de Gorosabel, también podemos citar el elaborado en el año 1843 por Don José María Fernández de la Hoz, político conservador, jurista madrileño, quien llegó a ser Ministro de Gracia y Justicia, así como Vocal de la Comisión de Codificación, titulado: «Código Civil redactado con arreglo a la legislación»; así como el denominado «Código o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español», obra compuesta por cuatro volúmenes publicados entre los años 1862 y 1869, y debida al jurista burgalés Benito Gutiérrez; o, la obra del abogado vallisoletano Sabino Herrero titulada «El Código civil español. Recopilación metódica de las disposiciones vigentes, anotadas con arreglo a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia», publicada en el año 1872. Sobre estos proyectos privados de Código Civil, puede consultarse: Juan BARÓ PAZOS, *Los Proyectos de Código Civil de iniciativa particular elaborados hasta el Proyecto de García Goyena*, en «Estudios Jurídicos en Memoria de Luis Mateo Rodríguez», vol. II, Santander, 1993, pp. 31-52.

todo apoyo o refrendo institucional, tendentes a fomentar el interés de la autoridad pública respecto a la necesidad de elaborar un Código. En concreto, en el año 1832, Pablo Gorosabel publicó su obra titulada: «Redacción del código civil de España, esparcido en los diferentes cuerpos del derecho y leyes sueltas de esta nación. Escrita bajo el método de los códigos modernos», formada por 1419 artículos, agrupados en partes, títulos y capítulos, respecto de la cual el Prof. Gibert ha realizado el siguiente juicio: «había adoptado el autor algunas inscripciones del Código francés, pero era la doctrina enteramente española, excepto en aquellos puntos en que ambos códigos coincidían por la común procedencia del derecho romano»⁴².

El siguiente Proyecto de Código Civil que se elaboró en nuestro país es el Proyecto de 1836⁴³, cuyos primeros pasos se remontan al año 1833, cuando Fernando VII mediante un decreto de 9 de mayo de 1833 encargó al abogado madrileño Manuel María Cambronero la redacción de un Código civil. En cualquier caso, Cambronero no pudo culminar la tarea debido a su repentina muerte pocos meses después de su nombramiento⁴⁴, habiendo únicamente procedido a elaborar la parte referida a la tutela, la curatela, la ausencia y las personas morales.

El 29 de enero de 1834, el Ministro de Gracia y Justicia –Nicolás María Garely⁴⁵– procedió a nombrar una comisión especial no parlamentaria, e integrada por juristas de gran prestigio, encargada de continuar el trabajo iniciado por Cambronero. Esta comisión estuvo formada por tres miembros, siendo su presidente D. José Navarro Ayuso, D. Eugenio de Tapia y D. Ramón Cobo de la Torre, sustituido posteriormente por D. Tomás María Vizmanos; siendo remitido a las Cortes el 16 de noviembre de 1836 los 2458 artículos que componían el Proyecto elaborado por estos tres juristas; en cualquier caso, el Proyecto parece que no fue objeto de ninguna discusión en el Parlamento, siendo reclamado por el Gobierno el 8 de marzo de 1837.

⁴² R. GIBERT, op. cit., pág. 919.

⁴³ Sobre el Proyecto de 1836, ver: R. GIBERT, op. cit., pp. 920-922; Juan BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho civil en España*, Santander, 1993, pp. 67-87.

⁴⁴ Manuel María Cambronero falleció el 5 de enero de 1834.

⁴⁵ Nicolás María Garely era sin duda una de las personas mejor conocedoras de toda la problemática relativa a la codificación civil, pues no podemos olvidar que había sido el principal autor del Proyecto de Código Civil de 1821. Es más, todavía posteriormente, en 1839, cuando se procedió a nombrar una nueva Comisión encargada de revisar este Proyecto de 1836, fue precisamente designado como presidente de la misma: Nicolás María Garely, acompañado de Don Manuel Joaquín Tarancón y Don Manuel Barrio Ayuso. En cualquier caso, los trabajos realizados por esta comisión nunca fueron presentados a las Cortes.

Por lo que hace referencia a nuestra institución, hemos de señalar que este Proyecto de 1836 establece dos sistemas distintos con relación a la tácita reconducción. Respecto de los arrendamientos rústicos⁴⁶ establece su desaparición, pues después de disponer la absoluta libertad del propietario a la hora de establecer este tipo de contratos⁴⁷, con la única previsión de que si no se señala plazo de duración el contrato ha de entenderse celebrado por tres años⁴⁸, el art. 1201 disponía: «Estos [los colonos] no tendrán derecho de tanteo ni de tasa, ni el de ser mantenidos en el arrendamiento más de lo que durase el tiempo estipulado»; siendo mucho más explícito respecto a la posibilidad de la «tácita reconducción» el artículo 1202: «Pasado éste [el tiempo estipulado] no se entenderá continuado tácitamente el arrendamiento, sino que será preciso, para que haya de seguir, renovarlo bajo las mismas condiciones u otras que estipulen libremente los contratantes». Es decir, los autores de este Proyecto de Código Civil sólo admitieron la posibilidad de una prórroga o renovación expresa del contrato de arrendamiento de fincas rurales. En cuanto a los motivos que llevaron a este rechazo de la institución de la «tácita reconducción», éstos han sido sintentizados por el Prof. Lasso Gaité en la idea de que «la libre concurrencia es poderoso estímulo para mejorar la agricultura, porque al elevar las rentas se intensificarían los cultivos, eliminando los colonos perozosos o rutinarios»⁴⁹, dichas razones se recogen claramente en la Exposición de Motivos del citado Proyecto de Código Civil, donde podemos leer:

«Fundábase esta disposición [la supresión de la tácita reconducción] en la protección que debe dispensar el legislador al sagrado derecho de propiedad contra el monopolio de los colonos, a quienes una piedad mal entendida y la ignorancia de buenos principios económicos había concedido anteriormente los monstruosos privilegios de tanteo, tasa y tácita reconducción. Con ellos, lejos de fomentarse la agricultura, experimentó ésta una notable decadencia, porque dificultándose con tales trabas la libre circulación de las propiedades faltaba uno de los principales requisitos para fijar bien el precio de los arrendamientos, al paso que las fincas solían permanecer en manos de

⁴⁶ Para hacer referencia a estos supuestos hoy denominados como de «arrendamientos rústicos», el Proyecto de 1836 utilizó la expresión de «Arrendamiento de Fincas Rurales».

⁴⁷ El artículo 1200 del citado Proyecto de 1836 disponía: «En los arrendamientos de tierras, predios y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños para hacerlos como mejor les convenga y según pacten con los colonos».

⁴⁸ Por su parte, el artículo 1193 de dicho Proyecto de 1836 afirmaba: «No habiéndose determinado tiempo en el otorgamiento del contrato, se entiende hecho el arrendamiento de las fincas rurales por tres años».

⁴⁹ Ver Juan Francisco LASSO GAITE, op. cit., pág. 135.

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

colonos pobres o ignorantes, escasos de medios o de la instrucción suficiente para abonar y cultivar bien las tierras. Estos beneficios sólo pueden lograrse con la libre concurrencia de arrendatarios entre los cuales pueda escoger el propietario el que le ofrezca mayores ventajas. Favorecer, pues, al colono con detrimento del propietario es uno de los errores más deplorables; porque además del perjuicio que acarrea a la agricultura esta preferencia, vulnera el derecho de propiedad, que es una de las principales bases en que se apoyan el buen orden y la seguridad del Estado»⁵⁰

Éste es el mismo régimen que con carácter general se establece por el citado Proyecto de modo genérico para el arrendamiento de cosas corporales, pues con carácter general el artículo 1270 disponía: «cuando este contrato [el de arrendamiento] recae sobre cosas y se hace por tiempo determinado, cesará acabado que sea dicho tiempo. Si durante éste muriese el arrendador o el arrendatario, no por eso expira el arrendamiento, sino que pasa a los herederos hasta que se concluya el tiempo por el que se contrató»⁵¹.

Por lo que hace referencia, en cambio, a los arrendamientos urbanos⁵² la «tácita reconducción» continuó plenamente vigente, al disponer respecto a los mismos el artículo 1224: «Si después de concluido el tiempo para el que se hizo el convenio de inquilinato continuase el inquilino habitando la casa sin oposición, o a vista cierta y paciencia del dueño, se entiende renovado el inquilinato bajo las mismas condiciones y por el tiempo acostumbrado, según la práctica del país»⁵³. Incluso, puede afirmarse que la posición del arrendatario se encuentra todavía más fortalecida, al establecerse incluso una especie de derecho de preferencia del arrendatario sobre el edificio arrendado para el supuesto en que el arrendador

⁵⁰ Ver Juan Francisco LASSO GAITE, op. cit., pp. 106-107.

⁵¹ Cuando se tratara de contratos contraídos sin determinación previa del plazo de duración, el art. 1271 disponía que los mismos se extinguían, bien con la muerte de cualquiera de las partes, o bien mediando un aviso anticipado de deshaucio o despedida; respecto de esta última hipótesis, los artículos 1272 y 1273 establecían los plazos en que debían efectuarse dichos avisos. En concreto, el artículo 1272 disponía: «El término anticipado para la despedida de que se trata en el artículo anterior, es respecto de las heredades un año contado desde igual día en que empezó el arrendamiento, y en cuanto a las casas y demás edificios, se seguirá la costumbre de cada pueblo»; mientras que el artículo 1273 afirmaba: «Igual despedida deben hacerse mutuamente el arrendador y el arrendatario cuando el arrendamiento no se hubiere hecho por cierto número de años, sino a tanto por año».

⁵² El Proyecto de 1836 utilizar para hacer referencia a ellos la expresión «Arrendamiento o Alquiler de Edificios».

⁵³ Una de las principales críticas que se puede hacer al tenor de este artículo es –como sucederá con el Proyecto de 1851, la falta de referencia respecto al período de tiempo que debía prolongarse la ocupación por el arrendatario del bien arrendado para entender renovado el contrato.

–vencido el contrato de arrendamiento– decidiese concertar un nuevo contrato de arrendamiento con otro arrendatario, pues el artículo 1217 dispone: «Concluido el tiempo estipulado o el que designara la ley a falta de estipulación, queda en libertad el dueño del edificio para arrendarlo a otro que ofrezca mayor precio. En igualdad de éste será preferido el inquilino anterior», habiéndose conservado también en la Exposición de Motivos del Proyecto las razones para dicha excepción a los principios generales establecidos en materia de arrendamientos en cuanto a la «tácita reconducción»:

«Concédese sin embargo en el presente proyecto a favor de los inquilinos una especie de gracia, y es que concluido el tiempo del inquilinato, hayan de ser preferidos para habitar la casa a cualquier otro, siempre que ofrezcan el mismo precio que éste. El trastorno que trae consigo la mudanza de una familia y de los efectos mobiliarios, los gastos que esto acarrea, el desalojamiento repentino de los empleados que tienen ya habitaciones próximas a sus respectivos establecimientos, son motivos poderosos de interés individual y público para conceder una preferencia de que no se sigue perjuicio al propietario, pues que nada pierde en su renta. Por estas mismas razones se ha establecido también que si después de concluido el tiempo por el que se hizo el convenio de inquilinato continuase el inquilino habitando la casa sin oposición, o a vista ciencia y paciencia del dueño, se entienda renovado el inquilinato, bajo las mismas condiciones y por el tiempo acostumbrado según la práctica del país»⁵⁴

En cualquier caso, el más importante y el que más trascendencia ha tenido de todos los Proyectos de Código Civil que se elaboraron en nuestro país a lo largo del siglo XIX fue el Proyecto de 1851⁵⁵, también

⁵⁴ Ver Juan Francisco LASSO GAITE, *Crónica de la Codificación Española*, Tomo IV, Vol. II, Madrid, 1979, pág. 108.

