CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE TOLEDO

MEMORIA

EXPLICATIVA DE SU ACTUACIÓN DURANTE EL AÑO DE 1943

) - TOLEDO - CUATRO CALLES, 2

CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE TOLEDO .

MEMORIA

EXPLICATIVA DE SU ACTUACIÓN

DURANTE EL AÑO 1943

Excelentísimo señor:

Entre las obligaciones que el Reglamento Orgánico de 6 de Mayo de 1924 impone a las Cámaras de la Propiedad Urbana, figura la exigencia contenida en el artículo 69, y que se refiere específicamente a la Memoria comprensiva de los trabajos efectuados durante el año, y en la que deben historiarse cuantos datos puedan interesar a la Propiedad Urbana.

En cumplimiento de este deber, testimonio de nuestra actuación pretérita, elevamos a la Superioridad una serie de datos estadísticos que expresan objetivamente la labor realizada en el año 1943, dando cuenta de nuestra incansable actividad al servicio de los intereses generales del País, con el afán de defensa que nos incumbe por ministerio de nuestra propia significión Corporativa, en relación con la Propiedad Urbana.

Entendió siempre la Cámara de Toledo que existen dos maneras en el cumplimiento de los deberes: Una, la de sumisión fría al dictado de mandatos reglamentarios, que revestidas de perfección externa tienen, sin embargo, la aridez automática de lo material e inafectivo. Otra, la que se enciende en la llama purísima de los entusiasmos, y con ardor de vocación sincera, anima las resoluciones, sin que los obstáculos pongan desfallecimientos en la empresa iniciada, ni las dificultades lleven flaquezas a la voluntad. Más propia del espíritu español esta última, fué su dictado estímulo y aliento para nuestra actuación, con la idea puesta en una Patria sublimada por mil sacrificios, dispuesta a afrontar con decisión heroica el bienestar de sus hijos mediante

las realizaciones de su Estado Nacional, cuyos títulos de legitimidad derivan de los mandatos del Honor, de la Grandeza y de la Justicia.

Si al prender nuestro pensamiento en tan nobles fines, logramos cumplir la empresa encomendada, de acuerdo con el interés de España, y sin rebasar jamás la línea infranqueable del derecho y del deber, la satisfacción íntima de nuestra propia conciencia, será la mejor recompensa obtenida por la lealtad de nuestro proceder.

Y, en todo caso, con la disciplina obligada y fervorosa que el momento demanda, sometemos este resumen a la Superioridad por si estima conveniente aprobarle en su contenido.

SECCIÓN PRIMERA

COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA

Presidente Honorario:

Excmo. Sr. D. Luis de la Peña y Braña.

JUNTA DE GOBIERNO

Presidente:

D. Jesús Echevarría Sáinz de la Maza.

Vicepresidente 1.º:

D. Angel Cantos Tendero.

Vicepresidente 2.º:

D. Florián Celestino Parrilla.

Contador-Interventor:

D. Julio Pérez Montes.

Tesorero:

D. José Nodal Navarro.

Vocales:

D. Pedro Pintado Martín.
D. Julián Moraleda Miján.
D. Aurelio Gutiérrez Criado.

Secretario:

D. Agustín Conde y Alonso.

PERSONAL TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Abogado:

D. Antonio Jiménez Salazar.

Procurador:

D. Luis Montemayor Mateo.

Arquitecto:

D. José Gómez Luengo.

Oficiales de Secretaría:

D. Manuel Pérez de Lería (Vicesecretario interino).
D. Gabriel Ledesma Navarro.
D. Anastasio de Castro Villalba.

Auxiliar Mecanógrafa:

Srta. Piedad Morán Usallán.

Conserje-Ordenanza:

D. Bernardino Medina Parrilla.

Botones:

Atanasio de Castro Herrero.

SECCIÓN SEGUNDA

SESIONES CELEBRADAS

Durante el período comprendido entre el 31 de Marzo de 1943 a igual fecha del año en curso, se celebraron todas las sesiones mensuales previstas por el Reglamento Orgánico, sin que hubiera necesidad de convocar ninguna con carácter extraordinario, puesto que la normalidad en el desenvolvimiento de todos los servicios, las hizo innecesarias.

Unicamente, y sin que ello determinase la paralización de las labores administrativas, se suspendieron las sesiones durante la etapa de vacaciones de verano en los dos meses previstos de Julio y Agosto.

PRESUPUESTO Y CUENTAS

INGRESOS	PESETAS
Existencia en Caja en 1.º de Enero de 1943, según liquidación..	163,045,42
Recaudado por cuotas obligatorias corrientes durante el ejercicio.	133,362,96
Recaudado por alquileres del piso bajo del domicilio social durante el año	720,00
Recaudado por cuotas voluntarias corrientes por servicios de carácter jurídico	4.270,20
Recaudado por servicios de administración de fincas urbanas.	1.681,85
Total de Ingresos realizados	303.080,43

GASTOS	PESETAS
CAPÍTULO I.—Personal y gastos generales	92.172,59
CAPÍTULO II.—Material	5.721,64
CAPÍTULO III.—Local de la Cámara	4.748,61
CAPÍTULO IV.—Viajes	400,00
CAPÍTULO V.—Impuestos	6.896,16
CAPÍTULO VI.—Servicio de Interés de la Propiedad	6.320,95
CAPÍTULO VII.—Servicios especiales	1.499,96
CAPÍTULO VIII.—Desenvolvimiento Decreto exención de alquileres	1.400,00
CAPÍTULO IX.—Imprevistos	6.408,64
CAPÍTULO ADICIONAL.—Para obras de reforma y ampliación del domicilio social	113.358,54
Total de Gastos realizados	238.927,09

RESUMEN GENERAL

	PESETAS
IMPORTAN LOS INGRESOS	303.080,43
IMPORTAN LOS GASTOS	238.927,09
SALDO PARA 1944	64.153,34

OBRAS EN EL DOMICILIO SOCIAL

Desde 1936, fecha en que se adquirió por nuestra Entidad la casa sita en la Calle de la Plata, núm. 20, y su anexa del Callejón de los Usillos, vino elaborándose el proyecto para la construcción de un nuevo domicilio social que, respondiendo a las necesidades de la Cámara, fuese al propio tiempo ejemplo plástico del estilo arquitectónico en nuestra Ciudad Imperial, conservando rigurosamente las líneas artísticas tradicio-

nales y de acuerdo con nuestro estilo peculiar, que tantas admiraciones produjo en los visitantes de la Ciudad-Museo.

La Gloriosa Cruzada de Liberación Nacional, con las alteraciones inevitables impuestas en la vida española, truncó la inmediata ejecución de aquel deseo; y al fin, en el año de 1940, fué presentado el proyecto definitivo de obras con los planos de edificación adecuada y el presupuesto de coste de las mismas, que ascendía a DOSCIENTAS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y CINCO PESETAS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS, siendo aprobado en su integridad por resolución comunicada a nuestra Entidad el día 8 de Abril de 1941, autorizándonos para iniciar la realización de tan repetidas obras.

Se interpuso entre nuestros deseos optimistas y los cálculos minuciosamente formalizados, la realidad insuperable de circunstancias adversas en el ramo de la construcción agravada por la falta de materiales indispensables, lo que obligó previas las correspondientes comunicaciones a la Superioridad, a las indispensables modificaciones, teniéndose que efectuar la obra por administración, y como hubo de prescindirse de la estructura en hierro sustituyéndola por hormigón armado, ascendió sólo esta parte de la edificación a la considerable cantidad de OCHENTA Y CINCO MIL PESETAS. Concurriendo con tal avatar insospechado, todos los precios de materiales diversos e incluso la cotización de los jornales, siguieron también la progresión ascensional cuya notoriedad es pública, revertiendo el conjunto de dicha circunstancia en la necesidad de aumentar este presupuesto hasta CUATROCIENTAS DIECISIETE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y UNA PESETAS CON SIETE CÉNTIMOS, a cuyo efecto y con fecha 6 de Abril de 1943, se presentó a la Superioridad una Memoria explicativa del caso particular, solicitando autorización para ampliar el presupuesto en la cantidad expresada, y como dentro del ejercicio pudiera faltar numerario se pidió igualmente permiso para concertar una operación de crédito con el Banco de España por NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y NUEVE PESETAS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS, cuyas autorizaciones se nos concedieron en su momento oportuno con la salvedad de que la póliza de créditopodía suscribirse con la Banca Privada, ante las dificultades que aparecieron en el Banco de España.

