

INFORMACION LEGISLATIVA

A cargo de JOSE M.^a AMUSATEGUI, RAFAEL IZQUIERDO, JOSE LUIS LLORENTE, ROGELIO PEREZ MARTINEZ y ANTONIO PEREZ VEGA

DERECHO CIVIL

1. Parte general.

1. LA IGLESIA CATÓLICA Y LOS ENTES ECLESIASTICOS: *Se prorroga el plazo para la interposición de las demandas que se mencionan en las Leyes de 11 de julio de 1941 y 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1956* (1). (Orden de Justicia de 16 de diciembre de 1955; B. O. del 22 de diciembre.)

Además de prorrogar el plazo, la Orden ante «los obstáculos con que tropiezan las Instituciones religiosas para reunir los documentos básicos a fin de ejercitar las acciones que les reconocen las citadas leyes» y «las dificultades que se encuentran para completar dicha documentación en los juicios que estaban ya instados» (Preámbulo) establece en el artículo 2.º que «durante este nuevo plazo podrán reproducir sus demandas las Instituciones religiosas que ya las presentaron anteriormente, y a las que se haya tenido por desistidas por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo. del número 2.º de la Orden de 11 de octubre de 1941.

2. DECLARACIÓN DE FALLECIMIENTO: REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LOS DESAPARECIDOS DE LA DIVISIÓN ESPAÑOLA DE VOLUNTARIOS: *Se regula un procedimiento especial para la declaración del fallecimiento de los desaparecidos o muertos en cautiverio de la División Española de Voluntarios.* (Decreto de Justicia de 11 de noviembre de 1955; B. O. del 20.)

A. EXPOSICIÓN.

1.º *Objeto.*—Se dicta este Decreto para arbitrar un procedimiento que permita «la inscripción de fallecimiento de quienes, perteneciendo a la División Española de Voluntarios o procediendo de ella, hubieran desaparecido en operaciones o muerto en cautiverio» (art. 1.º).

2.º Procedimiento.

a) *Expediente.* a') *Iniciación.*—Se incoará a instancia de parte o del fiscal jurídico militar competente (art. 2.º).

(1) El plazo anterior fué prorrogado por O. de 3 de febrero de 1955, hasta el 31 de diciembre de 1955. (A. D. C., t. VIII, fasc. II, pág. 536.)

b') *Instructor competente*.—Lo es la autoridad judicial de la Primera Región (art. 1.º).

c') *Instrucción*.—Se aportarán los siguientes documentos.

1.º Certificación de la Subsecretaría del Ejército de hallarse o no incluido el presunto fallecimiento de las relaciones oficiales de desaparecidos o en la documentación militar que las sustituya, y de las circunstancias que concurrieron en la desaparición en todo caso.

2.º Filiación militar del interesado.

3.º Declaración expresa de que al tiempo de su desaparición o del presunto fallecimiento en cautiverio continuaba ostentando su condición militar.

Unidos al expediente los mencionados documentos, se llevará a cabo por el instructor una información tan minuciosa como fuere razonablemente posible, encaminada al conocimiento de si con posterioridad a su desaparición hubo noticias del interesado y, en caso afirmativo, cuándo y cuáles fueron éstas. Si el fallecimiento se hubiere producido en cautiverio, la información precisará el tiempo y lugar del hecho, dentro de la misma razonable posibilidad. En ambos supuestos procurará recabar de los organismos de la Cruz Roja los informes oportunos (art. 2.º).

d') *Conclusión*.—Practicada la información se elevará al capitán general de la Región, quien previo informe de su Auditor y oyendo al Fiscal Jurídico militar, la terminará, declarando o no presumible el fallecimiento y la remitirá a la Dirección General de los Registros (art. 3.º).

b) *Certificado*.—La Dirección General, si estima que se ha omitido en el expediente la práctica de alguna diligencia conveniente al fin propuesto y materialmente posible, podrá devolver el expediente a la Autoridad militar remitente para que la lleve a cabo. Si no aprecia omisión, considerando incoado el expediente, librará certificación que deba contener en lo posible todas las circunstancias necesarias para la inscripción (artículo 4.º, párrafos primero y segundo).

3.º *Inscripción de fallecimiento*. Se practica mediante la certificación anterior.

a) *Registro competente*.—Conforme al artículo 1.º, «podrá practicarse en el Registro Civil del último domicilio en España del fallecido o si éste no constara en el de su naturaleza».

b) *Efectos*.—Los efectos del asiento que se practiquen serán los prevenidos en los artículos 195, 196 y 197 C. c. (art. 4.º, párrafo tercero).

B. OBSERVACIONES. 1.º Según indica el preámbulo, se ha inspirado el procedimiento establecido por el Decreto en los artículos 89 y 90 de la Ley del Registro Civil de 17 de junio de 1870, en el Decreto de 8 de noviembre de 1936 y en el Real Decreto de 19 de febrero de 1923 «dictados para supuestos jurídicamente análogos» (1). Se han aceptado de las dos últimas

(1) Son muchas más, desde luego, las disposiciones dictadas para supuestos de este género. (Véanse lo más importante en CASTÁN, "*Derecho civil Común y Foral*", art. 1.º, vol. 2.º, pág. 262 de la 8.ª Edic. y DE CASTRO, "*Derecho civil de España*", II, I, pág. 541 de la Edic. de 1952.)

disposiciones distintos preceptos; concretamente se puede señalar uno de cierta importancia, el referente al Registro Civil competente para la práctica de la inscripción (el del último domicilio en España, y si éste no constase, el del lugar de naturaleza), a diferencia del criterio mantenido en el artículo citado de la Ley del Registro Civil (el del último domicilio, y si éste no es conocido, el de la Dirección General).

2. Después de la reforma del título VIII del libro primero del Código civil por la Ley de 8 de septiembre de 1939, no parece que sea correcto arbitrar un procedimiento especial y, en todo caso, nunca se podría establecer por Decreto como en el presente caso ha ocurrido.

3. Es extraño que tratándose de una declaración de fallecimiento, como lo evidencia la remisión a los artículos 195 a 197 C. c., se hable en el artículo 1.º de inscripción de fallecimiento, lo que obligará a realizarla en el Libro de Defunciones, cuando lo procedente sería la nota marginal en el acta de nacimiento (r. O. 16, 1941).

4. La remisión que el artículo 4.º hace a los artículos 195 a 197 del Código civil plantea algunos problemas: ¿Cómo se cumplirá lo ordenado en el párrafo segundo del artículo 195, o sea, fijación de la fecha a partir de la cual se entiende sucedida la muerte? Tratándose de desaparecidos esta fijación tiene que ser meramente indiciaria y atender a lo establecido en los artículos 193 y 194; pero es que en el presente caso es difícil aceptar lo que para el supuesto de guerra se previene en el número 1 del artículo 194 (tratado de paz o declaración oficial del fin de la guerra). ¿Cuándo se entiende hecha la declaración de fallecimiento? Como aquí no hay auto del juez, parece seguro admitir que la fecha de la declaración a todos los efectos (art. 196 C. c.) será la de la certificación de la Dirección General (R. I.).

3. NACIONALIDAD DE ORIGEN: *Sólo pueden ingresar en la Escuela Diplomática los «españoles de origen»* (art. 31).

MATRIMONIO: REQUISITOS PREVIOS: *El alumno que desee contraer matrimonio debe obtener licencia del Ministro de Asuntos Exteriores. Está prohibido el matrimonio con extranjeras, con las mismas excepciones que se establecen para los diplomáticos. (Decreto de 21 de octubre de 1955; B. O. del 5 de noviembre).*

A. EXPOSICIÓN. Matrimonio.—En cuanto al permiso previo lo establece el artículo 45, conforme al cual «el alumno que desee contraer matrimonio tendrá que obtener previamente licencia, dirigiendo al Ministro de Asuntos Exteriores la correspondiente instancia, en la que conste el nombre y circunstancias personales de toda índole de la mujer de que se trate, pudiendo el Ministerio «solicitar cuantos informes estime convenientes para dictar su decisión». Por lo que se refiere al matrimonio con extranjeras el artículo 46 remite al capítulo XII del Reglamento orgánico de la carrera diplomática, estableciendo como sanción a su no observancia la baja automática del alumno en la Escuela en los mismos casos en que, de ser ya funcionario diplomático, daría lugar a su baja en el escalafón de la carrera.

B. OBSERVACIONES: 1. La exigencia de la nacionalidad española «de origen» para tomar parte en las oposiciones a ingreso, significa una restricción al artículo 11 del Fuero de los Españoles («Todos los españoles podrán desempeñar cargos y funciones públicas, según su mérito y capacidad»), e

incluso al artículo 3.º, que está en la misma línea que la contenida en los artículos 34 y 141 C. P. (pérdida de la nacionalidad española por delito a los extranjeros naturalizados).

2. Por lo que se refiere al matrimonio, ya en otras ocasiones (1) nos hemos ocupado de la prohibición de contraer matrimonio los diplomáticos con mujer extranjera y de la exigencia a los militares de la licencia correspondiente para casarse, cuestiones ambas que con referencia a los alumnos de la Escuela Diplomática plantea el actual Reglamento de la misma (R. I.).

4. EFICACIA DEROGATORIA DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA: DECRETO DE VIGENCIAS: *Se determinan las disposiciones sobre expropiación forzosa que deben estimarse vigentes.* (Hacienda. Decreto de 23 de diciembre de 1955; B. O. 17 enero 1956) (2).

A. EXPOSICIÓN: I. Disposiciones vigentes conforme al texto de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954:

a) Por constituir presupuestos del procedimiento expropiatorio:

1. Todas las disposiciones sobre declaración de utilidad pública o de interés social para diversas categorías de obras, bienes, servicios o concesiones (art. 1.º, a).

2. Todas las disposiciones *con rango de Ley* (3) que declaren la oportunidad de que un bien o clase de bienes se utilicen en el sentido positivo de determinada función social, con imposición de la expropiación forzosa por incumplimiento (art. 1.º, b).

b) Por regular materias expresamente dejadas fuera por la Ley de 1954 (la cual regirá en ellas como derecho supletorio):

1. Las disposiciones sobre expropiación forzosa por entidades locales (4) (art. 1.º, c).

2. Las disposiciones sobre expropiación forzosa por colonización y fincas mejorables (5) (art. 1.º, d).

II. Disposiciones no aludidas en la Ley de Expropiación forzosa de 16 diciembre 1954, pero conformes con su espíritu.

1. Ley de Aguas de 13 junio 1879. 2. Real Decreto-ley 7 enero 1927 sobre obras y concesiones de aguas de utilidad pública. 3. Ley 1 septiembre 1939 sobre intervención de Empresas. 4. Decreto 23 septiembre 1939 de Regiones Devastadas con excepción del artículo 8.º 5. Ley 24 noviembre 1939 sobre ordenación y defensa de la industria. 6. Ley de Minas de 19

(1) A. D. C. Tomo VIII, fascículo III, págs. 921 y 922, con ocasión de la aprobación del Reglamento Orgánico de la Carrera Diplomática (Decreto de 15 de julio de 1955), y tomo VII, fascículo III, págs. 886 y 887 (*Matrimonio de Cabos Especialistas*).