⁵⁵ Por un lado, este Proyecto tuvo una gran influencia en la codificación del Derecho Civil en Sudamérica, habiendo influido en mayor o menor medida en los principales Códigos latinoamericanos, como son los de Chile, Argentina y México, ver: Juan Francisco LASSO GAITE, *Crónica de la Codificación Española*, Tomo IV, vol. I, Madrid, 1970, pp. 292-295; Juan BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho civil en España*, Santander, 1993, pp. 151-161 Pero, además, constituyó la base sobre la cual se procedió a la redacción del vigente Código Civil español de 1889, pues el Decreto de 2 de febrero de 1880 del Ministerio de Gracia y Justicia que fue el primero en dar el nuevo y definitivo impulso a la codificación civil en España y que disponía una nueva organización de la Comisión General de Codificación, establecía además en su artículo 4º que la base de los trabajos de la Comisión sería el Proyecto de Código Civil publicado el día diez de mayo de 1851, afirmándose que aproximadamente 2/3 partes del Código vigente proceden del Proyecto de 1851 –ver J. A. ESCUDERO, *Curso de Historia del Derecho*, Madrid, 1990, pág. 929. Sobre el proceso que llevó a la redacción del Código de 1889, puede consultarse Juan BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho civil en España*, Santander, 1993, pp. 209-302.

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

conocido como el Proyecto de García Goyena⁵⁶, el cual fue presentado al Gobierno el 5 de mayo de 1851, ordenándose su publicación en la revista «El Derecho Moderno. Revista de Jurisprudencia y Administración» por Real Orden del Ministerio de Gracia y Justicia de 12 de junio de 1851, y el cual constaba de 1922 artículos donde, como ha puesto de relieve el Prof. Baró Pazos, «prácticamente todas las instituciones que son propias de un Código civil aparecen reguladas en su completo articulado»⁵⁷.

Sin embargo, este esfuerzo codificador quedó totalmente postergado y consolidado únicamente como Proyecto, probablemente por su marcado carácter antiforal y unificador, el cual se manifiesta de modo muy patente en su artículo 1922: «Quedan derogados todos los fueros, leyes, usos y costumbres anteriores a la promulgación de este Código, en todas las materias que son objeto del mismo; y no tendrán fuerza de ley, aunque no sean contrarias a las disposiciones del presente Código»; así como por sus posiciones tajantes en otras cuestiones que rozaron principios e intereses de la Iglesia, como por ejemplo el matrimonio civil⁵⁸.

En cuanto a la institución objeto de nuestro estudio, hemos de señalar que la misma aparece regulada en el mismo sentido que en el Derecho Romano, disponiendo el artículo 1496 con carácter general respecto a la duración de los contratos de arrendamiento:

«Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de deshaucio»,

apareciendo a continuación recogida –en el artículo 1497– la institución de la «tácita reconducción»:

«Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando la cosa arrendada con aquiescencia del dueño, se entiende que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido deshaucio»,

⁵⁶ En realidad, si bien tradicionalmente se ha considerado a Florencio García Goyena como el principal autor de este Proyecto, en realidad el mismo fue presentado y firmado por los cuatro miembros que formaban la sección civil de la Comisión General de Codificación: Juan Bravo Murillo, Claudio Antón de Luzuriaga, Florencio García Goyena, y como secretario José María Sánchez Puy. En cualquier caso, sobre la cuestión de la autoría del Proyecto de 1851 puede consultarse J. BARÓ PAZOS, *ult. op. cit.*, pp. 106-113.

⁵⁷ Juan BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho civil en España*, Santander, 1993, pág. 135.

⁵⁸ Sobre las diversas causas que provocaron la no promulgación de este Proyecto, puede consultarse: J. A. ESCUDERO, *op. cit.*, pág. 923; Juan BARÓ PAZOS, *La codificación del Derecho civil en España*, Santander, 1993, pp. 139-151.

respecto de la cual el artículo 1498 establece una regla específica con relación a las eventuales garantías que se hubieran establecido por terceros respecto del primitivo contrato de arrendamiento:

«En el caso de tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal».

Es decir, el Proyecto de García Goyena admitió la tácita reconducción por el mero hecho de continuar el arrendatario disfrutando de la cosa arrendada, con las únicas condiciones de que a tal situación no le haya precedido el deshaucio por parte del arrendador y sea posible presumir el consentimiento del arrendador en tal comportamiento; quedando, por tanto, a la apreciación del juez las eventuales circunstancias que pudieran hacer presumir la voluntad de las partes, y sin que dicha continuación en el disfrute del bien arrendado deba prolongarse por ningún período determinado de tiempo y sin que se establezca de modo taxativo cual ha de ser la duración del nuevo contrato⁵⁹; precisamente, en el Informe presentado respecto a este Proyecto por la Universidad y la Audiencia de Sevilla⁶⁰ se indica que sería conveniente que el futuro Código señalara períodos de tiempo para las prórrogas, como un año o menos, según la duración del arrendamiento, para evitar extralimitaciones en el arbitrio de los tribunales.

En cualquier caso, lo cierto es que esta falta de determinación del período de duración del nuevo contrato surgido como consecuencia de la tácita reconducción sólo puede ser referida a los contratos respecto a los cuales las partes habían determinado expresamente cuál debía ser su plazo de duración, pues con respecto a los contratos sin determinación de tiempo, el Proyecto de 1851 establece normas concretas y claras respecto a la duración por la cual deben entenderse celebrados dichos contratos y, en su caso, el período de tiempo por el cual deben entenderse renovados los citados contratos en caso de que entre en juego la tácita reconducción prevista por el artículo 1497. Estas normas –a diferencia de lo que sucede con dicho artículo 1497– difieren según se trate de arrendamientos rústicos o urbanos.

⁵⁹ Como veremos posteriormente el Código Civil español exige que dicha continuación en el disfrute del bien arrendado se prolongue por un plazo mínimo de 15 días, a partir del cual la presunción que se ha ido gestando durante dicho lapso se convierte en un hecho irrevocable de prorrogación del arriendo; ver: SCAEVOLA, Código Civil. Tomo XXIV.1, Madrid, 1952, pág. 15.

⁶⁰ Ver Juan Francisco LASSO GAITE, Crónica de la Codificación Española, Tomo IV, vol. I, Madrid, 1970, pág. 273.

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

Respecto a los arrendamientos rústicos, el artículo 1512 establece legalmente cuál es el período de tiempo por el cual debe entenderse celebrado dicho contrato, variando su duración según el tipo de fundo rústico objeto de contrato:

«El arrendamiento de un predio rústico cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que el todo de la finca diere una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de una dehesa de pastos, de un olivar o de una viña, por ejemplo, se entiende por un año. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas. Pero si las tierras producen dos o más cosechas al año, se entiende hecho el arrendamiento por uno solo»;

dejando además totalmente claro el artículo 1513 que dichos contratos se considerarán extinguidos una vez cumplidos los plazos señalados en el artículo 1512, sin necesidad de desahucio alguno por parte del arrendador:

«El arrendamiento de que se habla en el artículo anterior cesa sin necesidad de desahucio desde que se concluye el término, por el cual se entiende hecho, según lo dispuesto en el mismo artículo»;

mientras que el artículo 1514 señala que en el caso de tácita reconducción, el contrato se entenderá renovado en cuanto a su duración con arreglo a las reglas del artículo 1512:

«En el caso de que haya tácita reconducción con arreglo al artículo 1497, se entenderá prorrogado el contrato con sujeción a las reglas establecidas en el artículo 1512».

En cuanto a los arrendamientos urbanos, el artículo 1520 dispone:

«Si no se hubiere fijado término al arrendamiento, se entiende hecho por años, cuando se ha contratado por un tanto anual; por meses, cuando se ha fijado un tanto al mes; por días, cuando se ha determinado un tanto diario. En este caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de desahucio, cumplido el término indicado»;

estableciendo el artículo 1521 la siguiente regla con relación a la tácita reconducción de dichos contratos:

«en el caso de tácita reconducción, se entiende prorrogado el arrendamiento bajo las mismas condiciones».

Tras el análisis y estudio de dichas normas, puede llegarse a la conclusión de que la solución es idéntica tanto respecto a los arrendamientos rústicos como urbanos: se fija legalmente el plazo de duración de los contratos en los cuales las partes no han establecido su período de vigencia; se considera, igualmente, que dichos contratos han de

entenderse extinguidos –sin necesidad de requerimiento alguno– cuando dichos plazos se han cumplido; y, finalmente, extinguidos los mismos, entraría en juego la tácita reconducción, entendiéndose renovado el contrato por idéntico período de duración al que tenía el contrato original, siendo la única diferencia existente el período por el cual debe entenderse celebrado el contrato según se trate de un fundo urbano o rústico. Por ello, quizás los autores del Proyecto debieron haber optado por una sistemática menos complicada y difusa a lo largo del articulado.

III.- LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN» EN EL VIGENTE CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL:

A la hora de enfrentarnos a nuestra institución en el marco del Código Civil de 1889, la primera circunstancia que puede apreciarse claramente es, tal y como señala el Prof. Antonio FERNÁNDEZ DE BUJÁN en su estudio del Derecho Romano como antecedente histórico y fundamento del Derecho civil vigente, que en materia de arrendamientos nuestro Código civil parece seguir claramente la tradición romanística, pues «recoge la clasificación romana tradicional en el artículo 1542 al establecer que el arrendamiento puede ser de cosas (*locatio rerum*), de servicios (*locatio operarum*) o de obra (*locatio operis*)»⁶¹, siendo nuestro propósito a continuación tratar de demostrar si en materia de tácita reconducción es posible seguir encontrando la evidente y clara huella del Derecho romano.

En primer lugar, hemos de señalar que nuestro Código Civil establece con carácter general el carácter temporal del contrato de arrendamiento⁶². En concreto, el artículo 1543 del Código Civil, el cual define qué se entiende en nuestro ordenamiento jurídico por «arrendamiento», afirma: «en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto».

⁶¹ Antonio FERNÁNDEZ DE BUJÁN, *Derecho Público Romano. Recepción, Jurisdicción y Arbitraje*¹³, ed. Civitas, Madrid, 2010, pág. 355.

⁶² Este carácter «temporal», junto con el «precio cierto», tal y como ya señaló el Prof. José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo IV*¹³, Madrid, 1986, pág. 281 es una de las notas características de este contrato. Igual opinión ha sido manifestada también por los Profs. Luis DÍEZ-PICAZO y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil. Vol. II*⁶, Madrid, 1992, pág. 359, así como por el Prof. Carlos LASARTE, *Principios de Derecho Civil. Tomo III: Contratos*⁷, Madrid, 2.003, pág. 245.

