

inmobiliarias particulares, adquiriese terrenos y parcelas en las inmediaciones de las grandes urbes y que edificase, concediese créditos o bien enajenase a bajos precios dichos terrenos urbanizados. Con la construcción de estas ciudades satélites—concluyó el conferenciante—se embellecería, sanearía y resolvería el problema tan vital y acuciante de la vivienda.

JOSE BONET CORREA

«Los extranjeros ante el arrendamiento urbano»

Conferencia de don Jesús Millaruelo en el I. N. E. J.

En el ciclo de conferencias que sobre el Derecho de Arrendamientos el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos celebra, el día 20 de abril de 1954, a las siete y media de la tarde y bajo la presidencia de su Director, el ilustísimo señor Arcenegui, dió una interesantísima y magnífica disertación el doctor don Jesús Millaruelo, Secretario de Embajada y Profesor de Derecho Internacional de la Universidad de Madrid, acerca de «Los extranjeros ante el arrendamiento urbano».

El conferenciante comenzó diciendo que la intervención de la contratación de arrendamientos por normas de Derecho necesario es consecuencia de una necesidad social. Si bien hay que admitirla—añadió—, no obstante causa daños colectivos, tales como el desplazamiento de clases sociales, desatención en la conservación de los inmuebles, paralización de la construcción, concentración de la riqueza urbana en pocas manos y división de los españoles en dos grupos, según la fecha inicial del contrato. Afirmó que todo esto debe tenerse en cuenta para la consideración internacional del problema, pues el principio de solidaridad del grupo social, que impone el sacrificio de los unos por los otros y de unas generaciones a otras, no infirma, por el momento, la vida social internacional.

De aquí—dijo el Profesor Millaruelo—la necesidad de adoptar una actitud crítica, tanto frente al precepto del art. 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como respecto de la jurisprudencia que lo interpretó. En cuanto a esta última—que sólo alcanza al párrafo 2.º del artículo, dada la redacción terminante del primero—, la interpretación jurisprudencial, al seguir la doctrina de algunos civilistas, deroga el párrafo 2.º del art. 12. Por dos causas: 1.ª Porque entiende que la finalidad de los Tratados es establecer criterios discriminatorios en contra de los extranjeros, cuando en realidad la única finalidad que los Tratados pueden pretender es la de establecer la equiparación, derogando al efecto el Derecho internacional común que parte del principio de la negación de la equiparación al objeto de mantener, en todo caso, los «derechos civiles esenciales» exentos de las medidas interiores, con la contrapartida de la concesión de la competencia exclusiva de los Estados para las demás relaciones jurídicas, entre las cuales se encuentran las arrendaticias. Por ello, al no encontrar la jurisprudencia en los Tratados lo que busca, concluye por prescindir de ellos en sus fallos. Así, la única norma de remisión establecida por el párrafo 2.º del art. 12 queda anulada y el proyecto prácticamente suprimido. 2.ª Porque al establecer que en caso de ausencia de Tratado—que son

todos los casos, en consecuencia de lo indicado se aplicará el criterio de equiparación del art. 27 del Código civil, viene a resultar que en todo caso se aplica el criterio de equiparación: cuando haya Tratado, como consecuencia del mismo—pues es el único efecto que el Tratado puede pretender—, y cuando no haya Tratado, por no haberlo.

Una tal interpretación—expuso el Profesor Millaruelo—contraria el propósito legal que es el de proteger a nuestros nacionales en el extranjero, al llevar la cuestión al terreno del *do ut des* internacional. La ausencia de institucionalización de la vida jurídica internacional—añadió—sólo permite un medio de tutelar el Derecho: el trato recíproco. La dejación de este único recurso supone un doble perjuicio: desamparo de los españoles en el extranjero y abandono de la acción del Estado en la aplicación e interpretación de los Tratados.