(2) V. Exposición y observaciones a la Ley de Expropiación forzosa en A. D. C., t. VIII, fasc. II, pág. 539 y sigs.

(3) Compárese con las siguientes frases de la Ley: "... se haya declarado específicamente *por una Ley* la oportunidad..." (art. 71), y "... Que dicha declaración sea formulada *por Ley* o *por Decreto acordado en Consejo de Ministros*". (art. 72, 2.º)

(4) Art. 85 de la Ley.

(5) Art. 97 de la Ley.

julio 1944. 7. Ley de Bases de Sanidad de 25 noviembre 1944. 8. Ley 17 julio 1945 sobre expropiación para Instituciones benéficas y benéfico-docentes. 9. Decreto 12 junio 1953 sobre comercio de objetos histórico artísticos (art. 2.º).

III. Disposiciones adjetivas transitoriamente vigentes hasta tanto se dicten los Reglamentos de aplicación de la Ley. Son «las disposiciones reglamentarias que no se opongan a lo establecido en la misma» (art. 3.º).

B. OBSERVACIONES: En realidad, el presente Decreto se podía haber limitado al artículo 2.º, pues la vigencia de las disposiciones a que hacen referencia los otros dos artículos era evidente.

En cuanto a la lista de las declaradas vigentes por el artículo 2.º, es suficientemente larga como demostrar la quebra de la Ley en su intento unificador. Siguiendo el acertado criterio de adaptar la norma a la realidad ha parecido conveniente dejar subsistentes especialidades normativas por entender que respondían a realidades específicas (J. A.)

II. Derechos reales.

CENSOS: *Se dictan normas prorrogando hasta el 31 de diciembre de 1957 los plazos establecidos en la Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre inscripción, división y redención de censos (Decreto-ley de 2 de diciembre de 1955; B. Q. del 17.)*

A. EXPOSICIÓN: Se prorrogan hasta el 31 de diciembre de 1957 los siguientes plazos señalados en la Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre inscripción, división y redención de censos en Cataluña, que ya fueron prorrogados por el artículo 1.º de la Ley de 18 diciembre 1950:

- a) El establecido en el artículo 3.º para la división de los censos que afecten a varias fincas (1).
- b) El del artículo 15, párrafo b), sobre cancelación de inscripciones de los referidos censos (2).
- c) El fijado, en relación con los anteriores plazos, por el artículo 18, y, finalmente (3);
- d) El contenido en la disposición transitoria primera sobre redención parcial (art. 1.º) (4).

(1) El artículo 3.º de la Ley de 31 de diciembre de 1945 dice: "dentro del plazo de cinco años a contar desde la vigencia de esta ley, todos los censos que afecten a varias fincas deberán ser divididos entre ellas, haciéndose constar en la inscripción de cada una la parte de pensión que se le señale y los demás requisitos exigidos en el artículo anterior".

(2) El artículo 15, b) dice: "transcurridos cinco años desde la vigencia de esta ley, el Tribunal Arbitral a petición del censatario decretará la cancelación: ... b) de las inscripciones relativas a los censos que cayendo sobre varias fincas no hubiesen sido objeto de la división ordenada en el artículo 3.º".

(3) El artículo 18 dice: "transcurridos los cinco años que para la división fijan los artículos 3.º y 14 de esta ley, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad ninguna segregación o división de la finca afecta a censo sin que éste se divida en tantos nuevos censos como fueran las fincas resultantes, haciéndose constar en las nuevas inscripciones las circunstancias mencionadas en el artículo 2.º".

(4) La disposición transitoria primera dice: "Durante el plazo de cinco años señalados por los arts. 3.º y 14 de esta ley podrán redimirse parcialmente censos,

B. OBSERVACIONES: El plazo concedido por este Decreto-ley tiene por finalidad no sólo proporcionar una nueva oportunidad para la división de los censos que todavía no lo habían sido, sino, sobre todo, dar tiempo al legislador para redactar «una nueva ley en la que a la vez que se facilite con un procedimiento sencillo y económico la división, se la estimule eficazmente» (Preámbulo).

A pesar de lo que dice el artículo 1.º, en su primer párrafo, la Ley de 18 diciembre 1950 no aludía para nada al plazo fijado por el artículo 18 de la Ley de 31 diciembre 1945. (A. P.)

III. Derecho de obligaciones.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEGISLACIÓN ESPECIAL: *Se promulga la Ley de Bases para la nueva ordenación de esta materia. (Ley de 22 de diciembre de 1955; B. O. del 23.)* (1).

A. EXPOSICIÓN: A') Arrendamiento de fincas urbanas en general.

1. Régimen jurídico:

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley quedarán derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las aludidas en las bases y las siguientes: Ley de Ordenación de Solares de 15 mayo 1945 y complementarias, Decreto 3 octubre 1947 (sobre obligación de alquilar), Decretos 22 septiembre 1947 y 22 abril 1949 y Orden 23 octubre 1947 (normas singulares sobre arrendamiento de fincas urbanas en la ciudad de Cádiz), Decreto 11 marzo 1949 (sobre «Papel de fianzas»), Orden 12 diciembre 1947 (sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo 96 de la LAU derogada), Orden 22 febrero 1950 y Decreto 26 mayo 1950 (aclaratorio de los arts. 79 y 71, respectivamente, de la misma LAU) y Ley 15 julio 1952 y disposiciones complementarias sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de viviendas (Base final, ap. 2.º).

Se autoriza al Gobierno para que dentro de los cuatro meses de su promulgación publique en el *B. O. del Estado* el texto articulado de la presente Ley de Bases (art. 2.º).

2. Ambito de la Ley:

A) Ambito material.—«El arrendamiento que regula esta Ley es el de fincas urbanas y comprende el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio.» Regula también los subarriendos y cesiones de vivienda y de locales de negocio, así como el arren-

siempre que el censalista y el respectivo censatario, de común acuerdo, determinen la parte proporcional de pensión. Esta determinación obligará y perjudicará a los que la acuerden, pero no a los otros censatarios para el caso de posterior revisión».

(1) La exposición y observaciones de la parte procesal ha sido hecha por ROGELIO PÉREZ MARTÍNEZ, el resto por JOSÉ LUIS LLORENTE.

damiento de viviendas amuebladas, (Base 1.^a, ap. 1, párr. 1.º y 2.º) «El arrendamiento de fincas urbanas construidas al amparo de leyes especiales protectoras, se registrá por las normas particulares de éstas, y, en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley», salvo en cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley. (Base 1.^a, ap. 1, párr. 3.º)

Pero quedan excluidos de la presente Ley y se registrarán por lo pactado y por lo establecido en la legislación civil, común y foral:

- a) Los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas o locales de negocio de fincas, «cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos». (Base 1.^a, ap. 2.)
- b) Los arrendamientos de «locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados». (Base 1.^a, ap. 4.) (2).

«Se excluye también el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.» (Base 1.^a, ap. 2, párr. 2.º) (3).

B) Ambito temporal:

- a) Entrada en vigor.—A los veinte días siguientes a aquél en que termine la inserción en el *B. O. del Estado* del texto articulado de esta Ley. (Base final, ap. 1.)
- b) Derecho transitorio:
 - a') Principio general de retroactividad de la Ley «sin otras excepciones que las que resulten de sus propios preceptos». (Base transit., ap. 1.)
 - b') Principales excepciones:
 - a") «Cuando a la promulgación de esta Ley el arrendatario hubiera accedido de modo fehaciente, con fecha posterior a la celebración del contrato, a desalojar definitivamente la vivienda o local de negocio, no será de aplicación lo dispuesto en la misma.» (Base transit., ap. 1, párr. 2.º)
 - b") «El ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubiere iniciado judicial o extrajudicialmente antes de la vigencia de la presente Ley, se registrarán en todos sus aspectos y conse-

(2) Sin embargo, estos arrendamientos quedan prorrogados por el plazo de un año a contar de la vigencia de esta ley, transcurrido el cual podrán ejercitarse las acciones precedentes con sujeción al Derecho Común. (Base transitoria, ap. 1 bis.)

(3) También continuarán excluidos, en iguales términos que en la legislación anterior, los arrendamientos cuya finalidad primordial sea el aprovechamiento de un predio rústico (Base 1.^a, ap. 3) y los arrendamientos de industria o negocio (Base 1.^a, ap. 5).

cuencias por aquella legislación.» (Base transit., ap. 2.)

c*) Las modificaciones introducidas en la Base tercera sobre subarriendo), apartados 4 y 5 de la base novena (sobre elevación de la renta) y base undécima (causas de resolución) sólo serán aplicables, por lo general, a los supuestos en ella previstos que se produzcan a partir de la vigencia de la presente Ley. (V. Base transit., aps. 4, 9 y 10.)

d*) Las situaciones jurídicas producidas al amparo de las bases cuarta (sobre cesión de vivienda y traspaso de locales de negocio) y quinta (sobre arrendamiento de viviendas amuebladas) de la Ley de 31 diciembre 1946, subsistirán con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente, pero sujetándose, en cuanto al ejercicio de las acciones encaminadas a hacerlas valer, a lo dispuesto en la presente Ley. (Base transit., ap. 5.)

C) **Ámbito espacial e internacional.**—«Los beneficios que la presente Ley concede serán aplicables a los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios extranjeros siempre que éstos prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios españoles.» (Base 2.ª, ap. 2.)

3. **Naturaleza de los derechos concedidos por la Ley.**—Se mantiene el principio general de irrenunciabilidad de los beneficios otorgados a inquilinos y subarrendatarios de viviendas. «No obstante—se agregan—serán renunciables, salvo el de prórroga, los concedidos a los que lo fueren de viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente, en la respectiva fecha tope, como renta legal de inquilinato, una cantidad no inferior a la que se expresa en el apartado 1 de la Base segunda.»