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

Esta afirmación relativa a que el contrato de arrendamiento se entiende celebrado «por tiempo determinado», tal como ha indicado el Prof. Albaladejo, no es quizás la más acertada técnicamente⁶³, siendo su sentido auténtico la prohibición de los arrendamientos perpetuos por considerarlos perjudiciales al implicar una separación permanente entre la propiedad y el uso y disfrute de la tierra⁶⁴, tal y como ha sido reiteradamente defendido por la Jurisprudencia:

«En el caso concreto la referencia contractual a un plazo de duración «indefinido» no equivale a arrendamiento perpetuo, vitalicio o sometido al régimen de la prórroga forzosa, sino que significa «no definido», necesitado de determinación mediante la aplicación, en su caso, de lo establecido en el Código Civil en sus artículos 1581 y 1566 y 1577»⁶⁵; o

«[...] En el caso concreto la referencia contractual a un plazo de duración «indefinido» no equivale a arrendamiento perpetuo, vitalicio

⁶³ Ver Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II.2º, Madrid, 1994, pág. 158. Ya José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil Español*. Tomo X.IIº, Madrid, 1969, pág. 214, ponía de relieve los inconvenientes de la actual redacción del citado artículo 1543, afirmando: «pensábamos que la idea de tiempo hubiera estado más exactamente representada en la definición del arrendamiento de cosas con el adverbio temporalmente, sin añadir el calificativo de la determinación».

⁶⁴ Ver Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II.2º, Madrid, 1994, pp. 150-151. Por su parte, los Profs. Luis DíEZ-PICAZO y Antonio GULLÓN, *op. cit.*, pág. 363, indican que «el significado de la expresión subrayada es el de que se rechaza el arrendamiento a perpetuidad claramente, pero obliga a que se haga constar necesariamente la duración del contrato (un año, un mes, etc.)». Igualmente a favor de considerar que el tenor auténtico del artículo 1543 de nuestro Código Civil es prohibir los arrendamientos «perpetuos», se ha manifestado la Prof. Sabina UBEDA VALENCIA, *Plazo convencional y prórroga del contrato de Arrendamiento Urbano de Vivienda sometido a la L.A.U. de 1994*, en «*Aranzadi Civil*», 1998, nº 22, pp. 15-16.

Hemos de hacer aquí mención al hecho de que durante los Debates Parlamentarios sostenidos para la aprobación de nuestro vigente Código Civil, el Diputado leonés Don Gumersino de Azcárate criticó en la sesión de 9 de abril de 1889 la supresión de estos arrendamientos perpetuos de nuestro código civil (ver José Luis DE LOS MOZOS (ed.), *El Código Civil*. Debates Parlamentarios 1885-1889, vol. II, Madrid, 1989, pág. 1686): «[...]Además cerrais la puerta al arrendamiento perpetuo, consagrado en nuestra legislación, y que tiene su razón de ser, porque responde a un fin distinto del de los censos [...]». En realidad, como indicó el Sr. Azcárate, lo cierto es que los «Arrendamientos Perpetuos» fueron conocidos en diversos países y épocas de la historia, tal y como señala el Prof. Calixto VALVERDE Y VALVERDE, *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo IIIº, Valladolid, 1937, pp. 460-461, quien también parece proclive a defender que los arrendamientos –sobre todo de bienes inmuebles– deben prolongarse por un período de tiempo amplio, al poner de relieve los múltiples inconvenientes y perjuicios que ocasionan –en su opinión– los arrendamientos a corto plazo.

⁶⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2.001. En este mismo sentido se han manifestado otras sentencias, como la de 2 de julio de 1959 (RJ 1959\2952), la de 6 de diciembre de 1974 (RJ 1974\4560), o la de 9 de julio de 1979 (RJ. 1979\2934).

 JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ VELA

o sometido al régimen de la prórroga forzosa, sino que significa «no definido», necesitado de determinación mediante la aplicación, en su caso de lo establecido en el Código Civil en sus artículos 1581 y 1566 y 1567 [...]»⁶⁶

En realidad, la duración de los contratos de arrendamiento puede ser⁶⁷:

- 1 Por tiempo determinado ya, por ejemplo cuatro años.
- 2 Por tiempo determinable, bien por hechos externos (por ejemplo, aquel que dure una determinada situación), bien por la voluntad de un tercero o incluso de las partes.
- 3 Por tiempo indeterminado o indefinido, pero siempre con el límite de que cualquiera de las partes pueda desligarse libremente del contrato, sin que ninguna pueda imponer unilateral e indefinidamente a la otra la vigencia del contrato⁶⁸.

Esta posibilidad de que el contrato se establezca por tiempo indeterminado se desprende en primer lugar, a sensu contrario, del artículo 1565, el cual afirma: «Si el contrato se ha hecho por tiempo determinado, concluye [...]»⁶⁹; existiendo además dos

Ver también sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1908, de 15 de febrero de 1923, de 15 de octubre de 1924, de 15 de febrero de 1926, de 25 de noviembre de 1932, de 16 de mayo de 1946, de 14 de febrero de 1953, de 3 de diciembre de 1954, de 16 de noviembre de 1957, de 22 de enero y de 2 de julio de 1959, de 20 de febrero de 1960, de 30 de marzo y de 15 de junio de 1963, de 16 de diciembre de 1963, de 19 y de 25 de febrero de 1965, de 3 de noviembre de 1973, de 15 de octubre y de 17 de noviembre de 1984, de 9 de diciembre de 1985 y de 26 de febrero de 1992.

⁶⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 13 de noviembre de 2.001 (JUR 2002\41509).

⁶⁷ Ver Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II.2^o, Madrid, 1994, pág. 159.

⁶⁸ En este mismo sentido se ha manifestado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por ejemplo la Sentencia de 21 mayo 1958 [RJ 1958\2094] afirma: «Al definir el artículo 1543 del Código Civil el contrato de arrendamiento como el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, se ha de estimar por naturaleza, de vida temporal o tiempo limitado, porque de entenderlo ilimitado o indefinido representaría la transmisión para siempre del uso que se cede desmembrándolo del dominio»; mientras que la Sentencia de 30 de marzo de 1963 [RJ 1963\1941] dispone: «lo que impone el art. 1543 del Código Civil como requisito esencial especialísimo o peculiar del arrendamiento de cosas, es su temporalidad a la que no se falta cuando el plazo de duración que se pacta no es determinado, pero es determinable con arreglo a un criterio especificado en el propio contrato».

⁶⁹ A este respecto compartimos los razonamientos efectuados tanto por el Prof. ALBALADEJO, *op. cit.*, pág. 159, según el cual: «Pues si el art. 1565 se refiere al arrendamiento hecho por tiempo determinado (para establecer que concluye el día prefijado, sin necesidad de requerimiento), es que admite (a pesar de la letra del art. 1543, cuyo espíritu, como acabo de decir, no es el de excluir los arrendamientos por tiempo indeterminado) los que se hagan por tiempo indeterminado, en los cuales sí

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

artículos –el art. 1577⁷⁰ y el art. 1581⁷¹– en los cuales de modo específico se establece para los arrendamientos de fincas rústicas y los alquileres de fincas urbanas la duración por la cual se entiende celebrado el contrato cuando las partes no han establecido de modo expreso su duración⁷², del análisis de los cuales –tal como afirma el prof. Albaladejo⁷³ se desprende un principio de Derecho aplicable, a falta de otra norma, a cualquier tipo de arrendamiento de duración no particularmente establecida, según el cual: el arrendamiento se entiende hecho por el período de tiempo por el que se mida la renta (días, semanas, meses, años); a menos que la cosa sea útil por períodos separados unos de otros, en cuyo caso se entiende hecho por el tiempo de un período de utilidad.

Sin duda, es este carácter temporal del contrato de arrendamiento el que posibilita la existencia de la Institución de la «Tácita Reconducción», cuyo presupuesto para su existencia es la extinción de un contrato de arrendamiento previo. En concreto la institución jurídica de la «tácita reconducción» aparece recogida en el actual artículo 1566 de nuestro vigente Código Civil:

«Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento».

hará falta dicho requerimiento», pues como ha afirmado el Prof. MANRESA, op. cit., pág. 214: «contrayéndonos ya al supuesto de aplicación de este artículo, notamos que está contenido en sus primeras palabras, cuando dice «si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado...». Claramente da a entender el precepto que puede haber arrendamientos que no se hayan hecho por tiempo determinado, sino indeterminado, pues para estimarlo así no es preciso esforzarse en violentas deducciones, sino que, por el contrario, tal inteligencia fluye del literal sentido de las palabras del artículo».

⁷⁰ Con relación a los Arrendamientos de fincas rústicas, el artículo 1577 C.C dispone: «El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas».

⁷¹ Respecto a los arrendamientos de fincas urbanas, el artículo 1581 C.C. afirma: «Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término».

⁷² Ver Felipe CLEMENTE DE DIEGO, *Instituciones de Derecho Civil Español*. Tomo II, Madrid, 1930, pág. 226.

⁷³ Ver Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II.2º, Madrid, 1994, pp. 162-163.

Antes de proceder a un análisis detallado del régimen jurídico y de los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para la entrada en juego de la institución de la «tácita reconducción», hemos de reseñar que la misma se encuentra establecida en interés de ambos contratantes⁷⁴, tanto del arrendatario, como también del arrendador, debiendo en todo caso plantearnos con carácter previo una cuestión sistemática.

Este artículo 1566 se encuentra situado dentro de la Sección II del Capítulo II del Título que nuestro Código Civil dedica al contrato de Arrendamiento, siendo el título del citado Capítulo: «de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas». En base a ello, se ha planteado por alguna parte de la doctrina⁷⁵ si la «tácita reconducción» únicamente en-

⁷⁴ Ver José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil Español*⁶, Madrid, 1969, pág. 221

El Prof. M. MORENO MOCHOLI, *La «tácita reconducción» en la nueva ordenación de los arrendamientos de fincas urbanas*, en «*Revista General de Legislación y Jurisprudencia*», 1944, pág. 587, pone precisamente de relieve este interés común de los contratantes con relación a los arrendamientos rústicos: «[...]El cultivo requiere una serie de labores que comenzando en la siembra termine con la recolección. Si el colono prepara la cosecha no es justo interrumpir el ciclo y permitir que la propiedad arbitrariamente pueda en cualquier momento desahuciar, cuando pudo hacerlo antes de que el año agrícola comenzase. Aquí radica, a mi parecer, la esencia y núcleo del fundamento en que la «tácita» estriba, pues tal interrupción es perjudicial para el que trabaja la tierra, y notoriamente antieconómica. El interés individual y el colectivo coinciden perfectamente, en pro de la «tácita» estriba, pues tal interrupción es perjudicial para el que trabaja la tierra, y notoriamente antieconómica. El interés individual y el colectivo coinciden perfectamente, en pro de la «tácita reconducción». Uniendo, pues, ambos argumentos cabe concluir diciendo que la «tácita» surgió en beneficio de la continuidad –aunque en sentido jurídico se considere como un nuevo contrato– que de hecho implica para mejor obtención del fin económico de la tierra, en evitación de injustos perjuicios al labrador y concesión, en fin, de estabilidad, cumplidos ciertos supuestos, moderadora del rigor personalista, hacia un sentido o sabor real».

