

VIDA JURIDICA

I. NOTICIAS

A) NACIONALES

Conferencia de don Alfonso de Cossío en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos

El pasado día 22 de marzo y dentro del «Curso de Arrendamientos urbanos», organizado por el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, el Catedrático de la Universidad de Sevilla don Alfonso de Cossío Corral pronunció una interesante conferencia sobre el tema «Ley de Arrendamientos urbanos y jurisprudencia sobre arrendamientos urbanos».

El acto fué presidido por el excelentísimo señor don José Castán, Presidente del Tribunal Supremo. De la presentación del conferenciante se encargó el Director del Instituto, ilustrísimo señor don Isidro de Arcenegui.

El Profesor Cossío comenzó advirtiendo lo vidrioso del tema, en el que es difícil alcanzar objetividad, porque la nota característica de la relación arrendaticia, en la actualidad, es el convertir en enemigos a ambas partes contratantes. Con todo, hay que buscar un entoque netamente jurídico y eludir el problema sociológico que, aunque existe, no atañe al Derecho Civil.

¿Por qué la Ley de Arrendamientos Urbanos no consigue la adhesión de caseros ni inquilinos? Los principios o finalidades fundamentales de esta legislación especial son, en síntesis, los siguientes: 1.º Prórroga del contrato y tasa de las causas de resolución. 2.º Regulación legislativa de la renta. 3.º Tendencia a favorecer la adquisición de la vivienda por el inquilino (retracto). 4.º Protección de la propiedad comercial (traspaso). Estas finalidades son en sí buenas, pero ¿son igualmente buenos los medios técnicos utilizados para llevarlas a efecto? Indudablemente, la Ley está en crisis y sus principios pugnan, no ya con los intereses, sino incluso con los criterios de unos y otros, arrendatarios o propietarios.

Por otra parte, las dificultades que plantea la aplicación de la Ley han dado lugar a que sobre ella se acumule un aluvión de jurisprudencia (no sólo del Tribunal Supremo, sino también la llamada «pequeña jurisprudencia») que, a la vez, plantea también un grave problema, dada la disparidad de criterios en que se apoya.

A juicio del conferenciante, la crítica de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha de hacerse a base del estudio de aspectos y problemas concretos, porque en esta materia los principios están todavía en evolución sin haber llegado a alcanzar una madurez definitiva. Dentro de esta línea, examina la injusticia que supone en la mayoría de los casos la condena en costas, la exclusión del no uso de la cosa arrendada como causa de resolución y las dificultades que

originan los complicados cálculos matemáticos que exige un recibo de inquilinato. Por otra parte, conceptos como los de subarriendo, cesión y convivencia no se emplean en su verdadero sentido y son fuente, por ello, de no pocas dudas y oscuridades; leyendo el artículo que trata de la convivencia se llega a no saber lo que es el subarriendo parcial ni la cesión parcial.

Hay que evitar, además, que una ley pueda causar quebranto en la moral, que exige el respeto a la palabra dada. Esto es lo que hace el art. 133, dirigido a una finalidad que podría conseguirse sin necesidad de convertir a los arrendatarios en agentes investigadores del Fisco.

La legislación de inquilinato nació después de la primera guerra mundial como Derecho excepcional (transitorio), pero ha llegado a constituir un Derecho especial, dotado de un procedimiento también especial. Pero el contrato de arrendamiento sigue estando regulado en el Código Civil y sin acudir a éste no puede resolverse un caso de arrendamiento urbano, porque ese Derecho especial no es autónomo.

Hay que romper el divorcio entre el Código Civil y la legislación especial y conseguir una regulación total del contrato de arrendamiento. El mayor éxito a que puede aspirar todo Derecho especial consiste en llegar a integrar sus principios dentro del sistema del Derecho Común.

J. FERRANDIS VILELLA

II Congreso nacional de Derecho Procesal. Extracto de las conclusiones

COMISION DE PROCESAL CIVIL

Primera.—Deben regularse los actos dispositivos que ponen fin al proceso, tales como el acto de conciliación, transacción judicial, renuncia de la acción, allanamiento y caducidad.

Segunda.—Han de racionalizarse los criterios de competencia.

Tercera.—Debe colmarse la laguna de nuestro ordenamiento procesal en cuanto a la pluralidad de partes.

Cuarta.—Se estima conveniente reforzar la autoridad del juez en el proceso en cuanto beneficia la administración de justicia.

Quinta.—El tratamiento procesal declarativo español debe centrarse totalmente en torno a un tipo de juicio ordinario, escrito, concebido con elasticidad, tomando como base los principios del actual de menor cuantía. Los tipos procesales plenarios procesales actuales deben reconducirse a este tipo general. Los juicios sumarios actuales deben continuar como tales sumarios, pero su procedimiento se basará en las normas del juicio ordinario. Los juicios sumarios actuales que no se consideren susceptibles de reconducción procedimental al tipo plenario, conservarán sus procedimientos propios. La reducción y simplificación debe alcanzar al sistema de recursos.

El futuro Código procesal deberá comprender todos los tipos de procesos declarativos.

Sexta.—En cuanto al proceso preventivo cautelar hay que realzar la importancia que actualmente tienen las medidas cautelares y preventivas mediante una