En la actualidad y cuando se redacta esta Memoria van invertidas

TRESCIENTAS TREINTA MIL PESETAS, quedando un remanente de OCHENTA Y SIETE MIL; pero como no existe seguridad efectiva de que esta cifra pueda cubrir el importe de la labor que aún falta por realizar, se está pendiente de una reunión extraordinaria de la Junta de Gobierno, por si se estimase oportuno suspender transitoriamente la actividad constructora hasta que un nuevo y detallado estudio de los técnicos, con las oportunas mediciones de la labor ejecutada y el cálculo de la pendiente, concrete la suma indispensable para llegar al final, por si fuese necesaria una nueva ampliación del comentado presupuesto.

Naturalmente, la Junta de Gobierno procura, con toda diligencia, evitar la inversión de cantidades innecesarias, pero resulta imposible limitar con criterios de economía equivocados, el conjunto de una edificación que debe ser perfecta, precisamente en cuanto su principal destino será el de domicilio social de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, en la que convergen con el rango propio de la Corporación, el prestigio emanado de nuestra Ciudad Imperial.

SUSCRIPCIONES Y DONATIVOS

No podía la Cámara, en el curso de la obligada vida de relación, negar rotundamente su cooperación económica para determinadas obras que por su carácter esencialmente religioso y patriótico demandaron nuestra asistencia, y como actualmente nuestra propia facultad de resolución en esta materia se halla limitada por las disposiciones restrictivas en orden a la concesión de donativos, procuramos obtener la debida autorización superior para conjugar las exigencias sociales con los preceptos reglamentarios.

En atención a las circunstancias de cada caso, valorando siempre la transcendencia nacional o local de las empresas a cuyo sostenimiento fuímos requeridos y, desde luego, haciendo preceder a nuestro acuerdo la autorización del Ministerio, se otorgaron los donativos adecuados, mereciendo destacarse el destinado para la Novena de Desagravios del Sagrado Corazón de Jesús y las 500 pesetas entregadas para la Suscripción Nacional, que debe costear la reconstrucción del Monumento en el Cerro de los Angeles, profanado por las turbas durante nuestra guerra, y centro de la fe exaltada de los españoles.

ACTUACIONES DE LA CÁMARA EN DEFENSA DEL INTERÉS GENERAL DE LA PROPIEDAD

Teniendo en cuenta la organización del Estado Nacional y el proceso de revisión legislativa que actualmente viene desenvolviéndose en nuestro País para ajustar las normas jurídicas a la realidad nacional y a las exigencias políticas y sociales del momento histórico actual, debía la Cámara frenar el impulso de sus propias iniciativas, para seguir disciplinada y obediente las rutas marcadas por el Gobierno, sin negar jamás su cooperación cuando fuese demandada, pero también restringiendo sugerencias y solicitudes capaces de involucrar el pensamiento central de los Poderes Públicos en cuanto guarda relación con la Propiedad Urbana.

Animados con esta idea, tuvimos que contener en multitud de ocasiones las continuas demandas de los propietarios, cuando nos requerían para instar una modificación sustancial en el régimen vigente de los arrendamientos urbanos, en la seguridad de que atento el Gobierno, a la solución perfecta de problema tan transcendental, sería éste abordado con un criterio orgánico y sustancial. Y en efecto, cuando se abrió la información pública para procurar con el concurso de todas las iniciativas, un nuevo tratamiento jurídico positivo de los inquilinatos, acudimos a ella por nuestro escrito de 10 de Febrero del año en curso, cuya transcripción literal y como anexo de la presente Memoria acompañamos.

La Cámara, al aportar su opinión en este respecto, procedió con la objetividad exigible, cuando el interés público debe ser servido sin menoscabo del encendido entusiasmo por los intereses de la Propiedad Urbana, que son siempre nuestro estímulo y la meta de nuestro deber.

Aunque individualizado el caso a una finca determinada y con relación particularísima a su propietario, surgió en el año 1943, una colisión de criterios con la Fiscalía Delegada de la Vivienda en Toledo, en orden al procedimiento a seguir, cuando sea necesaria la realización de obras que tienden a la higiene y salubridad y a las medidas que deben adoptarse, para no dejar desamparados los intereses legítimos del propietario, frente a posibles abusos de derecho, del inquilino.

Quiere ello decir, que la trascendencia de la resolución a dictar en su día, rebasará la línea del caso concreto, estableciendo un precedente con categoría de norma general para todas las situaciones análogas, y por

ello, apurando los trámites legales se sometió al Excmo. Sr. Fiscal Superior de la Vivienda, por nuestro escrito de 3 de Diciembre de 1943, el recurso que se transcribe.

A la Fiscalía Superior de la Vivienda

Don Jesús Echevarría Sáinz de la Maza, como Presidente de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Toledo, cuya Entidad actúa a la vez en representación de nuestro asociado D. Eugenio Cuartero Canales, propietario de la casa sita en esta Ciudad y su Calle de Travesía de San Cristóbal, representación que nos está atribuída preceptivamente por el apartado 7.° del artículo 8.° del Reglamento Orgánico de 6 de Mayo de 1927, respetuosamente comparezco exponiendo: Que por el Sr. Fiscal Delegado de la Vivienda en Toledo, y mediante su oficio fecha 26 de los corrientes, se ha notificado al señor Cuartero, que en el plazo definitivo de treinta días proceda a eliminar las goteras existentes en la casa de su propiedad, Calle de Travesía de San Cristóbal, núm. 5, «CON OBRAS SENCILLAS», apercibiéndole con la multa de 500 pesetas si no se lleva a efecto lo ordenado, y en ejercicio de los derechos que a mi parte incumben al amparo de lo preceptuado por el artículo 11 del Decreto de 23 de Noviembre de 1940, venimos con el presente escrito a entablar, en nombre del propietario, el oportuno recurso de alzada contra dicha resolución, por estimar que la misma es contraria a todos los preceptos legales que regulan la materia y lesionan los indiscutibles derechos del propietario al obligarle a realizar determinadas operaciones, totalmente ineficaces, para servir el fin que las motiva, y altamente costosas, sin que puedan redundar en beneficio de la higiene o salubridad de la vivienda.

Por la importancia que el asunto planteado lleva en su entraña, por la transcendencia que para el desenvolvimiento de las relaciones futuras entre propietarios e inquilinos en Toledo, deriva de la resolución impugnada, y a la vez para que la Fiscalía Superior pueda formar un criterio exacto con pleno conocimiento de los hechos, séanos permitido depurar con toda objetividad el sucedido, asesorando al Organismo Supremo con lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.—La Fiscalía de la Vivienda en Toledo, por su oficio número 1.324, fecha 13 de Septiembre del año en curso, comunicó al recurrente lo que textualmente transcribimos: «Como propietario de la casa núm. 1, de la Travesía de San Cristóbal, se servirá dar las órdenes oportunas para que en el plazo de quince días sean suprimidas las goteras que en la misma se producen, con el notorio perjuicio que las humedades, a consecuencia de las lluvias, ocasionan a los inquilinos. Esperamos el inmediato cumplimiento de lo ordenado en evitación de la sanción correspondiente.—Dios guarde a Ud. muchos años.—Toledo, 13 de Septiembre de 1943.—El Fiscal Delegado.—Firmado.—R. Carrasco.—Rubricado.»

Como puede observar el Ilmo. Sr. Fiscal, en la comunicación expresada, ni se determinaban concretamente las obras precisas que el propietario debía realizar, ni se hacía la más ligera mención a la existencia de informes técnicos en los que «DEBEN BASARSE NECESARIAMENTE LAS ORDENES DE REPARACIONES», según el criterio sustentado por la misma Fiscalía Superior, o lo que es lo mismo, la Fiscalía Delegada, prescindiendo de asesoramientos imprescindibles marcó un criterio abstracto apoyado en su opinión particular.

Como es natural, el propietario de la finca objeto de discusión, cuando recibió la comunicación antedicha, ignoraba cuáles eran las reparaciones necesarias para cumplir con toda fidelidad el mandato superior emanado de la Fiscalía, y en conducta de respetuosa sumisión para lo ordenado, el día 18 de Septiembre se dirigió a la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, Organismo de carácter público, y por tanto incapaz de mantener pretensiones injustas, solicitando que por el Sr. Arquitecto de la Entidad «SE RECONOZCA EL PISO ALTO DE LA CASA DE LA TRAVESÍA DE SAN CRISTÓBAL, NÚM 1, PARA DETETMINAR LAS OBRAS NECESARIAS», «A FIN DE SUPRIMIR LAS GOTERAS SEGÚN LO ORDENADO POR LA FISCALÍA DE LA VIVIENDA».