⁷⁵ Dentro del grupo de autores que se han opuesto a que la institución de la «tácita reconducción» sea susceptible de ser aplicable al arrendamiento de bienes muebles, destaca los Profs. Luis Díez-PICAZO y Antonio GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II⁶, Madrid, 1992, pág. 370; el Prof. Miguel TRAVIESAS, *Contrato de Arrendamiento*, en «*Revista de Derecho Privado*», vol. 64, 1919, pág. 14; o por el Prof. DE PABLO CONTRERAS, *Curso de Derecho Civil*. Vol. II, Madrid, 2.000, pp. 579-580.

Por otro lado, el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil Español*. Tomo X.II⁶, Madrid, 1969, pp. 227-228, afirma que la referencia que el artículo 1566 hace a los artículos 1577 y 1581 para determinar el plazo de duración del nuevo contrato de arrendamiento implica que la «tácita reconducción» no sea aplicable a los supuestos de Arrendamiento de Minas. En un sentido muy similar, y haciendo extensiva las conclusiones del Prof. MANRESA respecto a los arrendamientos de minas para todo tipo de arrendamiento de bienes muebles, el Prof. O'CALLAGHAN, *Código Civil. Comentado y con Jurisprudencia*, Madrid, 1996, pág. 1515, ha afirmado: «puesto que se contemplan para la tácita reconducción los plazos de los artículos

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

cuentra aplicación en los arrendamientos de bienes inmuebles, es decir, en los de fincas rústicas o urbanas, no siendo aplicable este artículo a los supuestos de arrendamiento de bienes muebles. Sin duda, desde un punto de vista literal debería defenderse esta opinión, pues la rúbrica del Capítulo donde se inserta el artículo 1566 no parece dejar lugar a ninguna duda –«De los arrendamientos de Fincas Rústicas y Urbanas»–, existiendo un capítulo previo titulado «Disposiciones Generales».

Sin embargo, un importante sector de la doctrina⁷⁶ encabezado por el Prof. ALBALADEJO defiende que las disposiciones contenidas en las

1577 y 1581, los cuales sólo están previstos para fincas rústicas y urbanas, respectivamente. De aplicar la tácita reconducción a la cosa mueble, nos hallaríamos ante el vacío legal de no tener plazo para ese contrato renovado».

⁷⁶ A favor de su aplicabilidad para todo tipo de arrendamiento, se muestran, entre otros, el Prof. Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX, vol. 1º [ed. Manuel ALBALADEJO y Silvia DÍAZ ALABART], Madrid, 1992, pág. 601, quien afirma rotundamente: «Sin embargo, creo que si la tácita reconducción se apoya en un consentimiento que la Ley presume ante ciertos hechos o requisitos que luego examinaremos, debe admitirse para toda clase de arrendamientos en que se puedan dar»; así como el Prof. Manuel MACÍAS CERROLAZA, El arrendamiento de automóviles, Madrid, 2.001, pag. 41, quien afirma con carácter general que «Nada obsta a la aplicación de la tácita reconducción en el arrendamiento de bienes muebles, pues la omisión por el arrendador del requerimiento al arrendatario para que devuelva la cosa arrendada a la terminación del contrato y que genera aquélla, puede producirse tanto si se trata de arrendamiento de inmuebles como de muebles», señalando que no obstante en el supuesto concreto objeto de su estudio –el arrendamiento de automóviles– no suele tener lugar como consecuencia de una de las cláusulas frecuentemente introducidas en los contratos–tipo de este tipo de arrendamientos: «no obstante, en la práctica parece difícil que la tácita reconducción pueda aplicarse en el contrato de arrendamiento de automóviles, dado que es frecuente la inclusión en el citado contrato de cláusulas del siguiente tenor: «en el caso de que el cliente quisiera conservar el vehículo por tiempo superior al convenido inicialmente y a fin de evitar reclamaciones el cliente se compromete a obtener previamente autorización del arrendador y pagar inmediatamente el valor del alquiler. En caso de infracción a lo establecido en el párrafo anterior, el arrendador conservará el derecho a hacer la reclamación judicial que estime oportuna». Es claro, pues, que con este tipo de cláusulas los arrendadores salvaguardan sus derechos en aras de evitar la tácita reconducción, al eliminar toda posibilidad de que el arrendatario, tras la terminación del contrato, continúe usando el automóvil con la aquiescencia del arrendador, lo que se deriva de la exigencia expresa de que el arrendatario que desee prorrogar la duración del contrato, debe obtener la autorización del arrendador antes de la fecha contratada de terminación. Por otro lado, cabe destacar el hecho de que frente al incumplimiento por el arrendatario de este clausulado las compañías arrendadoras haga constar en los contratos que se reservan el ejercicio de las acciones legales oportunas. Severa advertencia encaminada, sin duda, a disuadir al arrendatario que, por su cuenta y riesgo, permanezca gozando del uso del automóvil, una vez finalizado el contrato, con el consiguiente riesgo de ocasionar un accidente de circulación y exigencia de responsabilidad civil a la compañía arrendadora por parte del tercero perjudicado» (pág. 102). Ver también: Jaime SANTOS BRIZ, Derecho Civil. Tomo IV, Madrid, 1973, pág. 192; José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, Código Civil.

Secciones I –«Disposiciones Generales»– y II –«De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario»– del citado Capítulo II –«De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas»– son aplicables a todo arrendamiento de cosas, con independencia de la naturaleza mueble o inmueble de las mismas⁷⁷, esgrimiéndose diversos argumentos en defensa de esta tesis:

- 1 Tal rúbrica, como cualquier otra, no obliga al intérprete. La doctrina⁷⁸ considera que las divisiones de los Cuerpos Legales en libros, capítulos, secciones, etc., así como las rúbricas o títulos que suelen darse a los mismos no deben ser consideradas normas jurídicas por no contener –ni por si solos ni en relación con otras disposiciones– ningún mandato o prohibición de carácter general y susceptible de ser impuesto coactivamente, pues debe entenderse que obliga sólo el contenido de los preceptos, y no la colocación sistemática de los mismos, que, como los epígrafes con los que se les denomine, puede ser errónea.
- 2 Es extraño que el Código proceda a distinguir dentro de los contratos de arrendamiento los supuestos de arrendamiento de cosas de los de obra y servicios⁷⁹, y a definir el arrendamiento de cosas⁸⁰, llegando incluso a pensar a veces sólo en el de muebles⁸¹, para regular con posterioridad únicamente el de inmuebles.
- 3 Dentro de las Secciones I y II de este Capítulo II «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas»:
 - Se trata de cuestiones relativas a cualquier arrendamiento de cosas, e incluso a los de obra y a los de servicios. Así, el artículo 1546 procede a definir con carácter general y común

Doctrina y Jurisprudencia. Tomo V: arts. 1445-1603, Madrid, 1995, pág. 965; Pedro GONZÁLEZ POVEDA, Comentario al Código Civil. Tomo VII: arts. 1315-1789 (dir. por Ignacio SIERRA GIL DE LA CUESTA), Barcelona, 2.000, pág. 579.

⁷⁷ Ver Manuel ALBALADEJO, Derecho Civil. Tomo II.2º, Barcelona, 1994, nota 9, pp. 152-153.

⁷⁸ Ver Manuel ALBALADEJO, Derecho Civil. Tomo I, vol. I: Introducción y Parte General¹⁴, Barcelona, 1996, pp. 25-26.

⁷⁹ El art. 1542 C.C. afirma: «El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o de servicios».

⁸⁰ La definición del contrato de arrendamiento de cosas se contiene en el artículo 1543 C.C., el cual dispone: «En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto».

⁸¹ El art. 1545 C.C. que hace referencia al carácter «no fungible» que debe reunir un bien para poder ser objeto de un contrato de arrendamiento –«Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato»–, sólo tiene sentido con referencia a los bienes muebles, pues sólo éstos son susceptibles de ser «fungibles».

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

qué sujeto ha de entenderse como «arrendador» y quién como «arrendatario»:

«Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar».

- En numerosos artículos se habla de «cosa» arrendada, expresión en la cual se pueden comprender tanto los bienes muebles como los inmuebles. Así, por ejemplo⁸², cuando el artículo 1550⁸³ establece la posibilidad para el arrendatario de proceder al subarriendo de la cosa arrendada, o cuando el artículo 1557⁸⁴ establece la prohibición para el arrendatario de modificar la forma del bien arrendado.
- Existiendo, por otro lado, artículos que hacen referencia expresa a supuestos de arrendamientos de bienes inmuebles: así, el artículo 1549 indica que respecto a terceros sólo surtirán efectos los arrendamientos de «bienes raíces» inscritos en el Registro de la Propiedad; o, el artículo 1561 que dispone la obligación para el arrendatario de restituir «la finca» en idénticas condiciones a cómo la recibió. Por ello, deberían considerarse totalmente superfluas y carentes de sentido estas precisiones si esta Sección únicamente hiciera referencia a los arrendamientos de bienes inmuebles.

Sentada la aplicabilidad con carácter general a todo tipo de arrendamiento de cosas de la «tácita reconducción»⁸⁵, hemos de

⁸² Ver también arts. 1547, 1548, 1551, 1554, 1555, 1558, 1559 o 1563 C.C.

⁸³ El art. 1550 C.C. dispone: «Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador».

⁸⁴ El art. 1557 C.C. afirma: «El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada».

⁸⁵ Por otro lado, hemos de precisar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha puesto de relieve que la institución de la «tácita reconducción», en cambio, no es aplicable a los supuestos de arrendamiento de obras y de servicios: «Este artículo [el art. 1566 C.C.] se refiere al arrendamiento de fincas, no pudiendo, por tanto, regular las relaciones contractuales que medien entre los contratantes de obras y servicios, a que alude el artículo 1544» (Sentencia de 8 de abril de 1924).

Igualmente, nuestro Tribunal Supremo –por ejemplo, en la Sentencia de 12 de mayo de 1969 (RJ 1969\2477)– ha sentado el principio de que en los casos de «Subarriendo», la «tácita reconducción» no entra en juego: «[...]El recurso mantiene la tesis que un contrato de subarriendo por seis años, expirado al término de vigencia se ha

poner de relieve que la misma no supone una prórroga del contrato de arrendamiento existente⁸⁶, sino la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa por consentimiento presunto de ambas partes que se estima existente por el hecho de la aquiescencia de ambas en la continuación en el disfrute del bien al

de considerar renovado por igual período de tiempo por el hecho de que al mes siguiente se le pasó el recibo al cobro y se hizo efectivo por la misma renta que venía pagando mensualmente, teoría contraria a la ley porque en el fondo se sostiene una novación contractual por tácita reconducción, lo que no puede aceptarse porque la novación contractual tanto la extintiva como la modificativa requiere para su validez que se pacte de forma expresa o que se derive con toda claridad de actos que revelen la intención del agente lo que aquí no ocurre, pues el hecho del pago de renta del mes posterior a la expiración del término, implica la contraprestación del goce o uso de la casa por el tiempo que continúa disfrutándola por lo que no existe novación lo que unido a que el contrato de subarriendo es improrrogable conforme a la ley procede la desestimación del único motivo del recurso [...]»