4. **Reglas de aplicación de los preceptos de la Ley:**

A) **Áplicación analógica.** (Base 2.ª, ap. 3, párr. 1.º)

B) **Abuso de derecho.**—«Los jueces y Tribunales desestimarán las pretensiones que ante ellos se formulen por demandante o demandado, con manifiesto abuso de derecho.» (Base 2.ª, ap. 3, párr. 2.º)

B') **Normas particulares del inquilinato:**

1. **Constitución:**

A) **Obligación de arrendar impuesta por el Gobierno en ciertos casos.**—Se mantiene en iguales términos que en la Ley anterior. (Base adic., ap. 3.)

B) **Elementos reales:**

- a) Cosa.—Se mantiene el criterio anterior en cuanto a locales destinados primordialmente a viviendas y locales legalmente asimilados a los de vivienda (v. Base 1.^a, aps. 3, 8 y 9), salvo lo dispuesto en cuanto a escritorios, oficinas, depósitos o almacenes en el apartado 11 de la Base primera. (Vide infra III, 1, A.)

«Hasta que el Gobierno,* por considerar aumentada la disponibilidad de viviendas decrete lo contrario, ningún local destinado anteriormente a hogar familiar podrá ser dedicado en lo sucesivo, de modo principal, a otros fines.» (Base adicional, ap. 1.)

- b) Renta:

a') Contratos subsistentes al entrar en vigor la nueva Ley:

a") De fincas arrendadas por primera vez antes de 1 enero 1942.

a'') Renta legal básica.—La que al entrar en vigor la Ley cobrará el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, salvo los que estuviera satisfaciendo el inquilino por razón de diferencia en el coste de los servicios o suministros. (Base 9.^a, apartado 1.)

b'') Modificaciones de la renta.

— Se autoriza la elevación por el arrendador en los siguientes casos:

1. Por creación o aumento de contribuciones
2. Por realización de obras de mejora (4).
3. Por asignación fiscal de rentas superiores a las que viniere satisfaciendo el inquilino.—En este caso, si la elevación rebasa del 25 por 100 de la renta que se satisface, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas, a razón de un 5 por 100 como máximo sobre la renta.
4. Por subrogación en los derechos y obligaciones del inquilino de uno de los parientes señalados en la Base cuarta (la elevación no podrá exceder del 15 por 100).
5. Ejercicio, sin haberse estipulado en el contrato, de pequeña industria doméstica sujeta a tributación (el aumento no excederá del 10 por 100 de la renta legal).
6. Cuando el inquilino ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje.
7. Cuando por expiración del plazo por el cual se concedió, cesare la exención tributaria total o

(4) Cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o de los tres quintos de éstos si se trata de obras o mejoras comunes (Base 10.^a, ap. 6).

parcial de que gozara la finca. (Todos estos casos en el ap. 4, de la Base 9.ª)

- Además, dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y con audiencia del Consejo de Estado, podrá autorizar el aumento de la renta de estos contratos. Los porcentajes de incremento se establecerán teniendo en cuenta la situación económica de la Nación y cuantos factores y circunstancias la interpreten adecuadamente. (Base adic., ap. 5.)
- Revisión quinquenal de las rentas de los contratos en situación de prórroga legal.—Se hará aplicando los porcentajes que señale el Gobierno, en base a iguales datos y formalidades que los que acabamos de exponer. (Base 9.ª, ap. 6.)
- Reducción de la renta a instancia del inquilino cuando la declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida.—Le asistirá este derecho durante dos años. «pudiendo perdurar por plazo superior si el arrendador no formula declaración coincidente con la renta que hubiera venido percibiendo, en cuyo instante cesará dicha facultad del inquilino». (Base 9.ª, ap. 9.)

b*) De fincas arrendadas por primera vez después del 1 enero 1942.—En cuanto a la renta de estos contratos, se estará a lo dispuesto para los anteriores, salvo lo preceptuado en la letra e) del apartado 4 de la Base novena (elevación de renta por ejercicio de pequeña industria doméstica) y en el apartado 5 de la Base adicional (facultad del Gobierno para autorizar el aumento dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor de la ley) que no les es aplicable.

b') Contratos posteriores a la entrada en vigor de la presente Ley:

a*) Renta legal básica.—Será la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato. Pero si la vivienda hubiese estado ocupada antes de la entrada en vigor de la Ley, el inquilino podrá instar ante la Junta de Estimación la revisión de la renta pactada si ésta fuera abusiva. (Base 9.ª, ap. 2.)

b*) Modificaciones de la renta.—Es aplicable lo expuesto más arriba (caso b*) salvo los aumentos de renta por

creación o aumento de impuestos y realización de obras de mejora (así como por ejercicio de pequeña industria doméstica) que no están autorizados para estos contratos. (cf. Base 9.ª, ap. 5.)

c') Ejercicio de la facultad del arrendador para elevar la renta.—Está regulado en el apartado 7 de la Base novena y presenta la novedad, respecto a la legislación anterior, de que cuando el inquilino rechazare la elevación legítima propuesta por el arrendador, éste sólo podrá optar por resolver el contrato si fuera temeraria la oposición de aquél. Pero no procederá la resolución si el demandado consignare, antes de contestar a la demanda, las diferencias reclamadas. (Base novena, apartado 7, e.)

C) Prestación de fianza por el inquilino.—«Quedan exceptuados de esta obligación los arrendamientos de locales al Estado, Provincia o Municipio, cuya renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.» (Base 9.ª, ap. 11, párr. 2.º)

2. *Contenido de la relación arrendaticia:*

A) Obligaciones del arrendador:

a) Conservación de la vivienda.—Se mantiene el principio de que las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo del arrendador (Base 10, ap. 1), pero se establece la especialidad de que en las viviendas habitadas con anterioridad al 2 de enero de 1942, podrá exigir el arrendador del inquilino, en compensación parcial del importe de las reparaciones, el abono del 6 por 100 anual del capital invertido en las mismas. Pero este aumento—que no tendrá el concepto de renta y si el de asimilado a ésta—nunca podrá exceder del 25 por 100 de la renta anual. (Base 10, ap. 2.)

En lo demás se sigue igual sistema que en la LAU, hasta ahora vigente. (cf. Base 10, aps. 4 y 5.)

b) Prestación de los servicios propios de la vivienda y obligación de garantía por las perturbaciones de hecho o de derecho que en la finca realice el arrendador.—Su incumplimiento faculta al inquilino en los términos que determina la Base 11, apartados 2 y 3.

B) Derechos del inquilino:

a) Los correlativos a las obligaciones del arrendador que acaban de exponerse.

b) Derechos de preferencia del inquilino:

a') Tanteo.—Podrá utilizar este derecho el inquilino en los

casos de venta por pisos, «aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros», así como en los casos de cesión solutoria y de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuando el supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado». (Base 6.ª, ap. 1.)

El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será el de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se notifique la decisión de vender o ceder solutoriamente el precio ofrecido. Las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador (Base 6.ª, ap. cit.). Los efectos de la notificación caducan a los ciento ochenta días, transcurridos los cuales no podrá intentarse nuevamente la transmisión durante dos años. (Base 6.ª, ap. 5.)

«El adquirente por actos inter vivos de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos, no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendados hasta transcurridos cuatro años desde dicha adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.» (Base 6.ª, ap. 6.)

- b') Retracto.—Podrá ejercerlo el inquilino en los siguientes casos: 1), falta de la notificación citada; 2), omisión en ella de cualquiera de los requisitos exigidos; 3), si resulta inferior el precio efectivo de la transmisión; 4), menos onerosas las condiciones de ésta, o 5), distinta la persona a cuyo favor se realiza de la que figure en la notificación. (Base 6.ª, ap. 2.)

El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que debe hacer el adquirente al inquilino de las condiciones esenciales de la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuera formalizada. (Base 6.ª, ap. 2, párr. 2.º)

- c') Normas comunes a tanteo y retracto:

a") Carácter preferente sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto del condueño. (Base 6.ª, apartado 4.)

b") El incumplimiento de la prohibición de transmitir impuesta al adquirente por tanteo o retracto «producirá la resolución del contrato originario y de la segunda transmisión a instancia de la parte perjudicada». (Base 6.ª, ap. 3.)

- d') Normas complementarias del derecho de preferencia del inquilino:

a") Acción de impugnación de la transmisión efectuada.—Sólo podrá ejercitarla el inquilino que no hubiese ejercitado el derecho de tanteo o retracto en los casos siguientes:

- 1) Cuando se hubiese infringido lo dispuesto en el apartado 6 de la Base sexta (prohibición de vender por pisos la finca adquirida en su conjunto).
- 2) Cuando el precio de la transmisión exceda de la capitalización de la renta anual al 3 por 100, si se trata de viviendas ocupadas por primera vez antes del 1 enero 1942, y al 4,5 por 100 si lo fueron con posterioridad a esta fecha.

Esta acción caducará a los sesenta días naturales, «contados desde el siguiente al de la notificación y sus efectos, caso de prosperar, se reducen a que el adquirente no podrá negar al inquilino la prórroga, fundándose en que necesita la vivienda para sí o para sus familiares. (Base 6.ª, ap. 7.)

b") Inscripción en el Registro de los documentos de adquisición de fincas urbanas a que se refiere la Base sexta.—Precisa la justificación de haberse cumplido los requisitos de notificación previstos y la falta de dicha justificación constituirá defecto subsanable que suspenderá la inscripción, aunque se podrá tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción definitiva si dentro de dicho plazo se acredita haberse ejecutado aquella notificación. (Base 6.ª, ap. 9.)

c) Cesión de la vivienda.—Se mantiene la prohibición del contrato de cesión o traspaso de viviendas y se reitera el derecho del inquilino a subrogar en los derechos y obligaciones derivados de su contrato a determinados parientes, con las siguientes innovaciones:

- a') Inclusión de los hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción.
- b') Se eleva a dos años el plazo de convivencia previa de los parientes aludidos, excepto para los hermanos, cuyo plazo es de cinco años, y para la subrogación del cónyuge no se exige plazo de convivencia. (Base 4.ª, ap. 2.)
- c') El plazo de ejercicio de la acción del arrendador para resolver el contrato de inquilinato, en caso de cesión no consentida, se eleva a dos años. (Base 4.ª, ap. 3.)

C) Obligaciones del arrendatario.

- a) Pago de la renta. (V. Base 7.ª, ap. 7 y Base 11, ap. 6.)
- b) Contribución al importe de las reparaciones (vide supra A). a.)

3. *Extinción:*

A) Cumplimiento del plazo contractual. Excepciones:

- a) Denuncia anticipada del inquilino. (Base 7.ª, ap. 7.)
- b) Prórroga legal.—Se mantiene el principio de la prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para el inquilino, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Pero se añade ahora que «se aplicará igual norma en los casos de extinción del usufructo». (Base 7.ª, apartado 1.)