Se acompaña certificación literal de la solicitud de asesoramiento técnico, obrante en la Secretaría de la Cámara, bajo el núm. 2, de documentos.

Puede observarse al escrutar sobre el antecedente expuesto, hasta qué punto el propietario de la finca, no tuvo la más ligera intención de

incumplir las tan repetidas órdenes de obras. y como ante la imprecisión de las mismas por la Fiscalía, solicitaba la determinación de las oportunas, en su relación directa con el oficio recibido. Es decir, lo único que pretendía el propietario era conocer «LA CLASE DE OPERACIONES INDISPENSABLES PARA SUPRIMIR LAS GOTERAS», de la misma forma que lo ordenado por la Fiscalía «ERA LA SUPRESION DE LAS GOTERAS PARA EVITAR LOS PERJUICIOS CAUSADOS POR LAS HUMEDADES A CONSECUENCIA DE LAS MISMAS».

SEGUNDO.—En efecto, con fecha 22 de Septiembre el Sr. Arquitecto de la Cámara, en quien concurre, por cierto, la condición de asesor de la Fiscalía de la Vivienda, por su carácter de Arquitecto Provincial, emitió el dictamen solicitado a sabiendas de que el mismo debía producir sus efectos en el cumplimiento forzoso de las órdenes de aquella Entidad, cuya copia de dictamen también certificada acompañamos con este escrito bajo el núm. 3 de documentos, y en la misma se constata de manera inconcusa que las obras a realizar consisten o en la sustitución de la terraza por una nueva cubierta de tejado, lo que exige quitar el actual entramado que sostiene el piso de la terraza, o en otro caso, construirse dicha terraza sobre viguetas de hierro o de hormigón armado con su correspondiente forjado de rasilla, cámara de aire, etc., etc., con un coste superior al triple que la construcción de tejados.

Vea la Fiscalía Superior cómo en la depuración de los antecedentes de este caso, viene la verdad documental exhibiendo la buena fe del propietario y la corrección así formal como intrínseca de su conducta. No han nacido las obras por impulso libre de su voluntad. Cuando se le imponen, tampoco pretende siquiera discutir la procedencia o improcedencia de las mismas, limitándose a proveerse del asesoramiento indispensable para que lo ejecutado, satisfaga los fines que motivan la construcción y tan evidente es ello, que cuando obró en su poder el dictamen pericial aun a pesar del quebranto económico que a su patrimonio causaba la ejecución del proyecto, se dirigió a los ocupantes del piso alto, solicitando que dejasen libre la vivienda, puesto que al desmantelar los tejados y quedar la habitación sin cubierta, no existiera habitalidad posible y lo que es más claro y grave aún, habrían de causarse daños inexcusables, y perjuicios notorios en los muebles y enseres, y hasta posiblemente en las personas.

Mas sucedió Iltmo. Sr., que el inquilino D. Francisco Oliva, que había recurrido a la Fiscalía de la Vivienda, única y exclusivamente para molestar al propietario y obligarle a realizar dispendios, cuando fué requerido por éste para desalojar el piso, se negó rotundamente a ello, alegando que única y exclusivamente admitía comunicación con el arrendador, por conducto de la Fiscalía de la Vivienda.

La actitud enunciada, colocaba al propietario en una situación difícil, pues, ni podía realizar las obras ordenadas, por la dificultad que el inquilino oponía, ni tampoco justificaba la inejecución para eximirse de responsabilidad por lo que «Y TAMBIEN CON EL EXCLUSIVO PROPOSITO DE GARANTIZAR SU OBEDIENCIA», recurrió a la Cámara en demanda de solución para el conflicto planteado, determinando ello nuestra comunicación dirigida al Sr. Fiscal Delegado el día 4 de Octubre, dándole cuenta de los hechos, y solicitando que, o se dejase sin efecto la orden dictada en su oficio fecha 13 de Septiembre, o exigiera del inquilino D. Francisco Oliva que desalojase la vivienda para que las obras pudieran llevarse a cabo, con cuya comunicación se remitió copia literal del informe del Sr. Arquitecto, para demostrar la certeza absoluta de cuanto en la misma se expresaba.

Hasta este momento se va delineando un proceder acorde con el derecho y que armoniza no sólo con las intenciones del propietario, sino también con las de la misma Fiscalía de la Vivienda, cuyas resoluciones querían cumplirse.

Pero surge aquí lo extraño del caso, pues a nuestro oficio respetuoso que contenía el férvido deseo de colaboración con la Fiscalía, se contestó por ésta el día 11 de Octubre de manera desabrida y prescindiendo de la realidad impuesta por los dictámenes facultativos, en la forma siguiente: «En contestación a su atento escrito de fecha 4 de los corrientes, cúmpleme manifestarle que a esta Fiscalía no le interesan otras razones que la mejora ordenada, inhibiéndose de la cuestión de que el inquilino se quede o se marche, por no ser de la competencia propia de nuestras funciones. Le he ordenado quitar las goteras. El plazo ha cumplido. Ampliamos éste quince días más, teniendo en cuenta circunstancias especiales, pasado el cuál será sancionado si no se cumple.» Acompañamos igualmente certificación literal de dicho documento para que surta los efectos debidos en el recurso.

incumplir las tan repetidas órdenes de obras, y como ante la imprecisión de las mismas por la Fiscalía, solicitaba la determinación de las oportunas, en su relación directa con el oficio recibido. Es decir, lo único que pretendía el propietario era conocer «LA CLASE DE OPERACIONES INDISPENSABLES PARA SUPRIMIR LAS GOTERAS», de la misma forma que lo ordenado por la Fiscalía «ERA LA SUPRESION DE LAS GOTERAS PARA EVITAR LOS PERJUICIOS CAUSADOS POR LAS HUMEDADES A CONSECUENCIA DE LAS MISMAS».

SEGUNDO.—En efecto, con fecha 22 de Septiembre el Sr. Arquitecto de la Cámara, en quien concurre, por cierto, la condición de asesor de la Fiscalía de la Vivienda, por su carácter de Arquitecto Provincial, emitió el dictamen solicitado a sabiendas de que el mismo debía producir sus efectos en el cumplimiento forzoso de las órdenes de aquella Entidad, cuya copia de dictamen también certificada acompañamos con este escrito bajo el núm. 3 de documentos, y en la misma se constata de manera inconcusa que las obras a realizar consisten o en la sustitución de la terraza por una nueva cubierta de tejado, lo que exige quitar el actual entramado que sostiene el piso de la terraza, o en otro caso, construirse dicha terraza sobre viguetas de hierro o de hormigón armado con su correspondiente forjado de rasilla, cámara de aire, etc., etc., con un coste superior al triple que la construcción de tejados.

Vea la Fiscalía Superior cómo en la depuración de los antecedentes de este caso, viene la verdad documental exhibiendo la buena fe del propietario y la corrección así formal como intrínseca de su conducta. No han nacido las obras por impulso libre de su voluntad. Cuando se le imponen, tampoco pretende siquiera discutir la procedencia o improcedencia de las mismas, limitándose a proveerse del asesoramiento indispensable para que lo ejecutado, satisfaga los fines que motivan la construcción y tan evidente es ello, que cuando obró en su poder el dictamen pericial aun a pesar del quebranto económico que a su patrimonio causaba la ejecución del proyecto, se dirigió a los ocupantes del piso alto, solicitando que dejasen libre la vivienda, puesto que al desmantelar los tejados y quedar la habitación sin cubierta, no existiera habitalidad posible y lo que es más claro y grave aún, habrían de causarse daños inexcusables, y perjuicios notorios en los muebles y enseres, y hasta posiblemente en las personas.

Mas sucedió Iltmo. Sr., que el inquilino D. Francisco Oliva, que había recurrido a la Fiscalía de la Vivienda, única y exclusivamente para molestar al propietario y obligarle a realizar dispendios, cuando fué requerido por éste para desalojar el piso, se negó rotundamente a ello, alegando que única y exclusivamente admitía comunicación con el arrendador, por conducto de la Fiscalía de la Vivienda.