En cambio, la jurisprudencia del Tribunal Supremo también ha admitido la aplicabilidad del artículo 1566 y, en consecuencia, de la «tácita reconducción» a los supuestos de Arrendamiento de Industria, tal y como se desprende de diversas Sentencias, como las de 28 de junio de 1979 (RJ 1979\2552), 30 de diciembre de 1981 (RJ 1981\5356), 17 de septiembre de 1987 (RJ 1987\6051), 7 de febrero de 1989 (RJ 1989\753), o la de 14 de abril de 2.004 (RJ 2004\1672).

⁸⁶ En cualquier caso, creemos de interés poner de relieve en este punto la circunstancia de que en el campo iuspublicista esta institución objeto de nuestro estudio –la «tácita reconducción»– también plantea en ciertos casos determinados problemas. En concreto, suele plantearse su aplicabilidad o no en ciertos casos, generalmente relativos a la concesión de servicios públicos, siendo la solución a que ha llegado la doctrina administrativista altamente restrictiva ante esta posibilidad, añadiéndose además el hecho de que en aquellos excepcionales supuestos donde se acepta su aplicación, la solución propugnada en cuanto a su naturaleza jurídica es radicalmente distinta a la existente en el ámbito del Derecho Privado, pues se afirma que en tales supuestos es imposible que pueda hablarse de la existencia de una nueva concesión –de un nuevo contrato–, pudiéndose afirmar únicamente la existencia de una modificación en el plazo de duración previamente señalado; son claramente reveladoras de esta visión las siguientes palabras del Prof. Jaime F. RODRÍGUEZ-ARANA, *La Prórroga en los Contratos Administrativos. Concepto, funcionalidad y régimen en los contratos de obras y en los de gestión de servicios públicos*, Madrid, 1988, pág. 171: «[...]A diferencia de lo que señala la doctrina civilista respecto a la tácita reconducción de los arrendamientos urbanos, su aplicación a los contratos de gestión de servicios públicos, especialmente en los supuestos de concesión, no origina un nuevo contrato, una nueva concesión. Para que ello ocurriese sería necesario, de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia, que se iniciase un nuevo procedimiento de contratación [...]».

En un sentido idéntico se manifiesta la jurisprudencia, así podemos destacar la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2003 (RJ 2003\5711), cuyo Fundamento Jurídico Segundo declara: «[...]No puede aplicarse al caso presente el instituto de la tácita reconducción previsto en el artículo 1566 del Código Civil para los arrendamientos. No es posible la analogía en dos instituciones que están regidas por principios distintos y dominados por intereses también divergentes. Mientras en materia de arrendamientos lo prevalente es el interés particular de las partes contratantes

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

terminar el arriendo anterior⁸⁷, pues así se deriva del sentido natural de las palabras tácita reconducción, pues «reconducir» quiere decir,

tes, que permite inducir de los actos de uno de ellos, o de la inexistencia de actos, una determinada conducta: prolongación del tiempo del contrato; en materia de dominio marítimo-terrestre, sin embargo, lo prioritario es el interés general de protección del demanio, que prevalece incluso frente a la desidia de los propios órganos de la Administración en el ejercicio de sus potestades de defensa del dominio público. Se trata de potestades-función que, a la vez, constituyen derechos y deberes irrenunciables y que no están sujetas a prescripción en cuanto a su tiempo de ejercicio[...]. Pueden también consultarse la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1992 (RJ 1992\9982), la del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 13 de diciembre de 2003 (JUR 2003\74254), o la del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 1 de junio de 1999 (RJCA 1999\1581).

⁸⁷ Ver Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX.1, (eds. Manuel ALBALADEJO + Silvia DÍAZ ALABART) Madrid, 1992, pág. 599. Por su parte, el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 222, apreció que «los términos del artículo 1566, al hablar de la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, pudieran hacer creer a primera vista que se trataba de una simple prórroga, de la subsistencia del primer contrato; pero como hace notar muy bien Laurent, la permanencia en el disfrute no significa la permanencia del arrendamiento. Obsévese que, según el artículo 1565, el contrato concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, y lo que ha concluído, ni se puede prorrogar ni puede subsistir; podría, sí, nacer algo que con ello guarde relaciones de muy grande analogía, de identidad si se quiere; pero no vemos términos hábiles para que lo que legalmente feneció, resurja y reviva», mientras que el Prof. Felipe CLEMENTE DE DIEGO, Instituciones de Derecho Civil Español. Tomo II, Madrid, 1930, pág. 226, ha señalado: «La reconducción tácita no es continuación del anterior arrendamiento (que ya había terminado), sino nueva locación consentida tácitamente y que, sin solución de continuidad en el tiempo, sigue a la anterior»; habiéndose expresado de un modo muy similar: Felipe SÁNCHEZ ROMÁN, Estudios de Derecho Civil. Tomo IV², Madrid, 1889, pág. 755; M. MORENO MOCHOLI, La «Tácita Reconducción» en la nueva ordenación de los arrendamientos de fincas rústicas, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 1944, pág. 583; Quintus Mucius SCAEVOLA, Código Civil. Tomo XXIV.I, Madrid, 1952, pp. 584-585; Federico PUIG PEÑA, Tratado de Derecho Civil Español. Tomo IV, vol. II², Madrid, 1973, pp. 250-251; Jaime SANTOS BRIZ, Derecho Civil. Tomo IV, Madrid, 1973, pág. 192; José CASTÁN TOBEÑAS, Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo IV¹³, Madrid, 1986, pág. 325; José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia. Tomo V: arts. 1445-1603, Madrid, 1995, pág. 968; Ignacio Pedro GONZÁLEZ POVEDA, Comentario al Código Civil. Tomo VII: arts. 1315-1789 (dirigido por Ignacio SIERRA GIL DE LA CUESTA), Barcelona, 2.000, pág. 579.

No obstante, en contra de esta consideración de la tácita reconducción como un nuevo contrato se ha manifestado BRIOSO, Las cláusulas de estabilización en la legislación de arrendamientos urbanos y la reconducción tácita, en «R.D.N.», abril-junio 1988, pág. 64, quien defiende que el artículo 1566 del código civil prevee la prórroga del contrato de arrendamiento existente: «al ser el contenido normalmente el del contrato antecedente con la excepción de la duración del plazo, cabría suponer que nos hallamos en presencia de una prórroga presunta del arriendo precedente, donde la duración se modifica por disposición de la Ley, cosa lógica, pues al ser el Código civil el que la impone con únicamente darse los requisitos de su artículo 1566, igualmente fija el plazo conforme a los artículos 1577 y 1581, en los cuales se regula un

en buen castellano, volver a arrendar, repetir o renovar el contrato de conducción o arrendamiento⁸⁸; pues como ya señaló SCAEVOLA⁸⁹, la expresión «tácita reconducción» es un nombre de tradición jurídica antigua, que, etimológicamente, equivale a volver a arrendar. Por otro lado, nuestro Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradamente en este mismo sentido:

«[...] Según reiterada doctrina de esta Sala (Sentencias de 14 junio 1984⁹⁰ y 21 febrero 1985⁹¹) el artículo 1566 del Código Civil da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido –re-

arrendamiento sin tiempo señalado por las partes, cosa que ocurre precisamente en ésta, quizá prórroga presunta, derivada de presunciones legales y no de una voluntad expresa o tácita de aquéllas [...]. Mueve también a tenerla más como prórroga del inicial contrato de arrendamiento, el hecho de que hasta transcurridos los quince días de disfrute de la cosa arrendada con la pertinente aquiescencia del arrendador, el nuevo contrato no surgiría, con lo que habría de dársele efecto retroactivo al instante de la expiración del anterior, una vez pasada esa quincena, mientras que si se considera una prórroga, ésta se produciría desde la finalización del precedente, dependiendo de su perfección del cumplimiento de los requisitos del precepto legal durante ese período, quedando modificado el contrato originario en las garantía y en su plazo por virtualidad de la Ley y en aquello que las partes por su proceder manifiesten quererlo alterar [...]. Contribuye también a la creencia de hallarnos ante una prórroga los artículos 1567 y 1547 del C.c.; el artículo 1567, al establecer el cese, respecto de la reconducción tácita, de las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal, pues si fuera nuevo contrato tal precepto sería superfluo, y el artículo 1547 que dice «cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convennido, el arrendatario devolverá al arrendador...», por lo cual podría pensarse que si surge la reconducción como un nuevo contrato, lo es sin prueba del precio y, en consecuencia, destrúible ese arriendo mediante la aplicación de la disposición de este artículo, cosa, desde luego, no querida por el artículo 1566; por el contrario, este inconveniente queda soslayado si se la reputa una prórroga presunta».

⁸⁸ Consideramos, por ello, bastante criticable la definición que el Diccionario de la Real Academia de la Lengua en su vigésimoprimer edición realiza del verbo «reconducir», pues después de indicar y señalar que éste deriva del latín «reconducere», sin embargo señala que su sentido no es otro sino el de «prorrogar tácita o expresamente un arrendamiento», cuando es totalmente evidente que el sentido real de tal verbo latino no es el de «prorrogar un arrendamiento existente», sino el de «realizar un nuevo arrendamiento».

⁸⁹ Quintus Mucius SCAEVOLA, Código Civil. Tomo XXIV.1¹, Madrid, 1952, pág. 583.

⁹⁰ La Sentencia de 14 de junio de 1984 (RJ 1984\3241) afirma: «[...]porque contra ese criterio se alza la reiterada doctrina sancionada por esta Sala de que si ciertamente el artículo 1566 del Código Civil da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido otro, como consecuencia de reconducción, emanante de consentimiento tácito, que aunque de ordinario reproduce las características de aquél, no es así en cuanto al plazo de duración [...]».

⁹¹ Por su parte, la Sentencia de 21 de febrero de 1985 [RJ 1985\737] señala «[...] porque «el contrato ha terminado» pudiéndose incluso decir que surge un contrato nuevo [...]».

 LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

conducción, consentimiento tácito– otro, que si de ordinario reproduce las características de aquél, no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no es el que regía el contrato extinguido, sino que ha de ser siempre, dentro de la teoría de la reconducción, el que señala el artículo 1581 [...]»⁹².

En cualquier caso, para que pueda entrar en juego la institución de la «Tácita Reconducción», del análisis del artículo 1566 C.C.⁹³ se desprende la necesidad de que concurran toda una serie de requisitos o presupuestos:

- 1 La Conclusión del Contrato de Arrendamiento que constituye su base. Además, tal y como ha indicado el Prof. Pedro GONZÁLEZ POVEDA⁹⁴, dicha conclusión hay que entenderla referida no sólo al transcurso del plazo inicialmente pactado, sino también al terminar de las prórrogas o de las sucesivas reconducciones del arrendamiento, siendo recogido este principio por nuestro Tribunal Supremo:

«La Sala, contra la opresora e ilimitada duración del arrendamiento, declara en su sentencia «que la arrendadora conservó íntegro su derecho a dar por concluído el arriendo, tanto al finalizar el plazo de tres años por que se hiciera como al expirar cada una de las prórrogas de tres años que por su aquiescencia y por el consentimiento implícito de la Sociedad arrendataria se hubiesen originado»; declaración que en buenos principios de jurisprudencia hay que acatar en casos como éste, en que no se demuestra que el Tribunal al hacerla hubiese incurrido en error evidente e inmediato»⁹⁵

- 2 Que no se haya acordado entre las partes ningún pacto excluyente de la reconducción, pues el citado artículo 1566 no tiene carácter imperativo, por lo cual es perfectamente admisible la existencia de un pacto en contrario establecido por los contratantes⁹⁶, tal y como

⁹² Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1996 (RJ 1996/7113). En idéntico sentido se han expresado otras muchas sentencias de nuestro Tribunal Supremo, desde la sentencia de 11 de abril de 1942 hasta la de 14 de abril de 2.004 (RJ 2004/1672).