El conferenciante propuso que para evitar la derogación jurisprudencial del párrafo 2.º del art. 12, que contraría la norma de interpretación, según la cual hay que entender las leyes en el sentido de que produzcan efecto, la jurisprudencia debe buscar otra solución *rei gerendae aptior*. Ello es posible: a) Por la aplicación del régimen de arrendamientos del Código civil, tanto por el juego del art. 13 de la L. A. U.—por analogía interna con los casos de arrendamiento de industria y de temporada—como por la aplicación del art. 16 del Código civil, que debe entenderse que remite al régimen material, y no a una norma general de referencia, como es la del art. 27, devolviendo a la L. A. U., por un sistema triangular de reenvío a través de los arts. 16 y 17 del Código civil, una situación arrendaticia rechazada por la L. A. U., contra el principio de que el ámbito de las leyes especiales no debe ampliarse; b) Por adopción del criterio de reciprocidad, posible tanto al partir de la misma redacción—aun defectuosa—del art. 12 de la L. A. U. al corresponder al Tribunal Supremo una labor correctora al servicio de la *ratio legis*, como por la aplicación de los principios generales del Derecho que informan toda la legislación especial de carácter tutelar económico-social, categoría cuya existencia sustantiva reconoce el Tribunal Supremo y a la que liga efectos jurídicos. Concluyó que al desechar el régimen material del Código civil por razones de *ius aequum*, queda la reciprocidad, debiendo esforzarse los Tribunales por aplicar la equiparación sobre la base de los Tratados existentes—que ofrecen para ello, prácticamente en todos los casos—, a fin de dar el primer paso hacia una interpretación recíproca de los otros países interesados. Hizo, además, una enumeración de los Tratados que daban pie para aplicar el criterio de la equiparación.

El Profesor Millaruelo paso a la crítica del art. 12 de la L. A. U. Consideró conveniente su sustitución por otra fórmula que se base en el criterio de reciprocidad. La ilusión halagadora de nuestro amor propio nacional,—dijo—, de que la indiscriminada aplicación del criterio absoluto de equiparación de los extranjeros a los nacionales nos distingue como mejores, debe desecharse, pues el resultado global de tal actitud puede ser contrario a la equidad, al hacer posible la aplicación a nuestros nacionales en el Extranjero de criterios discriminatorios desfavorables sin riesgo para los Estados que sigan tal conducta.

Ahora bien—concluyó el conferenciante—, como la reciprocidad aplicada estrictamente tiene efectos paralizadores, por esperar cada Estado a que el otro

dé el primer paso conviene que la fórmula legal futura sea concebida en el sentido de iniciar la concesión de la equiparación, aplicándola tanto a los países que a su vez la conceden, como a los que se rigen por un criterio formal de reciprocidad. De este modo el criterio formal externo de estos últimos países es llenado de contenido material por nuestra concesión de equiparación y la reciprocidad adquiere carácter constructivo en lugar de tener efectos paralizantes. Únicamente se aplicaría la discriminación a los países que a su vez la impusieran unilateralmente, sin consideración del criterio de trato recíproco.

JOSE BONET CORREA

«Ante la posible reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos»

Conferencia de don Roberto Reyes en el I. N. E. J

En el Salón de Actos del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, el día 28 de abril y bajo la presidencia de los excelentísimos señores don Raimundo Fernández Cuesta, don José Castán Tobeñas y don Isidro Arcenegui, pronunció una interesante conferencia don Roberto Reyes Morales, Delegado Nacional de Justicia y Derecho, sobre el tema «Ante la posible reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos».

El conferenciante resumió la cuestión actual de los arrendamientos urbanos al decir que «en hacer casas y no leyes está la solución del problema». Sin embargo—añadió—, todas las consideraciones no excluyen la conveniencia de rectificar la Ley vigente, en lo que la experiencia ha demostrado que debe corregirse, y las leyes de esta posible reforma pueden ser las siguientes: respetar la actual estructura de la L. A. U., y no retroceder en sus avances sociales o técnico-jurídicos. Debe mantenerse como tipo o módulo de clasificación, la división del arrendamiento en dos clases: de viviendas y de locales de negocio. A su juicio, también debe mantenerse el sentido excepcional del arrendamiento de local de negocio y, por tanto, si el contrato comprendido en la Ley no es de local de negocio, debe considerarse como vivienda. La calificación de arrendamiento de local de negocio y derecho de traspaso cree no deben ser condicionados por cualidades subjetivas, sino objetivas.