Causas de excepción a la prórroga:

- 1.ª «Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.» (Base 8.ª, ap. 1, a.)

Tratándose de fincas arrendadas por pisos, el arrendador deberá ejercitar su derecho a la denegación, en primer lugar, contra las viviendas habitualmente deshabitadas, «siempre que constituyan medio adecuado a sus necesidades». Además se amplía la protección (denegación en último lugar) al clero secular—que ocupará el mismo lugar que el funcionario público—y a los pensionistas con hijos menores de edad. (Base 8.ª, ap. 3, párr. 1.º) En el supuesto de que el arrendador posea más de una finca arrendada en la misma localidad, podrá ejercitar su derecho sobre vivienda situada en cualquiera de aquéllas. (Base 8.ª, ap. 3, párr. 3.º)

La denegación de la prórroga se practicará mediante requerimiento, en forma fehaciente. Pero ahora se impone al inquilino la obligación de contestar si acepta o no la denegación. En el primer caso, cabe instar su lanzamiento por los trámites de ejecución de sentencia. En el segundo, el inquilino deberá exponer las causas de su oposición, y si no lo hace, el arrendador puede ejercitar su acción a los seis meses de la fecha del requerimiento, reduciéndose a la mitad las indemnizaciones. (Base 8.ª, apartado 4.)

El inquilino que desaloje dentro de los seis meses del requerimiento, percibirá la indemnización de dos anualidades de renta y si sólo una si desalojare dentro del año. En ambos casos, sin perjuicio de reclamar otra superior si justificara que los perjuicios que se le causan son mayores. (Base 8.ª, ap. 5.)

- 2.ª Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquella hubiere y una como mínimo si no hubiese ninguna. «respetando al propio

tiempo el número de los locales de negocio si en el inmueble a derribar los hubiere». (Base 8.ª, ap. 1, b); sobre esta causa de excepción, además, los aps. 16 a 35 de la Base 8.ª)

- 3.ª «Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año.» (Causa ésta añadida por la reforma, Base 8.ª, ap. 1, c.)
- 4.ª «Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades.» (Base 8.ª, ap. 1, d); a continuación se fija un orden de prelación para ejercitar esta causa de excepción que también es nueva.)
- 5.ª «Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.» (Base 8.ª, ap. 1, c), que tiene, igualmente, carácter de novedad.)

B) Muerte del inquilino sin dejar persona que continúe el arriendo.— Pero se mantiene la posibilidad de la subrogación «mortis causa» en favor de ciertos parientes del inquilino con las siguientes innovaciones:

- a) Se incluyen los hijos adoptados antes de cumplir los dieciocho años, pero se elimina a los parientes en tercer grado de la línea colateral. El plazo de convivencia previa se eleva a dos años, pero no será necesaria la de los que estuviesen sometidos a la potestad del fallecido, y respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia de plazo de antelación. (Base 7.ª, ap. 2.)
- b) El orden de prelación para el ejercicio de este derecho, cuando fueren varios los beneficiarios, será: cónyuge, descendientes, hijos adoptivos, ascendientes y hermanos, y dentro de cada grupo prevalecerá la proximidad en el grado, la legitimidad, el doble vínculo y la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. (Base 7.ª, ap. 3, párr. 1.º)
- c) Para que esta subrogación sea eficaz, deberá ser notificada fehacientemente al arrendador, dentro de los noventa días siguientes al fallecimiento del inquilino (Base 7.ª, ap. 3, párrafo 2.º)
- d) Sólo se autoriza otra nueva subrogación en favor del cónyuge y de los descendientes legítimos, naturales o adoptivos. (Base 7.ª, ap. 4.)

C) Resolución de la relación arrendaticia:

a) A instancia del arrendador:

a') Causa referente al sujeto.—La cesión de vivienda de modo distinto al autorizado en la ley. (Base 11, ap. 1, c.)

b') Causas referentes al objeto:

a'') Pérdida o destrucción de la vivienda o siniestro equiparable. (Base 11, ap. 5.)

b'') Declaración de ruina de la finca. (Base 11, ap. 1, h.)

c') Causas referentes a la relación jurídica:

a'') Improcedencia de la prórroga forzosa.—«En los casos de extinción del usufructo, cuando el titular domical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.»

b'') Extinción del derecho de arrendador: Expropiación forzosa del inmueble.—«En este caso podrá la Administración proceder al lanzamiento por la vía administrativa», previa indemnización a los inquilinos, que nunca será inferior a las dispuestas en la base octava de esta Ley. (Base 11, ap. 1, g)

c'') Incumplimiento de las obligaciones del inquilino:

1.º Falta de pago de renta o cantidad asimiladas, teniéndose en cuenta el Decreto 17 octubre 1940 sobre obreros y empleados españoles en paro forzoso. (Base 11, ap. 1, a.)

2.º Tenencia de huéspedes o subarrendos no autorizados en la base tercera de la Ley. (Base 11, ap. 1, b.)

3.º En los casos de industria doméstica de hospedaje y subarriendo parcial, aun con autorización del arrendador, si el subarrendador percibe cantidades superiores a las autorizadas por la presente Ley. (Base 11, ap. 1, b) bis, que a continuación regula el ejercicio de la acción resolutoria en este caso.)

4.º Transformación de la vivienda en local de negocio. (Base 11, ap. 1, d.)

5.º Daños dolosos causados por el inquilino o quienes con él convivan o realización—sin consentimiento del arrendador—de obras que modifiquen la configuración de la vivienda o debiliten la naturaleza o resistencia de los materiales. (Base 11, ap. 1, e.)

- 6.º Actividades que «de modo notorio» resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Pero la causa de incomodidad notoria no procederá tratándose de locales arrendados con destino a oficinas o servicios de Estado, provincia, municipio o Corporaciones de Derecho público, colegios o escuelas públicas o particulares e instituciones piadosas o benéficas. La acción deberá ejercitarla obligatoriamente el arrendador si la solicitan la mayoría de inquilinos o arrendatarios. (Base 11, ap. 1, f.)
- 7.º En los casos de subarriendos o cesiones realizadas por el subarrendatario, si el subarrendador no ejercita la acción resolutoria contra el subarrendatario dentro de los dos meses de ser requerido al efecto por el arrendador. (Base 11, ap. 1, f.)

b) A instancia del inquilino:

- a") Perturbaciones de hecho o de derecho por el arrendador.
- b") No efectuar las reparaciones necesarias el arrendador.
- c") Falta de prestación por el mismo de los servicios propios de la vivienda. (Base 11, aps. 2 y 3.)

D) Desahucio por causa de necesidad social a instancia del Ministerio Fiscal. (Base adic., ap. 3, b.)

C') Normas particulares del arrendamiento de locales de negocio.—Nos limitaremos a exponer las que son privativas de este tipo de arrendamiento remitiéndonos a lo ya visto en cuanto a las que le son comunes —la mayoría— con el inquilinato.

1. *Constitución:*

A) Elementos reales:

- a) Cosa.—Recae este arrendamiento sobre «aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el ejercerse en ellas; con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo». (Base 1.ª, ap. 1.)

Pero quedan excluidos de la presente Ley los arrendamientos de locales de negocio «de temporada» (vide supra B'), 1. B), así como el arrendamiento de industria o negocio, con las salvedades relativas al de industria de espectáculos que ya establecía la legislación anterior (cf. Base 1.ª, aps. 5, 6 y 7) y también se sigue el criterio anterior en cuanto a los arren-

damientos destinados primordialmente a locales de negocio, aunque coexistan con vivienda. (cf. Base 1.ª, ap. 10.)

Lo que tiene carácter de novedad en la presente Ley es la asimilación a locales de negocio—salvo en lo relativo al traspaso que no procederá—de los destinados a escritorio, oficinas, depósitos o almacenes, cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer «actividad de comercio, de industria o de enseñanza, con fin lucrativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público». (Base 1.ª, ap. 11.)

b) Renta:

a') Arrendamientos subsistentes al entrar en vigor la nueva Ley: Su renta legal básica será la que en dicha fecha cobrase el arrendador. (Base 9.ª, ap. 1.)

En cuanto a las modificaciones de esta renta, rige lo expuesto para el inquilinato (vide supra II, 1, B. b), con alguna salvedad; así, el caso cuarto de elevación de la renta por el arrendador, tratándose de locales de negocio, se refiere a su traspaso por el arrendatario (cf. Base 9.ª, ap. 4. d), y naturalmente, ni serán de aplicación las causas quinta y sexta de elevación de la renta, privativas del inquilinato. Para todo lo demás—incluida la distinción entre contratos referentes a fincas arrendadas por primera vez antes y después del 1 enero 1942—véase supra loc. cit., b").

b') Arrendamientos posteriores a la entrada en vigor de esta Ley.

— Renta legal básica.—Será la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario, «aun cuando dichos locales hubiesen estado ocupados con anterioridad a la vigencia de este texto legal». (Base 9.ª, ap. 3.)

— Modificaciones de la renta. (Véase supra loc. cit. b'.)

C) Prestación de fianza.—Su cuantía será la de dos mensualidades de renta. (Base 9.ª, ap. 11.)

2. Contenido:

A) Obligaciones del arrendador.—Rige lo expuesto para el inquilinato. (Supra B'. 2, A.)

B) Derechos del arrendatario:

a) En cuanto a los que se corresponden con las obligaciones del arrendador y a los derechos de tanteo y retracto son también comunes con los del inquilino. (Véase supra II, 2, B. a) y b.)

b) Traspaso:

a') Concepto y requisitos.—Se mantiene en todo la regulación de la LAU anterior. Así, la definición de traspaso

de locales de negocio como «cesión mediante precio de tales locales, sin existencias, hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento». (Base 4.ª, ap. 7.)

Los requisitos del traspaso son:

- 1.º Establecimiento y explotación ininterrumpida del local por el arrendatario durante un año como mínimo.
- 2.º Que el adquirente contraiga la obligación de permanecer en el local sin traspasarlo el plazo mínimo de otro año y destinarlo, durante este tiempo por lo menos, a negocio de la misma clase al que venía ejerciendo el arrendatario.
- 3.º Fijación de precio cierto por el traspaso.
- 4.º Notificación al arrendador de la decisión de traspasar y del precio.
- 5.º Otorgamiento de escritura pública en la que se consigne, bajo la responsabilidad del arrendatario, la notificación mencionada y el precio.
- 6.º Notificación por el arrendatario al arrendador, dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura, de la realización del traspaso, precio recibido, nombre u domicilio del adquirente y que éste ha contraído la obligación expresada en el número 2. (Base 4.ª, ap. 8.)