⁹³ Ver supra págs. anteriores.

⁹⁴ Pedro GONZÁLEZ POVEDA, *Comentario del Código Civil*. Vol. VII (dir. por Ignacio SIERRA GIL DE LA CUESTA), Barcelona, 2.000., pág. 579. En un sentido idéntico se expresa el Prof. José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 963; José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil Español*. Tomo X.II^o, Madrid, 1969, pág. 218; Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XX.I (eds. Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), Madrid, 1992, pág. 601

⁹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1923.

⁹⁶ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 963, quien afirma: «[...]tratándose, como se trata, de un precepto no imperativo, sino meramente facultativo, su

ha sido señalado incluso por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo:

«[...]Por la cláusula 5ª del contrato celebrado entre los litigantes el 7 de mayo de 1936, se estipuló que la extinción del mismo tendría lugar a los cinco años de su fecha, y que se renunciaba a la posible tácita reconducción, y como tal renuncia era válida por virtud de lo dispuesto en el artículo 6º, apartado 2º del Código Civil⁹⁷, y obligatoria para los contratantes, conforme a los 1091 y 1255⁹⁸ del propio Cuerpo Legal, es visto que no puede alegarse la tácita reconducción, como hace el recurrente para oponerse a la extinción del contrato por vencimiento del plazo estipulado, ya que aquella no puede producir sus efectos por consecuencia de su renuncia [...]»⁹⁹.

3 Permanencia del Arrendatario en el Disfrute de la Cosa arrendada, la cual debe reunir un doble requisito: debe haberse prolongado por un período de tiempo mínimo de 15 días, y

aplicabilidad puede venir excluida por la voluntad concorde de las partes que, con anterioridad al momento en que podría haberse producido, hayan acordado su exclusión». Puede también consultarse: José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pp. 224-225; Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XX.I (eds. Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), Madrid, 1992, pág. 601.

⁹⁷ El apartado 2º del artículo 6º del Código Civil establece de modo expreso que: «La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidos cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros», siendo evidente que el pacto libremente concertado entre arrendador y arrendatario por el cual éstos deciden excluir del contrato celebrado entre ellos la tácita reconducción admitida por el artículo 1566 C.C. no contraría ni el interés ni el orden público, ni perjudica de ningún modo los intereses legítimos de terceros.

⁹⁸ El artículo 1255 del Código Civil establece la libertad de las partes para concertar todos aquellos pactos que estimen convenientes siempre que no sean contrarios a la ley, la moral, ni el orden público: «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público». Mientras que el artículo 1091 del Código Civil establece el carácter obligatorio para las partes de todos los términos establecidas por ellas al celebrar un contrato: «Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos».

⁹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1951 [RJ 1951\1003]. De modo muy similar se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su sentencia de 31 de diciembre de 1992 (RJ 1992\10667), donde afirma: «la renuncia a la tácita reconducción es eficaz, pues se trata de un derecho concedido al arrendatario conforme a los artículos 1566 y 1567 del Código Civil, y por ello es un derecho susceptible de renunciabilidad, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, al suponer un nuevo contrato, no darse la concurrencia de terceros posibles perjudicados y no ser un precepto imperativo sino meramente facultativo, susceptible de ser excluido por el concierto de voluntades de los interesados».

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

debe haber tenido lugar en análogas condiciones a como se venía haciendo durante la vigencia del contrato renovado¹⁰⁰. Esto supone, tal y como ha indicado el Prof. LUCAS FERNÁNDEZ, que dicha permanencia «debe entenderse como disfrute arrendaticio, es decir, algo más que una mera permanencia en la posesión»¹⁰¹.

La circunstancia de que el arrendatario deba haber permanecido en el disfrute del bien por un período de 15 días, constituye una cierta novedad con relación a lo que había establecido históricamente la legislación histórica española a este respecto. Así, el antes citado artículo 1497¹⁰² del Proyecto de García Goyena –en concordancia con lo que era la regulación del Derecho Romano¹⁰³– no exigía que dicha continuación en la disponibilidad del bien arrendado se prolongara por ningún período de tiempo concreto para entender producida la tácita reconducción, mientras que dentro del Anteproyecto de Código Civil discutido entre los años 1882 y 1888, el artículo 24¹⁰⁴ del Capítulo III del Libro IV exige para que entre en juego la «tácita reconducción» que el arrendatario continúe disfrutando del bien –una vez cumplido el período de duración pactado– únicamente por un período de 3 días, siguiendo el principio establecido para los arrendamientos de fincas rústicas por Alfonso X el Sabio en sus Partidas¹⁰⁵ y por el Decreto de las Cortes de Cádiz de 8 de junio de 1813¹⁰⁶. A este respecto, compartimos la opinión expresada por el Prof. MANRESA, en el sentido de que la existencia de este plazo y su duración ha proporcionado una mayor seguridad en la interpre-

¹⁰⁰ Ver Pedro GONZÁLEZ POVEDA, op. cit., pág. 579.

¹⁰¹ Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XX.I (eds. Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), Madrid, 1992, pág. 601. Ya el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pp. 218-219, afirmaba a este respecto: «Importa observar, porque ello contribuye mucho a la recta inteligencia de la materia que estudiamos, que el artículo 1566 no se refiere a la permanencia del arrendatario en la posesión de la cosa, sino a la permanencia en el disfrute [...], lo cual es muy distinto. Del simple hecho de una nueva posesión es imposible deducir la existencia de la tácita reconducción; del hecho del disfrute, la reconducción se deriva como su más necesaria consecuencia».

¹⁰² Ver supra pág. 20.

¹⁰³ Ver supra pág. 3.

¹⁰⁴ Dicho artículo 24 del Anteproyecto del Libro IV disponía: «Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando tres días la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido desahucio».

¹⁰⁵ Ver supra pág. 7.

¹⁰⁶ Ver supra pp. 10-11.

tación de los hechos, pues los contratantes saben lo que significa la permanencia por un tiempo dado, siendo así más lógica y coherente la atribución de las consecuencias de sus actos¹⁰⁷.

Con relación al cómputo de este período de quince días de permanencia del arrendatario en el disfrute del bien arrendado con posterioridad al cumplimiento del término contractual acordado por las partes, hemos de reseñar que la Jurisprudencia ha establecido que en el caso de los Arrendamientos «de Temporada», dicho plazo sólo comenzará a computar en los quince primeros días de la nueva temporada, y no en los días subsiguientes al final de la relación arrendaticia originariamente concertada¹⁰⁸.

Por otro lado, hemos de poner aquí de relieve que es precisamente de dicho disfrute de la cosa arrendada, de donde debe deducirse la voluntad presunta del arrendatario de renovar el contrato de arrendamiento existente y ya concluido, la cual de concurrir –en su caso– con la del arrendador producirá el nacimiento del nuevo contrato de arrendamiento fruto de la «tácita reconducción»¹⁰⁹. Por ello, como indica MANRESA, «preciso es que al permanecer el arrendatario en el disfrute de la cosa, entienda que continúa aprovechándose de la cosa como tal arrendatario, y no en otro cualquier concepto, preciso es también que la aquiescencia del arrendador arranque de su propio estado de conciencia, para seguir considerando al arrendatario como tal»¹¹⁰; pues, como acertadamente señaló SCAEVOLA¹¹¹, la continuación del arrendatario en el disfrute del bien arrendado puede obedecer a causas muy diversas de la intención de renovar el contrato, citando como ejemplos la imposibilidad física o moral de devolver la cosa arrendada en el tiempo natural de la terminación del contrato.

Con relación al hecho de que la voluntad de renovar el contrato deriva de la permanencia del arrendatario en el disfrute del bien arrendado, se ha planteado por la doctrina la duda con relación a los supuestos en que existiendo una pluralidad de arrendatarios, sólo uno o alguno de ellos ha permanecido en el disfrute del bien arrendado, habiéndose defendido mayoritariamente¹¹² que en

¹⁰⁷ Ver José Luis MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 223.

¹⁰⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1980 (RJ 1980\1366).

¹⁰⁹ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 963.

¹¹⁰ José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 219.

¹¹¹ Quintus Mucius SCAEVOLA, Código Civil. Tomo XXIV.I, Madrid, 1952, pág. 585.

¹¹² Ver Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, Comentarios al Código Civil y Compila-

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

tales supuestos la «tácita reconducción» sólo entrará en juego respecto a aquel o aquellos arrendatarios que han continuado disfrutando del bien arrendado; entre los argumentos dados en apoyo de esta tesis destacan los proporcionados por el Prof. MANRESA, quien consideraba que «ya estuvieran ligados los arrendatarios por el vínculo de la solidaridad, bien no existiera éste por no haberse pactado, es indudable que la tácita reconducción sólo producirá sus efectos para aquellos que realmente hayan permanecido en el disfrute de la cosa durante el plazo legal. Esta solución es bastante clara en el caso de no haber solidaridad; pero aun en el caso de que haya existido, no debe haber inconveniente en admitirla, si se tiene en cuenta lo que la tácita reconducción significa. El contrato primitivo feneció al llegar el día prefijado; la reconducción es un nuevo contrato, según tenemos dicho; por lo tanto, al fenecer el contrato primitivo, termina con todas sus consecuencias y con todo aquello que le es accesorio, entre lo que se encuentra el vínculo de la solidaridad, creado en garantía del arrendador. De aquí se deduce que en el momento en que la tácita reconducción se opera; es decir, durante el período que dura la permanencia de alguno de los arrendatarios, no cabe ya hablar de solidaridad, porque legalmente dejó de existir. No puede, pues, perjudicar ni aprovechar a otro ex arrendatario lo que una persona, que no está ya ligada con él por relaciones de ninguna especie, haga o deje de hacer»¹¹³.

En cualquier caso, tal y como ha sido puesto de relieve por la doctrina, dicha permanencia del arrendatario constituye únicamente una presunción *iuris tantum* de la voluntad del arrendatario de renovar el contrato, por lo cual la misma admite prueba en contrario, de modo que «aun cuando permanezca los aludidos quince días, siempre puede acreditar [el arrendatario] que su voluntad no es la de continuar el arriendo a través de la tácita reconducción, lo que puede deducirse de actos anteriores, simultáneos o posteriores a dicha permanencia, entre los que figura, en primer lugar, la comunicación que en tal sentido dirija al arrendador, haciéndose constar su voluntad contraria a la tácita reconducción»¹¹⁴. Por último, indicar que según el Prof. LUCAS FERNÁNDEZ, dicha manifestación dirigida por el arrenda-

ciones Forales. Tomo XX.I, (eds. Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart) Madrid, 1992, pp. 601-602.