La actitud enunciada, colocaba al propietario en una situación difícil, pues, ni podía realizar las obras ordenadas, por la dificultad que el inquilino oponía, ni tampoco justificaba la inejecución para eximirse de responsabilidad por lo que «Y TAMBIEN CON EL EXCLUSIVO PROPOSITO DE GARANTIZAR SU OBEDIENCIA», recurrió a la Cámara en demanda de solución para el conflicto planteado, determinando ello nuestra comunicación dirigida al Sr. Fiscal Delegado el día 4 de Octubre, dándole cuenta de los hechos, y solicitando que, o se dejase sin efecto la orden dictada en su oficio fecha 13 de Septiembre, o exigiera del inquilino D. Francisco Oliva que desalojase la vivienda para que las obras pudieran llevarse a cabo, con cuya comunicación se remitió copia literal del informe del Sr. Arquitecto, para demostrar la certeza absoluta de cuanto en la misma se expresaba.

Hasta este momento se va delineando un proceder acorde con el derecho y que armoniza no sólo con las intenciones del propietario, sino también con las de la misma Fiscalía de la Vivienda, cuyas resoluciones querían cumplirse.

Pero surge aquí lo extraño del caso, pues a nuestro oficio respetuoso que contenía el férvido deseo de colaboración con la Fiscalía, se contestó por ésta el día 11 de Octubre de manera desabrida y prescindiendo de la realidad impuesta por los dictámenes facultativos, en la forma siguiente: «En contestación a su atento escrito de fecha 4 de los corrientes, cúmpleme manifestarle que a esta Fiscalía no le interesan otras razones que la mejora ordenada, inhibiéndose de la cuestión de que el inquilino se quede o se marche, por no ser de la competencia propia de nuestras funciones. Le he ordenado quitar las goteras. El plazo ha cumplido. Ampliamos éste quince días más, teniendo en cuenta circunstancias especiales, pasado el cuál será sancionado si no se cumple.» Acompañamos igualmente certificación literal de dicho documento para que surta los efectos debidos en el recurso.

TERCERO.—Nace aquí y apunta desde este instante un prurito inexplicable dirigido a obligar al propietario a realizar obras sin las garantías indispensables, pues como comprenderá el Iltmo. Sr. Fiscal, cuando escrute con su reconocida imparcialidad y con su elevado criterio sobre estos hechos, la Fiscalía Delegada desnaturalizó rotundamente la cuestión negándose, por los motivos que fueran, a amparar al propietario y prescindiendo, incluso, de la opinión técnica que, repetimos una vez más, por dictamen del Organismo a que nos dirigimos «DEBE PRECEDER NECESARIAMENTE A LA ORDEN DE OBRAS». Más claro aún, ni existió dicho dictamen, *a priori*, como era exigible, ni producido más tarde a instancia del propietario se quiso aceptar, lo que mantenía el equívoco, prolongando la imposibilidad de ejecución en forma adecuada.

La actitud referida obligó a la Cámara a dirigirse nuevamente a la Fiscalía Delegada, por su comunicación de 16 de Octubre, en cuyo acto obraba nuestra Entidad en cumplimiento de los deberes de representación, impuestas por el apartado 7.º del artículo 8.º de nuestro Reglamento Orgánico, «REPRESENTANDO AL PROPIETARIO Y LIMITANDO SU INTERVENCIÓN A LA QUE PARTICULARMENTE HUBIERA CORRESPONDIDO A ÉSTE».

En contra de los informes que por lo visto se remitieron a la Fiscalía Superior, probamos nosotros documentalmente que en nuestra comunicación de 16 de Octubre «JAMÁS SOLICITAMOS EL DESAHUCIO DE LA VIVIENDA», porque no ignora la Cámara que tal procedimiento es una medida de orden procesal, nacida de acciones a ejecutar ante los Tribunales Ordinarios, con las formalidades establecidas por las leyes procesales y derivada de situaciones que define el Decreto de Inquilinato, o en su defecto, el Código Civil.

Por el contrario, como el testimonio escrito de las actuaciones impide cualquier deformación de la verdad, acompañamos certificación literal del oficio a que venimos refiriéndonos, fecha 16 de Octubre, por el que sintéticamente se planteaba a la Fiscalía estas tres soluciones: A) Que si lo estimaba necesario ordenase al inquilino la inmediata desocupación de los locales, a fin de que las obras pudieran realizarse. Esto no es una petición de desahucio, sino una consecuencia precisa y concreta de las facultades atribuídas a la Fiscalía, por el art. 7.º del Decreto de 23 de Noviembre de 1940, ya que toda casa sin tejados resulta insuceptible de

ser habitada. B) Que si la Fiscalía no estimaba oportuna dicha medida en los límites de todo su rigor, requiriese al arrendatario para que no opusiera dificultades a la ejecución de las obras, apercibiéndole de que no tendría derecho a indemnización de ninguna clase por los daños y perjuicios que la misma causara; y, por último, C) La suspensión de su orden originaria si ninguna de las soluciones apuntadas se reputaba conveniente.

Continuamos, Ilmo. Sr., al llegar el 16 de Octubre, sin ningún informe técnico capaz de desnaturalizar el emitido por el Sr. Arquitecto Provincial, en funciones de Arquitecto de la Cámara, y, por tanto, el Sr. Fiscal Delegado desconocía si había o no otro posibilidad de ejecución de obras.

CUARTO.—Con fecha 2 de Noviembre próximo pasado, la Fiscalía Delegada contestó a nuestro oficio anterior con términos que expresaban su disgusto por aquélla y sin resolver también el problema en sus partes fundamentales: se limitó a manifestar que no hacía uso de las atribuciones que la Ley le confiere para decretar la clausura de locales, por no estimarlo necesario en atención a no creer imprescindible «EL DESMANTELAMIENTO DE LA TECHUMBRE PARA QUITAR UNAS GOTERAS CUANDO OTROS INFORMES TÉCNICOS EN SU PODER ASEGURABAN QUE PUEDEN SUPRIMIRSE AQUÉLLAS POR OTROS MEDIOS».

Creemos innecesario ponderar al Organismo Superior, la extrema confusión que tal comunicado nos produjo, pues del mismo derivaba dos aspectos interesantes, a saber: 1.º Que había un dictamen técnico para nosotros desconocido sustentador de soluciones diferentes, y 2.º Que la Fiscalía no nos comunicaba cuáles eran esos medios ignorados por el propietario, para subsanar las deficiencias, y contrarios a los dictaminados por el Sr. Arquitecto de la Cámara, al cual se recurrió en busca de una verdad objetiva y de un asesoramiento justo. También se acompaña certificación literal de este oficio.

QUINTO.—Sucedieron a esta ya copiosa comunicación escrita, nuestro oficio de 3 de Noviembre cuya copia certificada se acompaña, y el de la Fiscalía Delegada de 10 de los mismos, comunicándosenos en este último que se remitían las actuaciones a la Fiscalía Superior para su definitiva resolución.

En efecto, con fecha 24 de Noviembre se nos dió traslado del oficio de V. I. núm. 2.571, de 16 del mes anterior, y el 26 de Noviembre se dirigió al propietario por la Fiscalía de la Vivienda, el oficio que trans-

cribimos: «En virtud de la solución dada por el Iltmo. Sr. Fiscal Superior de la Vivienda, con relación al expediente que se tramita en esta Fiscalía, sobre ejecución de obras en la casa núm. 1 de la Travesía de San Cristóbal, de su propiedad, se le conceden treinta días como último y definitivo plazo para eliminar las goteras existentes con obras sencillas». Bien entendido que de no hacerlo así será castigado con multa no inferior a 500 pesetas, pudiendo recurrir ante el Iltmo. Sr. Fiscal Superior de la Vivienda en Valladolid, en el plazo de ocho días, por conducto de esta Fiscalía Delegada.

Tales son, Iltmo. Sr., los antecedentes del problema que sometemos a resolución superior, sin desfigurar la realidad, y también sin que su expresión adolezca de miras apasionadas. Su texto escueto, frío y claro, se comprueba y acredita con el cotejo de los originales, y de todo ello resulta, que en contra de todas las suposiciones ni la Cámara ni el propietario pretendieron jamás obtener un desahucio por vía improcedente, ni quisieron desnaturalizar el claro dictado de las leyes vigentes.

Es más, cuando se recibe la comunicación conminatoria para realizar «las llamadas obras sencillas», no se nos dice en qué consisten éstas, y aunque a la Cámara se le notifica que debe suprimirse las goteras «sin necesidad de desmantelamiento», tampoco se indica el procedimiento sustitutivo del marcado, por el único dictamen técnico que hasta aquí conocemos. Surge de esta realidad una afirmación contundente, categórica e incontrovertible, por la que resulta que la orden originaria de la Fiscalía de la Vivienda se ha desnaturalizado en su esencia para venir ahora a cambiarla en sus derivaciones, obligándose al propietario a realizar unas obras inadecuadas e inidóneas, sin que dicho sea, con toda clase de respetos, pueda imponérsele tal deber.