Como se indicó más arriba, no tendrán derecho de traspaso los arrendatarios de locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos y almacenes, no obstante estar asimilados por esta Ley a locales de negocio. (Cfr. Base 4.ª, ap. 9 y Base 1.ª, ap. 11.)

b') **Derechos del arrendador en caso de traspaso:**

a") **Tanteo y retracto.**—Se regula su ejercicio del mismo modo que en la Ley anterior (cf. Base 4.ª, apartados 11 a 13 y 15), pero con las siguientes innovaciones:

- 1.ª El propietario que adquiera por tanteo o retracto el local de negocio sin existencias, no vendrá obligado a continuar ejerciendo industria o comercio en dicho local. (Base 4.ª, ap. 16.)
- 2.ª Si el arrendador ejercita los derechos de tanteo o de retracto, no sólo sobre el local, sino también sobre las existencias o instalaciones o el negocio mismo que simultáneamente traspase el arrendatario, tendrá derecho a deducir del precio atribuido al local los porcentajes de participación que establece el apartado 14 de esta base

(vide infra, b"). Pero si ejercita dichos derechos únicamente sobre el local, no podrá hacer deducción alguna. (Base 4.ª, ap. 17, párr. 3.º)

3.ª En los casos de ejecución judicial o administrativa, se notificará de oficio al arrendador la mejor postura ofrecida en la subasta o, en su caso, la cantidad por la que el ejecutante pretenda la adjudicación, quedando en suspenso la aprobación del remate o de la adjudicación hasta que transcurra el plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo. (Base 4.ª, ap. 20.)

b") Derecho de participación en el precio del traspaso.—Se le reconoce al arrendador en los mismos términos y porcentajes que la Ley anterior (cf. Base 4.ª, apartado 14.)

c") Derecho al aumento de renta a que se refiere la letra d). del apartado 4 de la base novena.—Dicho aumento no podrá exceder del 15 por 100 de la renta vigente en el momento del traspaso.

3 Extinción:

A) Cumplimiento del término contractual. Excepciones.—En general, véase lo expuesto sobre el inquilinato, supra B') 3. A), pero con las siguientes especialidades relativas a las causas de excepción a la prórroga forzosa:

a) En cuanto a la causa primera, se exigen los mismos requisitos que en la ley anterior (justificación de la necesidad de la ocupación, requerimiento, actividad comercial o industrial del que aspire a ocupar el local e indemnización al arrendatario; cf. Base 8.ª, ap. 9). Se añade que en el caso de que en una misma finca exista más de un local de negocios que pueda satisfacer las necesidades del arrendador, éste deberá ejercitar el derecho de denegación de prórroga contra el arrendatario más moderno. (Base 8.ª, ap. 29.)

b) Las causas cuarta y quinta de denegación a la prórroga no son aplicables a los locales de negocio (cf. Base 8.ª, ap. 1. d) y e.)

B) Muerte del arrendatario.—Pero si tiene heredero, éste le sustituirá «por el hecho de la muerte» de aquél en todos sus derechos y obligaciones. A falta de heredero o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, podrá continuar el socio, disfrutando de este beneficio las entidades españolas que absorban los negocios de entidades extranjeras domiciliadas en España. (Base 7.ª, apartado 5.)

Las transmisiones «mortis causa» que se causen con posterioridad a la primera, darán derecho al arrendador a elevar la renta en

los términos del apartado 4. letra *d*), de la base novena. (Base 7.ª, ap. 5. párr. 2.º)

C) Resolución de la relación arrendaticia:

a) A instancia del arrendador:

- a') Causa referente al sujeto.—Traspaso realizado de modo distinto al autorizado en la base cuarta de esta ley. (Base 11, ap. 1, C.)
- b') Causas referentes al objeto.—Son las mismas expuestas para el inquilinato. (Véase supra B'), 3, C, a, b'.)
- c') Causas referentes a la relación jurídica.—En general, son las mismas que afectan al inquilinato (véase supra, locución cit., c'). Además, se resuelve el arrendatamiento de local de negocio por su transformación en vivienda y por incumplir el adquirente por traspaso la obligación de permanecer durante un año sin traspasar de nuevo el local. (Base 11, ap. 1, d) en relación con Base 4.ª, apartado 8, b.)

b) A instancia del arrendatario. (Véase supra, B'), 3, C, b.)

D') Subarriendo:

1 De viviendas:

A) Clases.—Puede ser total o parcial. Este último podrá hacerse de una o más habitaciones y con distintas personas. Sin prueba en contrario, se presumirá parcial si el inquilino sigue habitando en la vivienda, y total en caso contrario. (Base 3.ª, ap. 2.)

B) Constitución:

a) Requisitos—Siguen siendo los mismos que en la ley anterior:

- a') Autorización expresa y escrita del arrendador.
- b') Entregar al subarrendatario de mobiliario adecuado. (Base 3.ª, ap. 1.)
- c') Que el inquilino no tenga ya cedida en subarriendo otra vivienda en la misma o distinta población. (Base 3.ª, apartado 13.)
- d') Como excepción a estos requisitos, añade la nueva ley que no se requiere autorización expresa y escrita del arrendador para la tenencia de hasta dos huéspedes ni tampoco dicha autorización ni prestación de mobiliario adecuado cuando no exceda de dos el número de subarrendatarios que con sus hijos vayan a ocupar la vivienda. Pero no podrá alterarse el destino de ésta y el inquilino, en el término de treinta días naturales siguientes al de celebración del subarriendo, deberá notificarlo feha-

cientemente al arrendador, con excepción del nombre del subarrendatario. (Base 3.ª, ap. 17.)

- b) Prestación de fianza.—Su cuantía será la de una mensualidad de renta en el subarriendo total y de la mitad de la que corresponda al arrendamiento, en el subarriendo parcial. (Base 9.ª, ap. 11.)
- C) Contenido:
- a) Relaciones entre arrendador y subarrendador.—La autorización del primero para subarrendar no dará lugar al aumento de renta, pero aquél tendrá derecho a participar en la cuantía convenida, en el precio del subarriendo como ya preveía la ley anterior (cf Base 3.ª, ap. 6.)
- b) Relaciones entre subarrendador y subarrendatario. Determinación de la renta.—Se mantiene el precepto de que la de los subarriendos totales no excederá del doble del que corresponda al arrendamiento. (Base 3.ª, ap. 4.)
- En el subarriendo parcial se mantiene, igualmente, que no podrá percibir el inquilino por cada habitación objeto del mismo un alquiler superior a la cantidad que resulte de dividir el doble de la renta asignada al piso por el número de habitaciones no destinadas a servicios con que cuenta. (Base 3.ª, apartado 3.)
- También es novedad de la presente ley la de que arrendador y arrendatario vienen obligados a declarar a la Hacienda la participación en el precio del subarriendo que perciba el primero, y si se incumple esta obligación el subarrendatario podrá en la cuantía no declarada, la renta del subarriendo. (Base 3.ª, ap. 15.)
- c) Relaciones entre arrendador y subarrendatario.— El arrendador podrá exigir del subarrendatario el abono directo de la venta y de su participación en el precio del subarriendo, y tendrá, asimismo, acción directa para exigirle la reparación de los deterioros causados dolosa o negligentemente en la vivienda por el subarrendatario. (Base 3.ª, aps. 10 y 11.)
- d) Modificación subjetiva de la relación de subarriendo.—Se admite la cesión de los derechos y obligaciones del subarrendatario en los mismos términos que en la ley anterior (cf. Base 4.ª, ap. 5.)
- D) Resolución del subarriendo.—Tendrá lugar por haberse resuelto, a su vez, el contrato de arrendamiento y por pérdida o destrucción de la vivienda a que se refiera. (Base 11, ap. 5.) y, además, por las siguientes causas que enuncia la base 11. en su apartado 4:
- a) Para el subarrendador:
- a') Falta de pago de la renta pactada por el subarriendo.
- b') «El subarriendo o la cesión realizados por el subarrendatario.» (No obstante, cfr. Base 4.ª, ap. 5. cit. supra, d.)

- c') «La transformación de la vivienda subarrendada en local de negocio (y viceversa).»
- d') Cuando el subarrendatario cause dolosamente daños en la finca o realice determinadas obras sin consentimiento y cuando ejercite actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres (cf. Base 11, ap. 4, d) en relación con ap. 1, e) y f.)
- e') Vencimiento del plazo contractual, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 7 y 8 de la Base tercera.

b) Para el subarrendatario:

- a') Las señaladas en los apartados 7 y 8 de la Base tercera (ejercicio de la acción rescisoria por precio excesivo del subarriendo).
- b') Las que según el apartado 2 de la Base 11, permiten al inquilino obtener la resolución. (Vide supra B'), 3, C, b.)

2. *De locales de negocio.*—La nueva ley sólo dedica tres disposiciones especiales a este tipo de subarriendo:

- A) Exige siempre autorización expresa y escrita del arrendador.
- B) El precio será el libremente pactado.
- C) Se aplicará a esta clase de subarriendo lo dispuesto en los apartados 10 y 11 (acción directa del arrendador) y 12 (que prohíbe al subarrendatario celebrar, a su vez, contrato de subarriendo) para el de viviendas.

Estos tres preceptos están, respectivamente, contenidos en los apartados 18, 19 y 20 de la Base tercera.

E') *Modificaciones procesales más importantes.* (Base 12.)

1. *Modificaciones en cuanto a los requisitos:*

- a) Competencia.—«Para el conocimiento de todos los asuntos a que esta ley se refiere en que sea parte el Estado o los Establecimientos de Instrucción y de Beneficencia General, serán únicamente competentes los Juzgados de las poblaciones donde existan Audiencias.» (Ap. 29.)
- b) Postulación.—Si el interesado, en los casos en que la ley lo autoriza, no hace uso del derecho de comparecer y defenderse por sí mismo, habrá de valerse de abogado o procurador. (Ap. 27.)
- c) Acumulación de acciones.—Salvo en los juicios de desahucio por falta de pago, «podría el actor acumular las acciones que le asistan contra los distintos inquilinos de una misma finca, aunque lo sea por contrato diferentes, siempre que aquéllas se fundamenten en hechos comunes a todos ellos y el Juzgado sea competente por razón de la materia para el conocimiento de todas las acciones acumuladas. En igual caso podría acumular las acciones que le competan contra los distintos arrendatarios de los locales de negocio existentes en el

inmueble. No obstante, unos y otros podrán litigar con representaciones y defensa diferente. (Ap. 28.)