¹¹³ José María MANRESA Y NAVARRO, *op. cit.*, pág. 224.

¹¹⁴ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, *op. cit.*, pág. 963.

tario al arrendador indicándole que su permanencia en el disfrute del bien arrendado por un período superior a los quince días señalados por el artículo 1566 del Código Civil obedece a causas distintas a su voluntad de renovar el contrato existente, debe ser dirigida antes del transcurso de los citados quince días¹¹⁵.

4 Aquiescencia del Arrendador, es decir, es preciso el consentimiento del arrendador a esta permanencia del arrendatario en el disfrute del bien arrendado, consistente en no oponerse a dicha continuación por parte del arrendatario en el disfrute del bien arrendado¹¹⁶.

Por ello, es imprescindible para poder deducir de la conducta de dicho arrendador su consenso al respecto que éste haya tenido, como indica el Prof. GONZÁLEZ POVEDA, «un previo conocimiento [...] de la situación de permanencia en el disfrute de la cosa por el arrendatario durante ese plazo de 15 días»¹¹⁷, así como –tal y como señala el Prof. ALBÁCAR LÓPEZ– «es necesario que conste que el arrendador conocía la finalización del plazo prefijado, pues, en otro caso, mal podía entenderse que la aquiescencia del arrendador a la posesión arrendaticia del arrendatario pudiera interpretarse como voluntad presunta favorable a la tática reconducción»¹¹⁸.

En cualquier caso, aquí nos encontramos nuevamente ante una presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario. Es de-

¹¹⁵ Ver Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 602.

¹¹⁶ El Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 220, realiza un análisis detallado de las motivaciones que llevaron al legislador a establecer esta auténtica presunción del consentimiento del arrendador para la renovación del contrato: «en cuanto al arrendador, el consentimiento puede en realidad no existir, pero la ley lo presume siempre que se reúnan las expresadas circunstancias. Su aquiescencia puede obedecer a un descuido, una ausencia, enfermedad, etc., suya o de sus representantes voluntarios o legítimos, y sin embargo, la ley aun así presume el consentimiento. Y así debe ser, porque en otro caso podría alegarse y aun probarse después de más o menos tiempo el hecho de la enfermedad, ausencia, etc., en suma, la no existencia del consentimiento; y al faltar éste o faltar la capacidad para él, caería por tierra todo el edificio fundado por el legislador, en perjuicio de los intereses del agricultor, de la agricultura en general, y aun del mismo dueño, que por cualquier circunstancia no pudo oportunamente tener otro labrador, o atender al cuidado y producción de sus fincas».

¹¹⁷ Pedro GONZÁLEZ POVEDA, op. cit., pág. 579. Ver también Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 603, o José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 218.

¹¹⁸ José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 963.

cir, el arrendador puede demostrar que pese a haber tenido conocimiento del cumplimiento del plazo fijado en el contrato –o en las sucesivas prórrogas o tácitas reconducciones–, así como de la permanencia del arrendatario en el disfrute del bien arrendado, no ha otorgado su consentimiento para la conclusión del nuevo contrato, basándose tanto en hechos anteriores, como coetáneos o posteriores.

5 Inexistencia de un requerimiento previo efectuado por el arrendador al arrendatario, pues como señaló ya el Prof. MANRESA «si el requerimiento se ha verificado, la reconducción no tiene lugar. La razón es obvia; el requerimiento muestra de un modo expreso el propósito y la intención de poner término al arrendamiento, y contra el consentimiento expreso no puede prevalecer el tácito»¹¹⁹, opinión recogida en la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo desde época muy antigua:

«el plazo de quince días que señala el artículo 1566 sólo produce el efecto de la tácita reconducción cuando no hubiere precedido requerimiento, para la terminación del arrendamiento: pues habiendo precedido requerimiento, aunque pasen los quince días y aunque el desahucio se interponga después de éstos, el desahucio debe prosperar»¹²⁰

Este requerimiento debe entenderse en un sentido muy amplio como toda notificación fehaciente efectuada por el arrendador al arrendatario contraria a la reconducción; es decir, basta cualquier manifestación de voluntad dirigida por el arrendador al arrendatario en el que le manifieste su voluntad contraria a que el contrato se renueve por tácita reconducción¹²¹, sin ser exigible la interposi-

¹¹⁹ José Luis MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 219. Puede también consultarse: José PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*. Tomo II, vol. II², Barcelona, 1982, pág. 278.

¹²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1899. En igual sentido se han manifestado otras muchas sentencias de nuestro Tribunal Supremo, como pueden ser la de 4 de octubre de 1963 (RJ 1963\3989); la Sentencia de 27 de mayo de 1968 (RJ 1968\2924); la sentencia de 7 de febrero de 1989 (RJ 1989\753) o la de 9 de abril de 1985 (RJ 1985\1685).

¹²¹ El Prof. Quintus Mucius SCAEVOLA, *Código Civil*. Tomo XXIV.1, Madrid, 1952, pág. 585 señala a este respecto: «el legislador reputa suficiente la manifestación única de disconformidad que realiza el dueño de bienes avisando al arrendatario para que los abandone a la expiración del plazo pactado en el arriendo, sin necesidad de ratificar tal disconformidad con otro acto posterior ni en fecha determinada». Por su parte, el Prof. Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II: *Derecho de Obligaciones*, vol. II^o, Barcelona, 1994, pág. 182 enumera toda una serie de acontecimientos de los cuales el Tribunal Supremo ha derivado la existencia de una voluntad del arrendador contraria a la entrada en juego de la «tácita reconducción».

ción de una demanda de desahucio¹²² –si bien ésta, lógicamente, se entiende equivalente a la citada notificación¹²³.

Este requerimiento, puede llevarse a cabo tanto antes de la finalización del término del arrendamiento, como con posterioridad a la misma y dentro de los quince días siguientes a tal fecha¹²⁴.

Por otro lado, debe también tenerse en cuenta que según generalizada doctrina de nuestro Tribunal Supremo, efectuado en tiempo y forma el requerimiento por el arrendador al arren-

¹²² Hemos de hacer referencia aquí a que una de las principales novedades introducidas en la redacción actual del precepto que regula la «tácita reconducción» –artículo 1566–, con relación a sus inmediatos antecedentes, se encuentra en que con anterioridad para que no entrara en juego esta institución, tanto el artículo 1497 del Proyecto de 1851, como el artículo 24 del Capítulo III del Libro IV del Anteproyecto de Código Civil elaborado entre 1882 y 1888 –ver supra nota 104–, exigían de modo taxativo la inexistencia de una demanda de desahucio, mientras que en la actualidad se exige de modo mucho más genérico la ausencia de cualquier tipo de Requerimiento, sin exigir la interposición por el arrendador de una demanda de desahucio contra el arrendatario. Ya el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil Español*. Tomo X.II^o, Madrid, 1969, pág. 213 afirmaba: «Nuestro Código, como se ve, [...] mejora notablemente la fórmula de su enunciación al sustituir la palabra desahucio por la de requerimiento».

¹²³ A este respecto, ya la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1934 afirmaba: «La tácita reconducción establecida en el artículo 1566 del Código Civil exige la aquiescencia del arrendador para la prórroga del contrato, y esta circunstancia no concurre cuando antes de transcurrir quince días de su terminación formula la correspondiente demanda de desahucio contra el arrendatario».

En cualquier caso, con relación al plazo para interponer la demanda de desahucio, nuestro Tribunal Supremo tiene sentada jurisprudencia que se remonta a la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1899, la cual aparece perfectamente reflejada en la Sentencia de 10 de mayo de 1950, en el sentido de que «el artículo 1566 del Código Civil no limita el ejercicio de la acción de desahucio al término de los quince días en él señalados si precedió el requerimiento, porque en tal supuesto aquella permanencia no es viva y eficaz, a menos que actos posteriores revelen la voluntad de los contratantes encaminada a la prórroga del arriendo; pero como quiera que tales actos implican una denuncia del propósito contrario, ya evidenciado por el acto del requerimiento, para que éste quede sin efecto por aquéllos es inexcusable que consten, como toda renuncia de derechos, de modo claro e inequívoco; y el Tribunal de instancia no atribuye tal alcance al hecho de haberse cobrado una mensualidad finado el contrato, frente a la negativa de los arrendadores a percibir los restantes, estimando, por el contrario, que ello pudo ser debido a suponer que el arrendador tiene derecho a la renta en tanto no se cese en el disfrute de la cosa arrendada, no atacada tal presunción en forma eficaz».

¹²⁴ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, *op. cit.*, pág. 964. Por su parte, nuestro Tribunal Supremo también ha puesto de relieve en su jurisprudencia la necesidad de que dicho requerimiento sea efectuado como máximo en el plazo de quince días a partir de la fecha de vencimiento del contrato; pudiéndose consultar a este respecto la Sentencia de 5 de mayo de 1970 (RJ 1970\2226).

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

datario para evitar la entrada en juego de la institución de la «tácita reconducción», ésta no desplegará sus efectos aun cuando el arrendatario continúe en posesión del bien arrendado, e incluso aunque prosiga el arrendador percibiendo rentas pagadas por el arrendatario:

«[...] Si con anterioridad al vencimiento del plazo contractual medió el requerimiento preciso revelador de la falta de aquiescencia por parte del arrendador a la continuidad del arrendamiento [...], no pudo surgir la tácita reconducción a que hace referencia el artículo 1566 del Código Civil, sin que la continuidad de la arrendataria en la ocupación del inmueble a partir de aquel momento sin otra causa que la condescendencia de la contraparte, pueda generar título alguno a favor de aquélla [...]; y no obsta a lo dicho que, después de terminado el plazo del arrendamiento, el arrendador haya percibido algunas rentas, pues tal circunstancia no tiene otro alcance que el de hacer efectiva la contraprestación debida por continuar el arrendatario en la posesión de la cosa que fue objeto del contrato de arrendamiento ya terminado y concluido»¹²⁵;

además, con relación de modo más concreto al hecho de continuar pagando la renta el arrendatario, este hecho suele ser conceptuado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo como una contraprestación a título de indemnización por la persistencia de la ocupación y la consiguiente privación al arrendador del disfrute del bien controvertido:

«[...]porque, en discrepancia con lo pretendido por el recurrente, el hecho de que después del requerimiento practicado por el demandante al demandado para dar por terminado el vínculo arrendaticio de que se trata, por conclusión del término prefijado al respecto, hubiese dicho demandado continuado pagando el importe de la renta pactada por persistir, contra la voluntad de dicho demandante, en la ocupación del negocio en cuestión, no genera tácita reconducción, dado que, como tiene declarado esta Sala [...], esa percepción de renta puede tener su explicación, no en aceptar la preexistencia de la relación jurídica arrendaticia afectada, sino en la simple mecánica seguida en los años de vigencia de tal relación arrendaticia, y principalmente en una mera contraprestación indemnizatoria por la persistencia en la ocupación y disfrute de la

¹²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1993 (RJ 1993\1663). En un sentido muy similar se ha manifestado posteriormente nuestro máximo Tribunal en su sentencia de 28 de julio de 1999 (RJ 1999\6579) Esta jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido asumida por los tribunales inferiores, como por ejemplo evidencia la sentencia de 3 de marzo de 2.005 de la Audiencia Provincial de Gerona (JUR 2005\100792).

industria o negocio a pesar de no aceptarla el arrendador de la misma»¹²⁶.

