

Sexta.—Los expedientes no serán de propuesta de despido, sino de despido directo con recurso ante la Magistratura.

Séptima.—Han de articularse actos preparatorios y medidas precautorias en el proceso social.

Octava.—La ejecución de las resoluciones y lo convenido en conciliación es facultad de la jurisdicción laboral.

Novena.—Las sentencias contendrán la declaración de hechos probados y serán motivadas en derecho y equidad.

Décima.—Debe mantenerse el recurso de apelación ante el Tribunal Central hasta 50.000 pesetas, y el de casación ante el Tribunal Supremo desde esa cantidad. Los honorarios de Letrados en los recursos deben ser libres con impugnación, conforme al sistema de la L. E. C.

Undécima.—Se atenderá en lo posible a la unificación de los procesos especiales, siguiéndose este criterio en las distintas normas de las reglamentaciones de trabajo.

Duodécima.—Ha de dotarse de la máxima eficacia a la ejecución.

R.

### Conferencia de don Francisco Martos Avila en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos sobre «Reflexiones ante una posible reforma de la Ley de Arrendamientos»

El día 7 de abril, a las siete y media de la tarde, en el salón de actos del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, bajo la presidencia de su Director, señor Arcenegui, pronunció una interesante conferencia sobre «Reflexiones ante una posible reforma de la Ley de Arrendamientos» el Magistrado excelsente y Presidente de la Cámara Oficial de Inquilinos, don Francisco Martos Avila.

El conferenciante comenzó agradeciendo la amable acogida que el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos le ofrecía. He hizo una advertencia previa: que a pesar de representar la Cámara de Inquilinos su criterio, no iba a ser defensor de los mismos, pues, como jurista, su posición sería independiente y pretendía, ante todo, concluir un estudio sereno. Se refiere a la pugna de propietarios e inquilinos y la consiguiente creación de dos castas que luchan por hacer valer sus pretensiones. Pero el problema—dice—tiene un ámbito universal, puesto que no sólo es español, sino europeo y mundial.

Manifiesta que como cortapisas a la resolución del problema de la vivienda se suelen señalar dos causas fundamentalmente: el encarecimiento de los materiales de construcción y las propias normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El conferenciante propone que mientras continúe la actual carencia de pisos deben mantenerse los dos principios fundamentales de la vigente legislación de Arrendamientos, a saber: la prórroga forzosa para el arrendatario y la renta legal inalterable, salvo los locales de negocio que pudieran calificarse de lujo.

A continuación, el conferenciante habló de la necesidad de imponer una serie de tantos por ciento de elevación de la renta en concepto de obras y

mejoras realizadas por el propietario en el inmueble a través de las diversas relaciones de locación (viviendas, locales de negocio, subarriendo, convivencia y hospedaje). El señor Martos pasa a hacer un análisis revisionista del articulado de la L. A. U. Se fija especialmente en aquellos puntos que la experiencia aconseja una mayor claridad y firmeza de determinación, tales como los que ofrecen los arts. 4.º y 6.º, a propósito de incluir los bares, cafés, salas de fiestas, etc., dentro del «arrendamiento de industria», haciendo especial referencia a la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de enero de 1954.

Sugiere que desaparezca la tasa legal del art. 16, a propósito del subarriendo parcial, y que se dé un incremento de participación al arrendador. En base al art. 34 dice que conviene aclarar y entenderse entre los «parientes» a los que lo sean por afinidad e, igualmente, hasta el segundo grado. En los artículos 145, apartado b); 123 y 126 propuso ciertas reformas. En cuanto al art. 131, cree que debería suprimirse la facultad de resolución del contrato por aumento o elevación de renta, por dos razones: 1.ª, porque es legítima la propia renta; 2.ª, porque el criterio del legislador es que las causas de desahucio son de carácter restrictivo. Propone una nueva redacción.

En la causa 2.ª del art. 140 opina que deberá ser demandado también el subarrendatario. Y dentro del apartado c) del art. 151, en cuanto a los servicios de calefacción, opina que deberá ser redactado de una forma más completa, tomando en cuenta la renta, la superficie radiante, etc. En cuanto al art. 157, hace ver como no se refiere a las viviendas protegidas; son veintinueve las instituciones que por diversos conceptos cuentan con un procedimiento autónomo y gubernativo. Es de observar—añade el conferenciante—que esta jurisdicción especialísima dispersa la legislación, ya especial de arrendamientos urbanos. Ello implica una confusión y desorientación para los inquilinos, encontrándose así, desprotegidos. En opinión del señor Martos, sería conveniente fortalecer la posición de los arrendatarios e integrar toda esta legislación dentro del art. 157, aunque es partidario de una reforma parcial y cautelosa.

Después de este recorrido crítico a través del articulado de la L. A. U. propone varias sugerencias, especialmente en cuanto al fondo del contrato y, también, atendiendo a la organización de los Tribunales. Respecto a lo primero, se muestra partidario de la fijación de la renta en dinero; pero cree conveniente que esta renta venga deducida con arreglo a las variaciones del valor del trigo, como en arrendamientos rústicos, al objeto de conseguir una estabilización de las contraprestaciones para ambas partes. En cuanto al segundo punto de vista, se inclina por la creación de un recurso nuevo para las Audiencias que permita un criterio unánime y fijo. Cree preferible, a pesar de sus inconvenientes, el criterio dispar de cada Audiencia al criterio anárquico de más de quinientos Juzgados de toda España. Dice que no quiere silenciar una fórmula más científica y propone la creación, en la instancia superior, de un Tribunal, al igual que el Central de Trabajo, que unifique el criterio y falle con mayor rapidez en materia de arrendamientos.

El señor Martos concluyó su interesante y sugerente conferencia aludiendo a una urgente solución y consigna: «construcción, construcción y construcción». Al igual que en otros países europeos—de los cuales dió cifras y datos—, es necesaria una política de edificación rápida y eficaz. Propuso un procedimiento, ciertamente encomioso: que el Estado, al igual que las sociedades

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 ilustrísimo 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