MOTIVOS DEL RECURSO

PRIMERO.—INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 3.° DEL REGLAMENTO DE 4 DE FEBRERO DE 1937 Y DE LOS ARTÍCULOS 1.° Y 5.° DEL DECRETO DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1940, puesto que al ordenar la realización de obras para la supresión de goteras, se obliga al propietario a realizar dispendios para llevar a efecto medidas de carácter provisional, que no ponen fin definitivo a las deficiencias de salubridad ni hacen desaparecer

para siempre las tan repetidas goteras, impidiéndole caprichosamente la ejecución de lo que la técnica y la ciencia de la arquitectura aconsejan, para evitar el mal con un solo gasto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es indudable que el recurso se presenta dentro del plazo, porque la resolución del Sr. Fiscal Delegado se notificó al propietario el día 26 de Noviembre próximo pasado, estando por tanto en el término fijado por el artículo 11 del Decreto de 23 de Noviembre.

SEGUNDO.—Al abordar el aspecto sustantivo del problema sometido a deliberación de la Fiscalía Superior, demanda el buen orden lógico en la exposición, plantear éste en sus verdaderos términos y con toda claridad.

No se pretende con este recurso discutir la necesidad de que las goteras sean suprimidas, pues la sinceridad obliga a reconocer lo inexcusable de tal medida, para evitar los perjuicios causados a los ocupantes del inmueble.

Es más, entre las atribuciones de la Fiscalía, figura taxativamente enumerada en el artículo 3.º del Reglamento Provisional de 4 de Febrero de 1937, la de dictar las medidas adecuadas para que en las viviendas que carezcan de las condiciones de salubridad e higiene, se realicen las obras necesarias en el plazo prudencial que se señale, lo que tiene su ratificación bajo una denominación de tipo genérico en los artículos 1.º y 5.º del Decreto de 23 de Noviembre de 1940.

Sentada pues, tan transcendental afirmación, nuestra discrepancia con la Fiscalía de Toledo, toma un carácter estrictamente jurídico, que mira hacia la garantía debida para todos los intereses protegibles, y que se afirma en la interpretación correcta y pura de los preceptos legales.

Si es evidente que las tan repetidas goteras causan daño o producen perjuicios en los moradores de la finca, deriva de tal hecho una primera consecuencia que plasma en la necesidad de su supresión. Mas esta eliminación de las deficiencias, ni puede ser caprichosa ni hacerse con carácter transitorio, ni realizarse, desatendiendo los intereses del propietario que merecen la misma consideración e idéntico respeto que los del inquilino. Caiga sobre el dueño la fuerza inexorable de las leyes sociales para imponerle con carácter coercitivo la obligatoriedad de

proveer a la salubridad de sus fincas; pero no es admisible, que aplicada en forma caprichosa esta facultad se le constriña a hacer pequeños arreglos que al embate de las primeras lluvias quedaron totalmente ineficaces, demandando nuevas reparaciones y como consecuencia de ellas, nuevos gastos.

Partiendo de tal afirmación y al relacionar ahora los antecedentes descritos antes, con la realidad legal de la cuestión que estudiamos, es evidente que la Fiscalía Delegada de Toledo, por su oficio de 13 de Septiembre de 1943, ordenó la supresión de las goteras, y fué la opinión técnica sustentada por el Arquitecto de la Cámara, quien de manera firme e inconcusa, determinó «QUE EL PROCEDIMIENTO ÚNICO PARA SUPRIMIR CON CARÁCTER DEFINITIVO ESTAS DEFICIENCIAS ES EL DE CAMBIAR LOS TEJADOS O CONSTRUIR UNA NUEVA TERRAZA».

Ya sería suficiente con la inexistencia de dictamen técnico antes de ordenarse las obras, para que la orden apelada apareciese con vicios de nulidad indiscutibles, pero lo verdaderamente incomprensible, Ilustrísimo señor, es la pretensión del Organismo inferior, cuando en presencia de la realidad técnica y a los tres meses de su primitivo oficio, pretende condenar al propietario a una reparación inacabable, llevándole a supresiones provisionales de las deficiencias a sabiendas de que única y exclusivamente por un procedimiento enérgico pueden eliminarse éstas de una vez.

Indudablemente la Fiscalía de Toledo, debió omitir cuando se dirigió en consulta a V. I. algunos antecedentes valiosísimos, planteando la cuestión a través de un prisma distinto al real, pues sólo así se comprende que haya podido suponerse oficiosidades en nuestra Cámara y que se nos impute el deseo de intentar un desahucio fuera del Juzgado competente.

Contra todo esto, la simple lectura del artículo 3.º del Reglamento de 4 de Febrero que especifica con todo detalle la doctrina genérica estatuída por los 1.º y 5.º del Decreto de 23 de Noviembre de 1940, proclama la razón que nos asiste al impugnar la resolución del Sr. Fiscal Provincial.

Es indudable, por definición categórica de la Ley, que incumbe a las Fiscalías la facultad de dictar las medidas adecuadas para realizar las obras necesarias en las viviendas que carezcan de las condiciones de

higiene y salubridad, y en buenos principios de hermenéutica la necesidad de estas obras viene representada por soluciones definitivas, pero nunca pueden subsanarse las deficiencias con paliativos y remedios transitorios que dejan en pie el mal originario y abren la posibilidad lógica y técnica de que sus efectos se reproduzcan al sufrir los golpes de los primeros temporales.

Y este problema, que en su aspecto jurídico no deja lugar a dudas, es aún más grave en el sentido moral, pues resulta, Ilmo. Sr., que de mantenerse la resolución recurrida en los términos imprecisos con que fué dictada, el propietario no podrá tener nunca la seguridad de los dispendios a realizar ni de la solidez de las reparaciones ejecutadas, y, claro es, como ya se destaca en el expediente, que los inquilinos, equivocando lamentablemente la rectísima función tutelar de la Fiscalía, pretenden utilizar ésta para molestar constantemente al propietario con denuncias y peticiones de obra, no habrá posibilidad en el correr del tiempo de poner fin a los gastos, convirtiendo en ruinosa la legítima tenencia de la propiedad inmueble.

Por ésto, la Cámara de Toledo, actuando en defensa y representación de su asociado, solicitaba con reiteración las medidas adecuadas para que la obra se llevase a efecto, con la amplitud exigible y con las seguridades indispensables para el propietario, sin que en ninguna de sus comunicaciones, y nos remitimos a su texto, se hiciese mención siquiera al desahucio. Repetimos una vez más que lo único pedido es, o que se conmine al arrendatario para que no impida la actuación de los operarios o que se deje en suspenso la obra, o, en último caso, y ante la proscripción de estas dos medidas por la Fiscalía, que poniendo en actividad las facultades reservadas por el Reglamento, se decrete la clausura del local o el lanzamiento de los ocupantes. Pero véase que esto se pide como último extremo y para el supuesto de una resistencia cerrada del arrendatario.

TERCERO.—Ciertamente bastaría con lo enunciado para fundamentar nuestro recurso e imponer la necesidad de anular la orden recurrida, de fecha 26 de Noviembre, en cuanto establece la necesidad de hacer unas obras sencillas sin determinar en qué consisten.

Mas como la Fiscalía Delegada parece haberse recibido a otros dictámenes en su poder que nos son completamente desconocidos, interesa

también discurrir sobre tan curioso aspecto del problema, que revierte en consecuencias importantísimas.

Ignoramos si la Fiscalía Superior tendrá noticia exacta del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal de Toledo, y desde luego suponemos que en este dictamen no se podrá garantizar que las multirrepetidas goteras pueden desaparecer definitivamente con esas obras sencillas. Si el dictamen se limita a afirmar que transitoriamente se atenúan o se evitan con una pequeña reparación, no tendrá eficacia para enervar el asesoramiento en que nosotros nos apoyamos, puesto que las Fiscalías pueden obligar al saneamiento de las viviendas, pero jamás mediante obras provisionales. De todas formas, cualquiera que sea el texto de aquel dictamen, solicitamos en este momento que por la Fiscalía Superior, y antes de resolverse el recurso, se reclame de la Delegada un informe acreditativo de la fecha exacta en que se pidió el asesoramiento a dicho técnico, y sin temor a confusiones, adelantamos que en el resultado de esta información quedará acreditado que tal dictamen se pidió *dos meses después de haberse dictado la orden de ejecución de obras*, y sólo con el decidido propósito de evitar que los inquilinos sufrieran las consecuencias de la adecuada o tuvieran que desalojar el inmueble.