A su juicio, en la futura reforma de la L. A. U., la irrenunciabilidad de los derechos del arrendatario debe mantenerse. Igualmente, en lo que se refiere al derecho de prórroga reconocido potestativamente al arrendatario, manifiesta que debe reconocerse irrenunciable en todos los casos y especialmente en los locales de negocio. En cuanto al problema que plantea el art. 12, respecto de los arrendadores y arrendatarios extranjeros y el sistema a seguir, cree debe dejarse su resolución al criterio del Gobierno por ser materia eminentemente política.

En lo que se refiere a los subarrendos, pese a mi personal repugnancia por ellos—afirmó REYES MORALES—, creo que, mientras duren las actuales circunstancias, hay que aceptarlos y regularlos. De no hacerlo así se dejaría entregado el subarrendatario al abuso del subarrendador. Pero todas sus formas deben dar lugar a un aumento de renta en beneficio del arrendador, equivalente por lo menos a otro tanto del alquiler. Para vigilar los abusos de los subarrendadores

sería necesario contar con un organismo vivo, que pudiera ser, reformando su estructura actual, la Fiscalía de la Vivienda.

Otras materias sujetas a reforma serían la prohibición de la cesión de viviendas de una manera tajante; que en el plazo del derecho de traspaso se exija un tiempo mínimo de dos años para poder traspasar el local de negocio y que se prohiban las situaciones que vayan dirigidas a burlar los derechos de tanteo, retracto o participación en el precio del traspaso del arrendador. En cuanto a la prórroga del arriendo concluyó que debe mantenerse, pero en los casos de muerte del titular debe limitarse a sus familiares más próximos.

Indico la conveniencia de que el Tribunal Supremo reconviniese a los Tribunales interiores para unificar criterios de interpretación de la L. A. U. con sus particulares decisiones. Se refirió a la conveniencia de establecer, en cuanto a la renta, aumentos bienales o trienales. Las derramas por obras de conservación y mejoras, así como de reparaciones cree que deben mantenerse. Ve una solución cómoda por parte de la Ley, al emplear al propietario como si fuera un recaudador gratuito para satisfacer a través de él las contribuciones y cargas; sería ya conveniente—dijo irónicamente—que se le retribuyese.

Las causas de resolución del arrendamiento las cree reguladas con claridad tal como aparecen en la Ley vigente, aunque es partidario de una interpretación que no sea restrictiva. El caso de la no habitabilidad debe revisarse, así como el arrendamiento de los obreros en paro forzoso regulado por el Decreto del año 1940. En punto a la jurisdicción se refirió especialmente al automatismo de la imposición de costas y la conveniencia de su unificación.

Reyes Morales concluyó su brillante y elocuente conferencia manifestando que se había propuesto una crítica seria, obediente a una preocupación sana, que pretendía salvar los inconvenientes que la práctica y las circunstancias habían aconsejado.

JOSE BONET CORREA

Conferencia de don Pablo Villanueva Santamaria en el I. N. E. J.

Dentro del ciclo organizado por el Instituto sobre materia de Arrendamientos Urbanos, correspondió el turno, el día 30 de abril, al ilustre magistrado don Pablo Villanueva, el cual disertó sobre el tema «Las viviendas y la Jurisprudencia Criminal».

El conferenciante, siguiendo la sistemática del Código Penal, y con un criterio más bien de exégesis jurisprudencial, ofreció a la consideración del auditorio abundantes sentencias del T. S. que, directa o indirectamente, se relacionan con cuestiones de la vivienda.

Aun saliéndose del estrecho marco del arrendamiento, el señor Villanueva puso con frecuencia, en materia arrendaticia, el dedo en la llaga. Propugnó un aumento de la renta de trabajo, manifestando que en las actuales circunstancias no puede haber una buena Ley de Arrendamientos.

CARLOS MELON