En cualquier caso, no podemos desconocer que nuestro Tribunal Supremo, en ocasiones, ha entendido también que pese a la existencia del citado requerimiento, procedía la tácita reconducción del contrato en cuestión, pues actos posteriores al mismo lo habían dejado sin efecto:

«El tribunal a quo aprecia por presunciones perfectamente legítimas, derivadas del tiempo que dejó transcurrir el actor sin formular la demanda de desahucio desde que hizo el requerimiento al desahuciado y del hecho de haber seguido cobrando sin advertencia ni protesta alguna los alquileres de varias mensualidades, que espontánea y voluntariamente renunció a su derecho, consintiendo la continuación del contrato de arriendo; y este fundamento legal de la sentencia no aparece impugnado en forma eficaz, siendo manifiesto que en cualquier momento el que es dueño de un derecho puede renunciar a él»¹²⁷

- 6 Por último, es preciso que ambas partes tengan plena capacidad jurídica y de obrar para celebrar un contrato de arrendamiento en el momento en que se produce la tácita reconducción¹²⁸, pues recordemos que ésta supone no la prórroga de un contrato ya existente, sino la celebración entre las partes de un nuevo contrato basada en el consentimiento presunto de ambos; por ello, si alguna de las partes es incapaz, no puede afirmarse que haya manifestado en modo alguno su consentimiento tácito al citado nuevo contrato, por lo cual la tácita reconducción no producirá ningún tipo de efectos.

En cuanto a los Efectos que conlleva la conclusión de un nuevo contrato de Arrendamiento por «Tácita Reconducción» al concurrir los presupuestos arriba indicados, señalar que ese nuevo contrato al haberse formado por medio de las voluntades presuntas de arrendador y arrendatario –lo cual impide que las partes establezcan el contenido del mismo–, se entiende celebrado en las mismas condiciones del anterior contrato¹²⁹, con únicamente dos salvedades establecidas por el propio Código Civil:

¹²⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1979 (RJ 1979\2552). En idéntico sentido se expresaba ya la Sentencia de 23 de octubre de 1957 (RJ 1957\2877).

¹²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1909.

¹²⁸ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 965; Pedro GONZÁLEZ POVEDA, op. cit., pág. 579.

¹²⁹ Ver José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 965; José CASTÁN TOBEÑAS,

1 Su plazo de duración. El nuevo contrato se entiende celebrado no por el mismo período de duración pactado en el contrato previo, sino –según establece el propio artículo 1566 del Código Civil¹³⁰– por aquél que deriva de la aplicación de las reglas contenidas en los artículos 1577¹³¹ y 1581¹³² para determinar el plazo en los supuestos de arrendamientos rústicos o urbanos celebrados originariamente sin determinación del mismo¹³³. En consecuencia, cuando se trate del arrendamiento de un fundo rústico, se entenderá renovado el contrato por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diera en un año, o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos; en el caso de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, la renovación será por tantos años cuantas hojas sean; y, finalmente, cuando se trate de un fundo urbano, se entenderá hecho según el plazo fijado para el pago de la renta –es decir, anual cuando se fijara un alquiler anual, mensual cuando el pago fuera por meses, o por días cuando fuera diario; principio que ha sido reiteradamente confirmado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo¹³⁴, habiendo también establecido de modo expreso nuestro máximo tribunal que jamás debe entenderse realizada la «tácita reconducción» por un período de tiempo «indeterminado» o «indefinido»:

Derecho civil español, común y foral. Tomo IV¹³, Madrid, 1986, pág. 325; Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 607; Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil*. Tomo II: Derecho de Obligaciones, vol. II^o, Barcelona, 1994, pág. 183.

¹³⁰ Ver supra pág. 25.

¹³¹ Ver supra nota 70.

¹³² Ver supra nota 71.

¹³³ A este respecto, ha afirmado el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, *op. cit.*, pág. 227: «encierra, por tanto, un sustancial error el entender que, una vez operada la tácita reconducción, el tiempo de duración del nuevo arrendamiento es el mismo que se estipuló en el primitivo, porque sea cual fuese éste, lo que decidirá la cuestión será el criterio de los artículos 1577 y 1581». Ver también Calixto VALVERDE Y VALVERDE, *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo III^o, Valladolid, 1937, pág. 477; Federico PUIG PEÑA, *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo IV, vol. II^o, Madrid, 1973, pág. 251.

¹³⁴ Esta jurisprudencia se encuentra totalmente consolidada y se remonta a casi el mismo momento de la promulgación de nuestro vigente código civil, pudiendo apreciarse ya en las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1896, de 29 de octubre de 1889, de 12 de octubre de 1900, o en la de 20 de noviembre de 1909, donde puede leerse: «La sentencia recurrida aplica con acierto los preceptos de los artículos 1566 y 1581, porque la tácita reconducción supone el término del arrendamiento anterior; y en cuanto al plazo de este nuevo contrato, del que son elementos esenciales la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa por quince días, la

«[...]Incluso lo que podría ser objeto de duda conforme al contenido del artículo mil quinientos ochenta y uno del Código civil, es si la tácita reconducción operaría por años o por meses, pero nunca que fuera por plazo indefinido, cuya inteligencia contractual en tal sentido, violaría la idea del plazo o término concreto y definido que es consustancial con las locaciones como exige el artículo mil quinientos cuarenta y tres de dicho texto legal, cuyo correctivo para caso de omisión o de duda, se establece en el ya mencionado artículo mil quinientos ochenta y uno»¹³⁵

2 Las eventuales garantías prestadas por terceros. El artículo 1567 del Código Civil –en consonancia con el precepto de carácter general para todo tipo de garantías previsto en el artículo 1851 del Código Civil¹³⁶– establece de modo expreso y taxativo:

«En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal».

Es decir, este artículo, tal y como señala el Prof. ALBÁCAR LÓPEZ, recogiendo el argumento ya sentado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1964¹³⁷, obliga a estimar

aquiescencia del arrendador y que no haya precedido requerimiento de desahucio, el mismo artículo 1566 expresa que éste sea por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, y no por el estipulado en el contrato originario de la reconducción, como sostiene el recurrente para fundar la infracción de los artículos 1091 y 1258 del Código Civil, pues el hecho de haber transcurrido un año de la reconducción sin terminar el contrato podría, a lo más, demostrar que éste se prorrogó sin fijación de plazo, pero nunca por el del contrato primitivo, y en este concepto también se halla comprendida la reconducción de autos en el precepto del artículo 1581, ya que la Sala acertadamente aprecia que en el contrato prorrogado se estipuló una renta anual, y de todas suertes el maximum del término de la reconducción en los arrendamientos de predios urbanos es el de un año».

Ver Sentencias del Tribunal Supremo de: 29 de noviembre de 1909; 2 de mayo de 1915; 2 de diciembre de 1915; 15 de diciembre de 1953 (RJ 1953\3164), 11 de octubre de 1966 (RJ 1966\4521), de 9 de febrero de 1967 (RJ 1967\556), 6 de noviembre de 1967 (RJ 1967\4107), 30 de diciembre de 1981 (RJ 1981\5356), 14 de junio de 1984 (RJ 1984\3241), o de 9 de abril de 1985 (RJ 1985\1685).

¹³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de septiembre de 1987 (RJ 1987\6051). En idéntico sentido se ha manifestado la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1989 (RJ 1989\4789).

¹³⁶ En concreto, el citado artículo 1851 de nuestro Código Civil, incluido dentro del capítulo dedicado al estudio de la «extinción de la fianza», dispone: «La prórroga concedida al deudor por el acreedor sin el consentimiento del fiador extingue la fianza».

¹³⁷ En concreto, dicha Sentencia de 26 de octubre de 1964 (RJ 1964\4496) afirma: «Que acabado el plazo contractual, si la relación arrendaticia continuó, se ha de reputar que estuvo vigente, al amparo de la voluntad presunta del arrendador, regulada por los arts. 1565 y siguientes del Código y los efectos de esta institución los regula el

LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»...

que todas las demás condiciones del contrato originario, las establecidas, no por tercero, sino por las partes, desaparecidas con el del contrato primitivo, renacen en el de la voluntad presunta, pues sólo varía del contrato primitivo en el tiempo, que es el del artículo 1581 y en lo que estableciera el tercero para la seguridad del mismo.

Esta es una norma totalmente lógica, pues como indica el Prof. LUCAS FERNÁNDEZ, la tácita reconducción supone la conclusión de un nuevo contrato, por lo cual si habían sido otorgadas garantías por un tercero con relación a un determinado contrato, dichas garantías se deben extinguir con él como accesorias que son a éste¹³⁸.

En resumen, la conclusión que podemos alcanzar tras el estudio anterior es que nuestro vigente Código Civil de 1889 prevee una regulación de la tácita reconducción –contenida básicamente en sus arts. 1566, 1567, 1577 y 1581– sustancialmente idéntica a la prevista por el Derecho Romano. Así, en primer lugar, nos encontramos ante un nuevo contrato; la misma es aplicable a cualquier tipo de arrendamiento; el régimen jurídico del nuevo contrato será el mismo aplicable al contrato anterior; en cuanto al plazo de duración del nuevo contrato se distingue entre si su objeto es un fundo rústico o urbano, siendo de aplicación los mismos principios inspiradores a este respecto; y, han de entenderse extinguidas las eventuales garantías prestadas por terceros. La única diferencia radica en el hecho de que –al igual que el Código de Las Siete Partidas¹³⁹– se exige para la entrada en juego de la institución, que la tolerancia por parte del arrendador en el comportamiento del arrendatario se extienda por un período mínimo de tiempo una vez llegado el plazo de vencimiento del contrato original. Por tanto, encuentran aquí perfecto eco las palabras del Prof. Antonio FERNÁNDEZ DE BUJÁN cuando afirma su convencimiento «de que un número importante de artículos de este cuerpo legal, paradigma legislativo, constituye el último eslabón de la evolución del pensamiento jurídico desde Roma hasta el actual Derecho positivo»¹⁴⁰.

¹³⁸ 1567, al decir que cesan respecto de ella, las obligaciones otorgadas por terceros, para la seguridad del contrato y tal disposición obliga a estimar, que todas las demás condiciones del contrato originario, las establecidas no por tercero sino por las partes, desaparecidas con el contrato primitivo, renacen con el de voluntad presunta, que la tácita supone, puesto sólo varía del contrato primitivo en el tiempo que es el del 1581, y en lo que interviniera el tercero, para seguridad del contrato».

¹³⁹ Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 607. En un sentido muy similar se expresó el Prof. José María MANRESA Y NAVARRO, op. cit., pág. 229.

¹⁴⁰ Ver supra pp. anteriores.

¹⁴⁰ Antonio FERNÁNDEZ DE BUJÁN, *Derecho Privado Romano*², ed. Iustel, Madrid, 2009, contraportada.