Si tal aseveración nuestra se confirma, podrá comprender el Iltmo. señor Fiscal Superior la gravedad extraordinaria del acto que ahora impugnamos. Se crearon las Fiscalías, no con un criterio sectario para herir los intereses legítimos de la propiedad, poniéndose al servicio de los inquilinos; por el contrario, es su función más alta, más perfecta su rectitud y más elevado y más puros los fines que sirven y los que determinaron su constitución, en cuya grandeza tienen que conjugar el conjunto de intereses discrepantes para que la Justicia impere siempre, sin detrimento de sus prerrogativas y sin ataque innecesario para nadie. Por ello, el juicio crítico que el estudio de toda esta dilatadísima actuación nos sugiere, lleva a disentir de la conducta observada por la Fiscalía de Toledo, que siempre de buena fe, pero quizá en un exceso de amor propio nacido de su propio celo, pretende ahora desfigurar sus primitivas órdenes para servir, sin razón, las aspiraciones del arrendatario, dejando indefenso al propietario recurrente, aunque para ello tenga que prescindir del informe del señor Arquitecto Provincial claro, luminoso y preciso.

Y hay más, aun suponiendo que el otro dictamen citado por la Fis-

calía Delegada, fíjase con exactitud soluciones definitivas, de realización más sencilla que la propuesta por el Arquitecto de la Cámara, ante la discrepancia de los dos Técnicos, y como no puede asegurarse que el acierto impere precisamente en la opinión de uno de ellos, deberá pedirse el informe de otro Técnico para que con carácter dirimente pueda exponer su criterio, todo ello con conocimiento de mi parte, que debe tener audiencia en el expediente, sin que se la pueda ocultar como viene haciéndose ninguna de las actuaciones.

Porque la mejor razón para convencer a la Fiscalía Superior, de nuestro derecho al impugnar la resolución controvertida, se puede exponer en los términos siguientes: Conocemos una manera de dar cumplimiento a lo decretado por la Fiscalía, y ésta es la expuesta por el Sr. Arquitecto de la Cámara. Ahora se dice al propietario que suprima las goteras «CON OBRAS SENCILLAS». ¿En qué consiste esta sencillez y qué clase de medios con los indicados y con qué garantías de efectividad podemos penetrar en lo desconocido y hasta qué punto debe llegar nuestra obligación y cuáles son los límites que separan lo «SENCILLO DE LO EFICAZ Y DEFINITIVO»? Porque, y nos remitimos al conjunto de las comunicaciones recibidas, hasta la fecha el propietario, aun a pesar del plazo conminatorio de treinta días no sabe lo que tiene que hacer.

Y para terminar, Iltmo. Sr., no como justificación del presente recurso que lleva las mejores garantías de rectitud en la simple expresión de los acontecimientos, sino para demostrar una vez más, la buena fe de la Cámara, a la cual, se trasladó por la Fiscalía Delegada el oficio de V. S., fecha 24 de Noviembre próximo pasado, séanos permitida una declaración.

Jamás con imperdonable desconocimiento de la legislación, pretendió la Cámara de Toledo, cómo se informó a V. S. insinceramente el desahucio de la vivienda discutida, ni mucho menos intentó recordar atribuciones a la Fiscalía Delegada. Ante el oficio de este Organismo fecha 11 de Octubre en el que categóricamente se afirmaba «A LA FISCALÍA NO LE INTERESAN OTRAS RAZONES QUE LA MEJORA ORDENADA, INHIBIÉNDOSE DE LA CUESTIÓN DE QUE EL INQUILINO SE QUEDE O SE MARCHE, POR NO SER DE LA COMPETENCIA PROPIA DE NUESTRAS FUNCIONES», con el más profundo respeto, sin próposito de aleccionar a nadie y sólo ejercitando una facultad indiscutible que nos

incumbía, invocamos los artículos pertinentes del Reglamento a virtud de los que, en caso de necesidad «PODÍA DECRETARSE NO EL DESAHUCIO QUE ES CUESTIÓN LITIGIOSA SINO EL LANZAMIENTO POR RAZONES DE SALUBRIDAD.

No podíamos dejar indefenso al propietario porque ello sería deserción en el cumplimiento de solemnes deberes, y porque ahora seguimos una recta línea de conducta al dictado de la opinión que se fué constituyendo en el estudio minucioso y sereno de los hechos y de los preceptos legales aplicables, nos hemos visto obligados a formalizar este recurso en la completa seguridad y con la viva esperanza de que la Fiscalía Superior, una vez constatados todos los antecedentes, nos dará la razón en todas sus partes.

POR LO EXPUESTO

A LA FISCALÍA SUPLICO: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva haber por interpuesto dentro de término, recurso de alzada contra la resolución del Sr. Fiscal Delegado de Toledo, según resulta del oficio dirigido al propietario de la casa Travesía de San Cristóbal, núm. 1, de dicha Ciudad, D. Eugenio Cuartero, en cuyo nombre y representación recurrimos, solicitando que se deje sin efecto dicho acuerdo para que las obras de supresión de goteras ordenadas se lleven a efecto, con carácter definitivo y por los medios propuestos en el dictamen del Sr. Arquitecto Provincial, que a la vez, lo es de la Cámara y de la Fiscalía de la Vivienda, o en su caso, que se reclame el asesoramiento de otro tercer Técnico a fin de que sean fijadas las condiciones indispensables para que al ejecutarse las obras, puedan tener las reparaciones efectuadas carácter permanente y definitivo, todo ello con audiencia del interesado, pues así es de hacer en Justicia, que pido en Toledo, para Valladolid, a tres de Diciembre de mil novecientos cuarenta y tres.

POR LA CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA

El Presidente, *El Secretario,*

JESÚS ECHEVARRÍA *AGUSTÍN CONDE*

Aún se desconoce el fallo dictado por la Fiscalía Superior, pero es muy interesante llevar a la Superioridad la noticia fiel y exacta de este problema, por si estimase conveniente obtener la adecuada consecuencia, capaz de traducirse en algún precepto legal que evite en el futuro toda posibilidad de fraude por cualquier sector de los que juegan en estos casos.

COOPERACIÓN A LA LEGISLACIÓN SOBRE EXENCION DE ALQUILERES

En nuestras Memorias anteriores, destacamos ampliamente el entusiasmo sentido por este problema, exponente notorio de las preocupaciones del Estado Nacional por las clases menesterosas, buscando soluciones equitativas, alejadas de todo fermento demagógico y envueltas en un noble sentido cristiano de las realidades sociales. Quizá el Decreto núm. 264, marca un hito en la historia de nuestra legislación social y proclama a los cuatro vientos los fecundos resultados de una revolución constructiva.

Porque así se estima y porque se concede tal jerarquía a dicha legislación, la Cámara de Toledo, cuando ejercitaba las facultades que por la misma se la atribuyen, no quiso ser remisa en la concesión contribuyendo a que las sanas finalidades inspiradoras de estos Decretos, al llegar a la práctica sin regateos, pudieran convencer a los españoles desamparados de que su bienestar no se puede lograr con la estridencia de doctrinas políticas derrumbadas por el empuje heroico de nuestras armas y le hallaran sin duda bajo la tutela del Estado Nacional, que sabe velar con parternal solicitud, por todas las aspiraciones justas.

A tal respecto la estadística que sigue define la labor realizada y la amplitud de criterio que vino marcando nuestra norma de obrar.

TARJETAS DE EXENCIÓN DE ALQUILERES SOLICITADAS EN TOLEDO Y SU PROVINCIA DESDE LA PROMULGACIÓN DEL DECRETO NÚM. 264 HASTA 31 DE MARZO DE 1944	1.163,00
Denegadas	2,00
TOTAL CONCEDIDAS	1 161,00

ALQUILERES ABONADOS A LOS PROPIETARIOS DESDE MAYO DE 1937 HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1943. 143.968,55

ALQUILERES CONDONADOS DURANTE EL EJERCICIO DE 1943..... 2.823,00

Se observa al revisar estas estadísticas y por su comparación con las de años anteriores, la disminución progresiva de solicitudes de exención en relación con los años 1937 y siguientes, pues si bien en el año 1943 fueron pedidas ocho más que en el anterior, no implica agravación del problema, puesto que responde al vencimiento de los plazos exigidos para futuras renovaciones. La normalización de la vida en nuestro País y la actividad creciente en todos los sectores de su economía, fueron absorbiendo los brazos parados y alejando con brillante triunfo el espectro del hambre en lo hogares humildes, con toda la secuela de amarguras que el mismo produce.