2. Modificaciones en cuanto al procedimiento:

a) Procesos ante los órganos de la Justicia municipal.

a') Resolución del arrendamiento por percibir el subarrendador rentas superiores a las que autoriza la ley. El arrendador, dentro de los treinta días siguientes de haberle notificado fehacientemente el subarrendatario la percepción de renta abusiva por el subarrendador deberá ejercitar la acción resolutoria. Se dará traslado de la demanda al huésped o subarrendatario que hubiese hecho la notificación, el cual podrá ser parte en el juicio, coadyuvando en la demanda resolutoria según escrito procesalmente articulado como tal demanda. La sentencia podrá decretar la resolución del arriendo, tanto en razón a lo alegado por el demandante como por el coadyuvante en la acción. Si notificado el arrendador no ejercita la acción resolutoria, el subarrendatario tendrá acción contra el arrendador y el subarrendador para subrogarse como inquilino en los derechos y obligaciones de dicho subarrendador, el cual será lanzado de la vivienda. Si el arrendador notificado silencia en su demanda este extremo y a causa de ello no se emplaza al notificante, podrá este, durante el año siguiente a la sentencia firme que se hubiere dictado, ejercitar la acción subrogatoria mencionada, que llevará implícito el lanzamiento del inquilino. (Apartado 5 bis.)

b) Procesos ante los jueces de primera instancia. Se sustancia como en la ley anterior por lo establecido para los incidentes, con la única modificación de que el plazo de prueba será de treinta días. (Ap. 9.)

3. Modificaciones en cuanto a los efectos:

a) Recursos:

a') Recursos contra las sentencias dictadas por los órganos de la Justicia municipal. Cabe la apelación en ambos efectos ante el Juez de primera instancia. Contra la sentencia que éste dicte, en apelación, cabe el recurso de «suplicación».

Régimen jurídico del recurso de suplicación:

Competencia.—Corresponde a la Audiencia Territorial.

Objeto.—El recurso ha de fundarse en infracciones de ley, de doctrina legal o, en su caso, en la errónea aplicación del abuso del derecho, y sólo en este último supuesto podrá denunciar el recurso la equivocada valoración de la prueba, según las reglas legales para su estimación.

Procedimiento.—Se interpone ante el propio Juez que falló dentro de los diez días siguientes, señalando el recurrente sucintamente las razones en que lo funda. Se da traslado

al recurrido por diez días para impugnarlo. Transcurridos este plazo, dentro de los tres días siguientes el Juzgado remitirá los autos y la pieza formada con el recurso a la Audiencia Territorial, que dictará sentencia dentro de quince días, devolviendo las actuaciones al Juzgado de origen con testimonio del fallo, para su ejecución. No procede este recurso contra las sentencias que se dicten en los desahucios por falta de pago. (Ap. 7.)

Efectos.—La sentencia dictada en el recurso de suplicación se comunicará, a instancia de parte al Ministerio fiscal y a la Delegación Nacional de Sindicatos, quienes podrán interponer contra ella recurso de casación por infracción de ley o de doctrina legal que se sustanciará por los trámites del artículo 1.782 de la LEC y que no tendrá más alcance que el que este precepto dispone. (Ap. 8.)

b') Recursos contra las sentencias dictadas por los Jueces de primera instancia. Puede interponerse el de apelación en ambos efectos, con la única variante, respecto a la legislación anterior, de que el plazo para comparecer ante la Audiencia es de diez días. Contra la sentencia de la Audiencia Territorial resolviendo apelación, cabe el recurso de injusticia notoria ante la Sala primera del Tribunal Supremo. (Aps. 13, 14 y 15.)

c') Consignación de rentas para recurrir.—Será requisito indispensable para recurrir que el inquilino pague o consigne la renta (ap. 22). Se exceptúa el caso del inquilino, obrero o empleado español en paro forzoso.

b) Costas.—Se regula todo lo relativo a ellas en el apartado 26. «En las apelaciones y recursos, el Juzgado o Tribunal hará sobre las costas del recurso el pronunciamiento que reputa justo en consideración a si aprecia o no temeridad en el apelante o recurrente. Cuando el recurso se declare desierto se impondrán las costas al recurrente. (Ap. 26.)

4. *Ejecución de sentencias.*—Si la sentencia contiene pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda, el plazo para desalojarla será de cuatro meses, prorrogables excepcionalmente por el Juez por otros dos. (Ap. 5). Sin embargo, en los desahucios por falta de pago, los plazos para desalojar del artículo 1.596 de la LEC, se entenderán exclusivamente referidos a las viviendas y locales de negocio y ampliados a dos meses, excepcionalmente prorrogables por otros dos por razones de equidad o personales del demandado. (Ap. 4 C.)

B. OBSERVACIONES.

A') La presente ley viene a sustituir en la regulación de los arrendamientos urbanos, a la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, articulada en 21 de marzo de 1947 (5), de cuyos principios esenciales no se aparta;

(5) Y modificada o completada, entre otras, por la Ley de 21 de abril de 1949 (sobre todo en el aspecto procesal) y Decretos-leyes de 20 de abril de 1951

no obstante, se advierte en el nuevo texto una mayor protección a los propietarios, en casos en que no estaría justificada la de inquilinos o arrendatarios.

Ya se advierte esta tendencia al precisar el ámbito material de la Ley, del que quedan excluidos los locales de esparcimiento y recreo, así como el uso de viviendas y locales de negocio de porteros, guardas, asalariados, etcétera, por razón de su cargo. Resulta acertado este punto de la reforma, toda vez que la prestación de vivienda a los trabajadores constituye, con frecuencia, una forma de retribución por los servicios o parte del salario en especie. De otro lado, se suprime el anómalo precepto del artículo 157 de la LAU anterior, en virtud del cual la relación laboral podía extinguirse por las causas de resolución del arriendo.

No parece tan afortunada la innovación de subordinar la aplicabilidad en los beneficios reconocidos por la ley, respecto a arrendatarios y subarrendatarios extranjeros, a la prueba del principio de reciprocidad. Difícilmente podrá ser aportada dicha prueba por los ciudadanos de países en que, no existiendo problemas de vivienda en los términos que en España no se haya previsto una situación de privilegio para inquilinos y arrendatarios. Y de otra parte, ¿cuál será la situación de los apátridas? En suma, hubiera sido preferible conservar el principio de la antigua ley, que reconocía, al menos respecto a los inquilinos, la regla de la igualdad de trato: Tal principio resultará mucho más perfecto, equitativo y en consonancia con el espíritu de la legislación común. (Art. 27 del Código Civil.)

En cuanto a la incorporación expresa de la doctrina del abuso del derecho, parece algo ambigua la expresión «manifiesto» abuso del derecho, que ya empleaba el Decreto de alquileres de 29 de diciembre de 1931, en su artículo 18, sustancialmente idéntico al precepto de la nueva ley. Pero en realidad, la eficacia de esta doctrina no resultará tanto de la fórmula empleado por la ley, como de su aplicación por los Tribunales. Y el Supremo, por otra parte, venía admitiendo la doctrina del abuso del derecho, especialmente desde la célebre sentencia de 14 de febrero de 1944.

En lo relativo a las normas sobre la renta, que se consideran punto crucial de la reforma se parte de la distinción fundamental entre los arrendamientos subsistentes y los que se perfeccionen con posterioridad a la entrada en vigor de la ley. Para estos últimos se establece el principio lógico de libertad de pacto. En cuanto a los anteriores, partiendo de la intangibilidad inicial de las rentas actuales, quiere lograrse una mejor justicia en este delicado punto mediante elevaciones autorizadas, de una parte, y por medio de las facultades revisoras concedidas al Gobierno, de otra. Se arbitra, pues, un nuevo recurso que intentará resolver o paliar la situación de desajuste con la realidad de las rentas antiguas.

Resultan también de interés las modificaciones que se operan en cuanto a la reducción de la renta a instancia del inquilino o arrendatario. [Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida.] La novación del contrato que para estos casos preveía el artículo 133 de la LAU. antigua, queda instituida por el derecho a la reducción de la renta durante un período de dos años. Además, se incluye el principio—ya recogido por el Decreto-ley de 23 de diciembre de 1954—de que la declaración de la renta efectiva por el arrendador hace cesar aquella facultad del inquilino o arrendatario (6).

Una de las novedades más salientes de la reforma es el precepto que

(sobre desahucio de locales de negocio por causa de perturbación social), 8 de febrero, 17 de mayo y 4 de agosto de 1952 (sobre ejercicio de los derechos de tanteo y retracto); Decreto de 9 de abril de 1954 (autorizando nuevos incrementos de renta), etc.

(6) Sobre esta discutida cuestión, vide GARCÍA CANTERO: "Decreto-ley de 23 de diciembre de 1954, sobre declaración de rentas urbanas a la Hacienda pública"; estudio publicado en ADC, VIII, II, abril-junio 1955, págs. 497 a 513.

extiende la prórroga obligatoria a los casos de extinción del usufructo. De este modo rompe la nueva ley, de manera absoluta, con la jurisprudencia anterior que interpretaba el artículo 70 de la LAU., de acuerdo con el artículo 480 del C. c., declarando, en consecuencia, resuelto el arrendamiento concedido por el usufructuario al extinguirse el derecho de éste (7). Esta era, sin duda, la doctrina justa y tradicional. («Resoluto iure dantis, resolvitur ius concessum.») Con arreglo al nuevo precepto, resulta que el usufructuario puede dar lo que no tiene: un arrendamiento que continúa más allá de los límites temporales de su propio derecho y con una consistencia y un alcance real mayores que éste (transmisibilidad hereditaria del arrendamiento, etc.).

También es de importancia la innovación operada en lo relativo a las causas de excepción a la prórroga: Resulta plausible la adición de tres nuevas causas, en que se advierte una mayor comprensión de los derechos del arrendador, frente a los del inquilino que no merece ser protegido. Pero, en todo caso, pueden hacerse algunas observaciones en esta materia.

Ante todo, puede aludirse al olvido que se hace de los hijos ilegítimos no naturales, dentro de las personas favorecidas por causa primera de excepción a la prórroga. (Igual olvido se acusa al enunciar la ley los beneficiarios en caso de subrogación, tanto «inter vivos» como «mortis causa», en que, por otra parte, vienen a incluirse los hijos adoptivos.)