Y merece destacarse una vez más, porque ello proclama el mejor éxito para estas leyes, que ni se incurrió en abusos por los necesitados al acogerse a estos beneficios, ni hubo tampoco egoísmos en la representación de los propietarios al otorgarlos con largueza. La denegación de sólo dos tarjetas frente a la realidad de 1.163 solicitudes, son quizá una magnífica nota de armonía social y testimonio elocuente de cómo pueden conciliarse los intereses contrapuestos, cuando las soluciones se inspiran en la Justicia y su ejecución está presidida por nobles anhelos patrióticos.

SECCIÓN TERCERA

SERVICIOS DE CARÁCTER PARTICULAR PRESTADOS POR LA CÁMARA A SUS ASOCIADOS

Tiene la defensa de la Propiedad Urbana dos aspectos fundamentales a los que se entregó de lleno nuestra actividad poniendo en cada uno de ellos el celo y la atención necesarios para su mejor servicio.

El primero de los enunciados, y que se caracteriza por el tipo de los problemas generales, se estudió ya en los capítulos precedentes; pero circunscrito el segundo a los servicios de orden particular prestados por la Cámara a cuantos asociados los fueron requiriendo individualmente, expone con toda elocuencia la eficacia de una labor constante y serena y los resultados prácticos obtenidos con ella.

A tal respecto, prescindiendo de comentarios que habrían de enjuiciar nuestra propia conducta, pasamos a concretar el carácter y naturaleza de dichos servicios, sistematizándolos en la siguiente estadística:

ABOGADO

Consultas e informes evacuados	165

PROCURADOR

Desahucios presentados en el año 1943	143
Tramitados judicialmente	64
Extrajudicialmente	79

Los que pueden subdividirse en los datos siguientes:

Desahucios por falta de pago	76	
Idem por necesitar el propietario la vivienda	27	
Idem por subarriendo	15	
Idem en precario	6	
Por destinar la vivienda a usos distintos	1	
Juicio de revisión	1	
Indemnización de daños y perjuicios	1	
Desahucios por derribo y obra nueva	1	
Juicios de reclamación de alquileres	2	
Indeterminados	13	
TOTAL		143

ALQUILERES COBRADOS POR EL SERVICIO JURÍDICO DE LA CÁMARA ..... 24.255 ptas.

ARQUITECTO

Informes emitidos..... 31

No creemos oportuno extendernos en consideraciones sobre los resultados prácticos de la gestión acabada de exponer. Su eficacia se proclama por la simple elocuencia de los números, vivo y recto testimonio de actividad incesante para dar cima al cumplimiento de los deberes que nos incumben y con el deseo de ayudar, en la modestia de nuestra labor, al normal desenvolvimiento de las relaciones de la propiedad en todos sus aspectos. Si conseguimos el acierto, sea este reconocimiento la mejor retribución para la rectitud de los propósitos. Si hubo errores, por su origen involuntario, sirvan los mismos de estímulo y ejemplo para los tiempos futuros y, en todo caso, sometemos a la Superioridad el resumen de este año por si tuviera a bien aprobarle o, en otro caso, dictar la resolución adecuada.

Toledo, 1.º de Abril de 1944.

El Presidente, *El Secretario,*

JESÚS ECHEVARRÍA *AGUSTÍN CONDE*

ANEXO

A LA COMISIÓN INTERMINISTERIAL ENCARGADA DE REGULAR LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

El artículo 7.° del Reglamento definitivo para la organización y funcionamiento de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, de 6 de Mayo de 1927, impone a nuestros Organismos, en su carácter de Cuerpos Consultivos de la Administración Pública, la obligación de suministrar al Gobierno y a los Organismos Administrativos, Provinciales y Locales, los datos que les pidieren y los informes que les demandaren en relación con sus fines, preceptuando en su párrafo 2.° el deber que nos incumbe de informar sobre todos los asuntos que puedan afectar a esta clase específica de propiedad.

Abierta por el Gobierno de la Nación una información pública para procurar en el concurso de todas las iniciativas el más perfecto ordenamiento jurídico, encargado de reglamentar el régimen de arrendamientos urbanos, desertaría la Cámara de Toledo de sus más elementales deberes si no concurriese a dicha información, procurando contribuir con las experiencias obtenidas en el correr del tiempo a la solución que se pretende, capaz de satisfacer todos los intereses legítimos, resolviendo de una vez y con sentido equitativo, las diferencias que actualmente imperan en las relaciones habituales entre propietario e inquilino.

Al elevar respetuosamente nuestro criterio al Gobierno y sin prescindir nunca de nuestro sentido corporativo cuyo simple enunciado define ya el carácter de defensores de la propidad que nos asiste, queremos desposeernos de todo interés partidista capaz de anublar la opinión, planteando nuestras sugerencias con un sentido de objetividad estricta, que partiendo de las realidades jurídicas, económicas y sociales, satisfaga a los principios de equidad indiscutibles y se ajuste a los más puros conceptos de Justicia que nunca deben ser olvidados.

Al examinar desde su nacimiento la legislación especial de arrendamientos urbanos, iniciada por el Decreto de 21 de Junio de 1920, se

observa que la misma, en cuanto modificó sustancialmente las normas contenidas en el título 6.º del Libro 4.º del Código Civil, lo hizo sólo con un carácter transitorio y respondiendo en su génesis y en su pronunciado a la satisfacción de necesidades que un complejo de circunstancias acaecidas en aquella época, impuso. Es decir, el Estado Español, aun a pesar de su contenido liberal propio de dicho tiempo, no pretendió cercenar derechos indiscutibles que constituyen la garantía efectiva de la propiedad como institución jurídica reconocida por las leyes, ni muchísimo menos negar al dominio de fincas urbanas uno de sus elementos fundamentales, el conocido como derecho de disposición. La iniciativa estatal derivó de afanes más nobles que encendieron en la conciencia de los gobernantes el propósito de corregir abusos, poniendo obstáculos a la ambición y frenos para la mala fe, procurando al mismo tiempo auxiliar, en magnífica asistencia tutelar, a todas aquellas personas cuya debilidad económica no debía quedar indefensa.

Tales iniciativas, limpias en su origen y magníficas en su expresión, fueron aprovechadas en la sucesión de los años, por los humanos egoísmos, que especulando sobre inciertos supuestos y esgrimiendo argumentaciones de fondo sofístico, mantuvieron la vigencia de un régimen de excepción promulgado para el límite máximo de un año, hasta los momentos actuales, y produciendo el catastrófico resultado de desintegrar la legislación en esta materia, desde el momento en que siguieron vivas disposiciones opuestas en su entraña a las normas substantivas de la contratación, sostenidas en principios inmutables e inalterables del derecho de obligación, y lo que es peor aún, por los avatares políticos al influjo de los cambios transcendentales operados en la vida del País durante tiempos azarosos, esta legislación especial fué salpicándose de fermentos demagógicos, hasta llegar al momento presente en que bien puede afirmarse que no existe en España, en puridad de doctrina, el contrato de arrendamientos de fincas urbanas.

Es indiscutible, Excmo. Sr., que el contrato de arrendamiento, como negocio jurídico, generado en el concurso de voluntades recíprocas y perfeccionado por el mutuo consentimiento de las partes que lo celebran entre sí, no puede quedar supeditado al imperio caprichoso de uno sólo de quienes intervienen en la relación jurídica, para conceder majestad imperativa a la voluntad de una parte, capaz de esclavizar y anular incluso

la del otro. En tal supuesto, la relación jurídica quiebra en su base, y el consentimiento inicial fuente y vida del contrato, desaparece para todos sus efectos transformando lo que se llama «contrato de arrendamiento» en una especie de censo enfitéutico, que tampoco tendría eficiencia, puesto que requiriendo para su nacimiento la voluntad concorde, se rige sin embargo en el porvenir por el capricho unilateral.