Puede, asimismo, observarse que, entre las personas protegidas por la ley, para el caso de que el arrendador ejercite su derecho a la denegación de la prórroga, se incluye ahora al clero secular—en el mismo lugar que los funcionarios públicos—y a los pensionistas con hijos menores de edad. Se trata de una protección que obedece a motivos muy respetables; pero ¿por qué limitarla a estas personas? No cabe duda que existen otras situaciones de análogo desamparo social que podrían ser incluidas con igual razón.

Dentro de las causas de resolución de la relación arrendaticia, cabe mencionar que la nueva ley establece la posibilidad del lanzamiento del inquilino por la Administración mediante la vía administrativa en los casos de expropiación forzosa. Representa una novedad en las leyes arrendaticias, si bien ya estaba regulado con carácter general en otro lugar de nuestro ordenamiento jurídico (8).

En el campo del subarriendo se incluyen ahora los supuestos, antes excluidos, de «convivencia» con el inquilino de dos personas extrañas a su familia e hijos de cualquiera de ellas (art. 27 LAU. antigua). Pero el precepto que ahora regula este subarriendo especial (para el que no exige los requisitos generales de autorización del arrendador y prestación del mobiliario) está redactado de modo que provoca numerosas dudas. En efecto, al hablar de que «no exceda de dos el número de subarrendatarios que con los hijos sometidos a su potestad...», cabe preguntarse: ¿Cesará este supuesto cuando los hijos queden emancipados? Y de otra parte: ¿Por qué no se menciona a los respectivos cónyuges de los dos subarrendatarios citados?

B') Del mismo modo que en la regulación sustantiva la nueva ley, en materia procesal, reproduce, salvo escasas modificaciones, lo que constituía el régimen anterior. Entre las variantes presenta especial importancia la relativa a los plazos para desalojar las viviendas que, salvo en los desahucios por falta de pago, permitían antes de la nueva ley aplazar «sine die»

(7) Vide, entre otras, las sentencias del T. S. de 24 de junio y 14 de mayo de 1952 (ADC, VI, 4, pág. 1036 y sigs), 8 de junio de 1953 (ADC, VII, 1, pág. 291), 14 de mayo de 1954 (ADC, VII, 3, pág. 956), etc. y el comentario de VALLET DE GOYTISOLO a la STS de 12 de enero de 1955, en ADC, VIII, 3, pág. 984 y sigs.)

(8) V. Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, art. 107 y sigs. en ADC, VIII, 3, pág. 924 y sigs.

el lanzamiento. En cuanto a la intervención de abogado y procurador, se dan normas protectoras de ambas clases de profesionales forenses, no permitiendo que aquellos casos en que su intervención se dispense, pueda el litigante valerse de otra persona. Se regula también en la nueva ley la acumulación de acciones, a propósito de la cual nada decía la ley anterior, supliéndose ese silencio con las normas procesales comunes, de forma que aun sin la declaración actual, podía el arrendador acumular sus acciones al amparo del artículo 153 de la LEC.

Innovación trascendental supone la posibilidad de resolver el arriendo por percibir el subarrendatario rentas superiores a las que autoriza la ley, concediéndose al subarrendatario que notificó fehacientemente al arrendador ser abusiva la renta percibida por el subarrendador una intervención decisiva en el proceso resolutorio, circunstancia que impide la posibilidad de acuerdo entre arrendador y arrendatario para perjudicar al huésped o subarrendatario.

Es nuevo también en la ley el recurso de «suplicación», que permite impugnar las sentencias que los Jueces de primera instancia dicten en apelación. Se mejora así el régimen anterior, en el que sólo cabía contra dichas sentencias el recurso de casación por infracción de ley o doctrina legal, de escasa aplicación, que no modificaba la situación inter partes y que podían interponer en cualquier tiempo y, aunque no hubieren sido parte en el litigio, el Ministerio fiscal y la Delegación Nacional de Sindicatos. Actualmente el recurso de casación por infracción de ley o de doctrina legal podrá interponerse por el Ministerio fiscal, así como por la Delegación Nacional de Sindicatos, contra las sentencias resolutorias de los recursos de suplicación (J. L. LL. y R. P. M.)

IV. Derecho de familia.

1. MATRIMONIO CIVIL: PRUEBA: *No es suficiente la que proporciona la inscripción a efectos de la percepción de Ayuda Familiar.*

DIVORCIO: Se determinan los efectos de las distintas situaciones de los divorciados durante la vigencia de la Ley del Divorcio, en cuanto a la percepción de la Ayuda Familiar. (Orden de 26 de julio de 1955; B. O. del 29.)

A. EXPOSICIÓN: Se dicta esta orden aclarando el artículo 8.º de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre Ayuda Familiar.

1. *Matrimonio civil.*—Los casados sólo civilmente, percibirán la asignación por matrimonio previa justificación documental de la subsistencia de dicho vínculo matrimonial, si lo hubiesen contraído durante la vigencia de la Ley del Divorcio de 2 de marzo de 1932, siempre que no estuviesen casados con anterioridad canónicamente. También tendrán derecho a ella, los casados con posterioridad que demuestren no profesar la Religión Católica con prueba documental, y en caso de no poderla aportar mediante declaración jurada en la que se haga constar no estar bautizado, debiendo en todo caso, justificar no encontrarse su matrimonio entre los que fueron declarados nulos por la Orden de 8 de marzo de 1939 (Art. 9.º).

2. *Divorcio.*—Respecto a los divorciados durante la vigencia de la Ley del Divorcio, el artículo 10.º establece las siguientes reglas: 1.ª Los divorciados que estuviesen casados canónicamente y que posteriormente no hayan contraído nupcias civiles, tendrán derecho a la asignación por ma-

trimonio, el que hubiese sido declarado inocente en las sentencias de divorcio, y no haya solicitado la nulidad de la misma, en uso de la facultad que le confiere la Ley de 23 de septiembre de 1939; caso de haberla solicitado, deberán tenerse en cuenta las consecuencias que se deriven de aquélla con respecto a su situación matrimonial: 2.^a Los casados canónicamente, los divorciados, que hubiesen contraído un segundo matrimonio durante la vigencia de la Ley del Divorcio, perderán la asignación por matrimonio en los siguientes casos: 1.º—Hubiesen o no anulado el matrimonio, el declarado inocente. 2.º—Cuando no exista declaración de inculpabilidad en las sentencias de divorcio y éste no se encontrase anulado, perderán ambos cónyuges el derecho a la asignación de matrimonio. 3.º—Si los divorciados estuviesen ligados sólo en matrimonio civil, tendrán derecho a la asignación por matrimonio, únicamente el declarado inocente, siempre que sea el matrimonio civil de aquellos que dan derecho a percibir dicha asignación, según lo establecido en el ya transcrito artículo 9.º

3. También contiene la Orden normas interpretativas del artículo 8.º de la ley, respecto a cuándo se entiende que no hay separación de hecho (si la no convivencia obedece a enfermedad u otra causa de fuerza mayor justificada por medio de información ad perpetuum o acta de notoriedad), la separación judicial (aparte de determinar lo necesario para antes y después de que se dicte sentencia, en el artículo 6.º, se establece que la obligación de uno de los cónyuges separados de prestar alimentos o pasar una cantidad a los hijos para su educación no priva del derecho de Ayuda al cónyuge a quien con arreglo a las disposiciones anteriores le corresponda) y prueba de la reconciliación tanto si la separación fué de hecho como judicial.

B. OBSERVACIONES: 1. No basta, conforme al artículo 9.º, que se justifique la celebración del matrimonio civil para percibir la Ayuda Familiar (hecho constitutivo), sino que el solicitante debe justificar también la subsistencia de dicho vínculo (inexistencia de hechos impeditivos o extintivos). Por otra parte, se reitera a los solos efectos de la Ayuda Familiar la justificación de los extremos a que alude la Orden de 12 marzo de 1941 para la celebración del matrimonio civil; parece más lógico que bastase con justificar su celebración.

2. Sin plantearnos el discutido problema de si tienen valor constitutivo o no las actas del matrimonio civil (art. 100 C. c.) hay que señalar que la Orden de 8 de marzo de 1939, no declaró nulo ningún matrimonio, sino sólo determinadas actas. (R. I.)

DERECHOS MERCANTIL

ENTIDADES PARTICULARES DE AHORRO Y CAPITALIZACIÓN: *Se regula la constitución, funcionamiento, intervención e inspección del Estado en las Sociedades Anónimas y Asociaciones Mutuas que practiquen las operaciones de ahorro y capitalización.*

OPERACIONES DE AHORRO Y CAPITALIZACIÓN: *Se expresan cuáles son las que están prohibidas, así como la intervención administrativa en bases*

técnicas, tarifas, títulos y contratos que utilizan las entidades de ahorro y capitalización. (Ley de 22 de diciembre de 1955; B. O. del 28.)

A. AMBITO DE LA LEY: 1. *Ambito material.* «Quedan sometidas a los preceptos de esta Ley las entidades privadas que practiquen operaciones de ahorro y capitalización particular en sus distintas modalidades» (art. 1.º).

Quedan, en cambio excluidas de la presente Ley la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de crédito, las Cajas Generales de Ahorro de carácter benéfico, las secciones de Ahorro de la Banca oficial y privada y los Pósitos de pescadores oficialmente clasificados como tales (art. 2.º).

2. *Ambito espacial.* Quedan sometidos al régimen de esta Ley todos los contratos y operaciones de ahorro y capitalización de las entidades a que alude el artículo 1.º que se refieran a personas que tengan su domicilio en España o que en la misma hayan efectuado la operación y los contratos relativos a españoles que sin residir en España, estipulen la sumisión de aquellos a las leyes españolas (art. 12.º).

B. ENTIDADES DE AHORRO Y CAPITALIZACIÓN:

1. *Requisitos legales para realizar operaciones de ahorro y capitalización:*

A) *Requisitos previos.*—Para dar comienzo a sus operaciones deberán inscribirse en el Registro especial que se lleva en la Dirección General de Seguros y Ahorro, siendo necesario para obtener esta inscripción los siguientes requisitos:

- a) Entidades españolas. .
- a') Sociedades anónimas.

1.º *Documentos.*—Deberán presentar copia auténtica de la escritura de constitución, estatutos, si no consta en la anterior, bases técnicas, tarifas, testimonio notarial de los asientos practicados en sus libros de contabilidad que acrediten la efectividad de la suscripción y desembolso del capital social, justificación de haber efectuado los depósitos y fianza de que tratan los artículos 6.º y 7.º, y certificación del acta de la sesión en que la entidad acordó solicitar la inscripción (art. 3.º).

2. *Capital y desembolso.*—Veinticinco millones de pesetas con un desembolso mínimo del 50 por 100 (art. 7.º).

3.º *Depósitos.*—De cinco millones de pesetas a disposición del Ministro de Hacienda en la Caja General o en el Banco de España, en valores públicos del Estado español admitidos al tipo medio de cotización del mes anterior al del depósito, y a la par si se cotizan sobre ésta (art. 7.º).

b) *Mutualidades.*—A los efectos de esta Ley serán consideradas las que reúnan las siguientes condiciones:

1) Que la personalidad colectiva y mancomunada de todos los asociados sea la entidad responsable. 2) No ser las operaciones que realcen objeto de industria para dicha colectividad. 3) Que las funciones sociales sean ejer-

cidas por un organismo representativo y amovible emanado de la voluntad colectiva de los asociados. 4) Que sean iguales los derechos y obligaciones de todos los asociados (art. 5.º).

Para la inscripción se especifican, como requisitos previos, la presentación de ciertos documentos y la constitución de determinados depósitos y fianzas.

c) Entidades extranjeras.—«Cuando en los países de origen de las entidades extranjeras solicitantes se exijan a las españolas mayor depósito que el establecido para las nacionales, el Ministro de Hacienda, a propuesta de la Dirección General de Seguros y Ahorro, podrá elevar los depósitos que las referidas entidades deban constituir en España en cuantía proporcional al que a las entidades españolas se les exija en el país respectivo (art. 7.º). También se regulan especialmente los requisitos de su inscripción.

B) Libros obligatorios.—Las entidades sometidas a esta Ley llevarán, además de los libros exigidos por el Código de Comercio, los especiales que reglamentariamente se determinen. Para cada una de las clases de operaciones que efectúe la entidad llevará una contabilidad independiente de la general (art. 16).

C) Garantías.—Además de las reservas legales y estatutarias que les correspondan, deberán constituir las siguientes reservas técnicas:

- a) Fondo de capitalización.
- b) Reserva de capital.
- c) Reserva para beneficio de los suscriptores.
- d) Reserva reguladora de desviaciones por sorteo.
- e) Reserva para obligaciones pendientes de pago (art. 19). Estas reservas deberán constituirse e invertirse como se indica en el artículo 20 de la Ley.

Las Mutualidades constituirán la reserva general de garantía y las reservas técnicas.

D) Fusión y transformación.—a) Sociedades españolas.

a') Procedimiento.—La fusión de las sociedades anónimas de capitalización se efectuará como establecen los artículos 142 y siguientes de la Ley de sociedades anónimas requiriéndose antes del acuerdo de fusión, la aprobación de la Dirección General de Seguros, oída la Junta Consultiva de estas entidades de capitalización. Antes de dictar su acuerdo, el Centro directivo decretará una visita de inspección a todas y cada una de las sociedades participantes de la fusión, y concederá un plazo de tres meses para que los suscriptores, asociados o imponentes, disconformes con la fusión lo hagan constar por escrito en dicha Dirección General, permitiéndoseles, si fuese autorizada la fusión, rescindir sus contratos con derecho a percibir la correspondiente reserva neta y la participación de los beneficios acumulados, si los hubiere (art. 23).

Las Asociaciones Mutuas podrán fusionarse entre sí o con sociedades

anónimas inscritas para el mismo tipo de operaciones, y transformarse en ésta clase de sociedades (art. 24).

b') Capital.—La sociedad resultante de la fusión acreditará un capital no inferior al de la entidad que lo tuviere mayor entre las fusionadas (art. 23).

2. *Sociedades extranjeras*.—La fusión de sociedades extranjeras, acordada en el país de origen, será autorizada por la Dirección General de Seguros cuando se justifique haberse realizado con arreglo a las leyes de su país y ambas sociedades se encuentren inscritas en España con anterioridad al acuerdo de fusión (art. 23).

3. *Beneficio fiscal*.—La disposición transitoria segunda exime del pago del impuesto que grava la fusión, absorción o transformación de las sociedades, cuando las entidades a que se refiere esta Ley, las realicen en un plazo de cinco años, a contar de la publicación de la misma.

E) *Cesión de carteras*.—Las entidades de capitalización podrán transferir sus carteras a otras que se hallen inscritas en el Registro especial, notificándolo a la Dirección General de Seguros el acuerdo de cesión, con el que acompañarán memoria, balance y cuenta de pérdidas y ganancias. La Dirección General lo concederá o denegará en un plazo de tres meses a contar desde la notificación, según el resultado de la visita de inspección que ordenará hacer a las entidades de que se trate.

La inscripción de la sociedad cedente caducará automáticamente desde la cesión y no puede volver a ser inscrita en la misma modalidad en un plazo de 10 años.

Los tenedores de títulos que no estuvieren conformes con la cesión de cartera podrán rescindir sus contratos, con derecho a percibir la correspondiente reserva neta y la participación en los beneficios acumulados, si lo hubiere (art. 25).

F) *Disolución y liquidación*.—Las entidades de capitalización se disolverán en los casos siguientes:

1) Cuando las sociedades anónimas hayan perdido la mitad de su capital suscrito.

2) Por cumplimiento del término fijado en los Estatutos o Reglamentos sociales.

3) Por terminación de la empresa que constituía su objeto o por imposibilidad de cumplir el fin social, a juicio de la Dirección General de Seguros.

4) Por la fusión o absorción prevista en el título III de esta Ley.

5) Por acuerdo de la Asamblea o Junta general extraordinaria.

6) En caso de liquidación forzosa decretada con arreglo al artículo 37 de esta Ley.

7) Por cualquier otra causa establecida en sus Estatutos o Reglamentos (art. 31) (1).

Una vez firme el acuerdo de disolución se procederá seguidamente a la liquidación, salvo en los casos de fusión o transformación. La Dirección General de Seguros decretará una visita de inspección antes de empezar la liquidación a fin de establecer, si puede llevarse a efecto por la propia entidad o si procede la intervención de la misma, proponiendo al Ministro de Hacienda, una vez realizada la liquidación, la eliminación de la entidad del Registro especial, cosa que se hará mediante orden ministerial. Hasta este momento las entidades sometidas a liquidación conservarán su personalidad jurídica (arts. 32 y 33).

C. CONTRATACIÓN DE AHORRO Y CAPITALIZACIÓN:

1. La Ley casi no afecta a los contratos que pueden realizar estas entidades. Cabe, sin embargo, citar algunas normas de interés al efecto.

1.º *Operaciones prohibidas*.—Las enumera el artículo 13:

- a) Las de los sistemas «tontino» y «chatelusiano» (2).
- b) Las de cualquier clase de participaciones de los suscriptores en los beneficios de las entidades cuando no se asigne periódicamente a cada título o contrato el importe que le corresponda en los respectivos ejercicios.
- c) Cualquier industria o negocio distinto del ahorro o capitalización.
- d) La práctica de operaciones distintas de las autorizadas en la orden ministerial de inscripción.
- e) La contratación de operaciones en moneda extranjera salvo en los casos en que lo autorice el Ministro de Hacienda.

2.º *Intervención administrativa*.—a) Las entidades de capitalización están obligadas, para ser autorizadas a operar, a presentar en el Registro especial las bases técnicas, tarifas y los títulos o contratos que se propongan utilizar en sus operaciones (art. 3.º). La existencia en los títulos o contratos de condiciones ilegales, ambiguas o lesivas para los asociados, así como cuando las tarifas, notas técnicas y demás bases carezcan de las garantías suficientes para el cumplimiento de las obligaciones contraídas, son causas de denegación de la inscripción en el Registro (art. 10 d y e).

b) Para comenzar sus operaciones estas entidades se exige la autorización del Ministro de Hacienda y subsiguiente inscripción—ya dicha—en el Registro especial que se lleva en la Dirección General de Seguros (art. 3.º).

Si la inscripción fuese denegada—las causas de denegación se establecen en el artículo 10—se entenderá apurada la vía gubernativa y podrá re-

(1) Entre las causas de disolución de las entidades de capitalización, señala esta ley, al igual que la de 16 de diciembre de 1955 sobre Entidades Aseguradoras con la que guarda un paralelismo casi absoluto, la de haber perdido la mitad de su capital suscrito. Difiere, pues, este precepto del correspondiente de la Ley de Sociedades Anónimas, que exige una pérdida superior a los dos tercios del capital social. El fundamento del nuevo precepto se explica teniendo en cuenta la especial significación del capital social en estas entidades que es, ante todo, de garantía.

(2) Véase sobre los sistemas «tontino» y «chatelusiano», A. D. C., VIII, 2, página 575, nota (1).

currirse ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Pero la naturaleza de alguna causa de denegación excluye la posibilidad de ese recurso como la del apartado f), artículo 10.

c) *Intervención directa*.—Tendrá lugar cuando lo pida la propia sociedad, cuando la Dirección General de Seguros compruebe el funcionamiento irregular de la entidad y cuando se apliquen las sanciones previstas en los apartados 1.º, 4.º y 5.º del artículo 37 (art. 35).

Cuando por medio de acta de inspección se compruebe la situación anormal de una entidad se decretará la intervención, que podrá ser preventiva o permanente. La primera procederá cuando la entidad hubiera perdido más de la tercera parte del capital desembolsado sin llegar a la mitad. En este caso se le concederá un plazo para que subsane las anomalías y reponga el capital perdido. Si no lo hiciera, se decretará la intervención permanente (art. 36).

d) *Sanciones*.—El artículo 37 señala las sanciones de apercibimiento, multa, suspensión temporal, intervención y liquidación forzosa, que, por infracción de esta Ley o por incumplir las órdenes emanadas de la Dirección General de Seguros y Ahorro, impongan las autoridades señaladas en el artículo 39, siempre que aquella Dirección General haya llegado al conocimiento de los hechos que las motivan por alguno de los medios señalados.

e) *Organos*.—La Dirección General de Seguros y Ahorro, del Ministerio de Hacienda, la Junta Consultiva para asesoramiento del Ministro y del Director General, y la Inspección de dicha Dirección General.

D. JURISDICCIÓN COMPETENTE: «Todas las cuestiones que se susciten con motivo de las operaciones de ahorro y capitalización verificadas por las entidades sometidas a esta Ley quedan sujetas a la jurisdicción española, sin que sea válido pacto en contrario. Con carácter puramente informativo podrá pronunciarse el Tribunal Arbitral de Seguros y Ahorro en cuantas cuestiones sobre interpretación de títulos y contratos le sean sometidas de común acuerdo por entidades y contratantes. Dicho pronunciamiento no perjudicará la acción de las partes para que en el caso de no conformarse, puedan acudir a la jurisdicción ordinaria» (art. 40). (A. P.)