Y si los buenos principios de la técnica jurídica, proscriben con firmeza tal supuesto, la misma moral e incluso los fundamentos sociales más puros, están abiertamente opuestos a tal regulación de las locaciones urbanas. No habrá seguridad para las sociedades humanas ni bienestar en el desenvolvimiento de las normas de convivencia civil si no descansan en un fervoroso y exaltado respeto para la palabra empeñada, para el compromiso contraído y, sobre todo, para la buena fe. Cuando a una parte contratante se la otorga facultad de contraer compromisos con plena consciencia de su significado, y se la autoriza a la vez para ya constituído el contrato, atacar la convención que libremente contrajo e impugnar en perjuicio de otro su propia resolución, se alimenta la mala fe, que es a su vez sostenedora de la codicia, entronizándose la anarquía y llegándose con sus consecuencias a una constante negación de la rectitud, del honor y de la lealtad. Queremos con ello decir, que mientras el contrato de arrendamiento de fincas urbanas se denomine así, o lo que es lo mismo, mientras el Estado Español mantenga este sistema de disfrute de la propiedad, la actual legislación que lo regula, será nociva por su contenido y contraria por su significado al contrato mismo. Bien se mantenga el sistema espiritualista que somete a la voluntad de las partes la regulación de sus relaciones o aun respondiendo a criterios formales que restringen aquella libertad, es evidente que siempre el contrato como negocio jurídico, deriva de la exteriorización recíproca de voluntades y de la prestación mutua de consentimiento, y en tal sentido no podrá seguirse hablando de arrendamientos urbanos cuando la duración de los mismos pueda prorrogarse indefinidamente por el deseo caprichoso del inquilino que mira sólo a su interés y atento al particular beneficio, se desentiende egoísta de los demás aunque tenga que manifestarse tornadizo e irrespetuoso con sus declaraciones anteriores.

La vuelta a la normalidad civil, con la reivindicación plena de los preceptos estampados en el título 6.° del Libro 4.° del Código Civil

constituye a nuestro juicio la aspiración suprema de la propiedad urbana e implica el reconocimiento de que en nuestra Patria, vencidas definitivamente las luchas de clases, al levantarse victorioso sobre todos los odios el interés supremo del Estado y la majestad imponente de la Justicia, no pueden mantenerse normas caprichosas que brotaron en tiempos de claudicación ante las masas, quizá con miras proselitistas y atentas a aumentar las filas de los correligionarios frente a perspectivas electorales.

Porque es forzoso proclamar una vez más que tan respetable como el derecho de los arrendatarios, merecedor de la protección oficial y de garantías jurídicas, es el de la propiedad urbana, integrante de un sector importantísimo de la riqueza nacional, y sobre todo afianzada en el reconocimiento de su legítima permanencia y de su digno desarrollo.

Produce honda amargura el examen de todos los Decretos de arrendamientos urbanos y de las Ordenes y Circulares promulgadas para su aplicación desde el año 1921 hasta la fecha, y, sobre todo, cuando se escruta en las respectivas exposiciones de motivos de las primeras disposiciones, se observa hasta qué punto el Poder Público, cediendo a la presión de determinadas colectividades, abandonó la recta senda del derecho para seguir el llano camino de la claudicación y de la concesión arbitraria.

Puestos en un plano de igualdad legal los intereses que juegan en los arrendamientos urbanos, y atentos a una regulación equitativa, cualquiera que sean las limitaciones a imponer por las Leyes para evitar abusos y corregir demasías, es incontrovertible que la facultad de mantener vigente el cantrato, no puede ni debe otorgarse sólo a una parte. Establézcase un límite mínimo para la duración de estos arrendamientos, incluso cabe conceder un número determinado de prórrogas en beneficio del arrendatario, cual ocurre con los arrendamientos rústicos; pero lo que no es lógico, ni jurídico, ni correcto, ni incluso conjuga con la moral, es supeditar los intereses del propietario al arbitrio caprichoso de su inquilino y a la voluntad malevolente de quien en muchas ocasiones encuentra un enriquecimiento, prorrogando, a costa del arrendador, su contrato.

En este respecto, nos pronunciamos por el retorno al sistema común en la contratación, que debe atemperarse a las normas del Código Civil, sin otra limitación que la de fijar previamente el término de duración de

los arrendamientos, con una o dos prórrogas forzosas, mas sin rebasar nunca dicho límite.

Ahora bien, al ponderar las circunstancias actuales de España y, sobre todo, porque conocemos cómo gravitan sobre las resoluciones los fundamentos del derecho social que marcan con notable audacia las Leyes modernas, se comprende la dificultad de un retorno inmediato al Código Civil, y como el propósito de asesoramiento que nos informa no claudica ante la presión de los intereses cuya defensa invocamos, séanos permitido esbozar unas ligeras sugerencias en las que se contiene el criterio a seguir en las nuevas Leyes de arrendamientos urbanos, si las mismas deben mantenerse con carácter de excepción como el presente.

Sistematizando nuestro trabajo vamos a dividirle en dos secciones, refiriendo la primera a los arrendamientos de viviendas y concretando la segunda a los establecimientos de comercio e industria.

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

Para el mejor orden en la exposición, y con el fin de que la iniciativa pueda expresarse con la mayor concreción y claridad, tomaremos como base el Decreto de 29 de Diciembre de 1931, resumen y compendio de toda la legislación promulgada sobre la materia desde que surgió el carácter excepcional de la misma.

Su artículo 1.º impone la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamientos urbanos a voluntad de los inquilinos. Fueron causa de tan audaz estatuto los indudables abusos de propietarios que operando sobre las necesidades conocidas de sus inquilinos, pretendían aprovechar las molestias o incluso las dificultades de un traslado para obtener rentas abusivas Pero este severo criterio de moral intachable encontró en seguida su mayor enemiga en las codicias del sector social a quien se quería amparar, dándose el caso de que muchos ciudadanos dueños de fincas urbanas, alquilaron sus viviendas para obtener mayores rentas, mientras que se amparaban en sus derechos de inquilino para continuar disfrutando por cantidades mínimas, los pisos ajenos. Es decir, aun teniendo a su disposición otras fincas de su propiedad las cedían a terceros, contrariando así las finalidades de protección social que campean en la Ley.

Para cortar estos abusos sugerimos que a este artículo 1.º debe agregársele un párrafo segundo, estableciendo: «No tendrán derecho a la prórroga de su contrato de arrendamiento contra la voluntad del propietario los inquilinos que al vencer éste sean dueños de pisos análogos en la misma localidad y hubiesen estado desalquilados con anterioridad a la terminación de aquel plazo o después de haber vencido. Si el piso quedase libre una vez prorragado el contrato, dicha prórroga quedará extinguida automáticamente en tal momento.»

El artículo 3.º del Decreto de 29 de Diciembre de 1931, en su redacción actual, remite a la legislación civil los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo, como espectáculos, casinos y cinematógrafos. Así figuraba redactado escuetamente en el párrafo tercero del artículo 2.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925; mas hoy se introdujo una alteración sustancial por cuanto al párrafo segundo preceptúa, que cuando la duración del arrendamiento a que se refiere esta excepción hubiera excedido de dos anualidades consecutivas o cuando en el contrato se hubiera fijado un plazo no inferior a dos años, gozarán los arrendatarios de los derechos que otorga este Decreto, sea cualquiera la época en que los dichos contratos se hubieran celebrado, y se entenderá prorrogada a su vencimiento en beneficio del arrendatario, a no ser que se trate de locales de dicha clase, propiedad de Instituciones de Beneficencia oficial o particular.

Bien se comprende la transcendencia de este párrafo segundo, que estimamos debe desaparecer en absoluto, sometiendo todas las locaciones de inmuebles destinados a espectáculos, casinos, cinematógrafos, etcétera, etc., a la legislación común. El usuario de dichos locales no satisface con ello una necesidad fundamental de vivienda ni es en la mayoría de los casos económicamente más débil que el propietario. Por el contrario, se trata de una explotación lucrativa en la que se obtienen ganancias precisamente a costa del local arrendado, y claro es, si este negocio produce óptimos beneficios y acrece el patrimonio del inquilino, no resulta justo condenar al propietario a la fijación de su renta sin que pueda conocer el final del contrato, viendo cómo la riqueza creada con su esfuerzo viene a aumentar el caudal ajeno, sin beneficio para sí mismo.

Sólo puede encontrar justificación la prórroga forzoza del arrenda-

miento, en una necesidad social, y ésta, por mucho que se extienda su significado, jamás podrá referirse a los usuarios de locales para explotar negocios.

Nada cabe oponer a la redacción del artículo 3.º del Decreto básico, en cuanto amplía los beneficios de la prórroga a los individuos de su familia que con él habitaran si se tratase de local destinado a vivienda e igualmente, si se mantiene el régimen de excepción, estimamos que el artículo 4.º no debe sufrir alteración de ningún orden.

Porque el artículo 5.º contiene las excepciones a la norma general y en su texto se recogen las únicas facultades aún reservadas al propietario para enervar el derecho de prórroga del arrendatario; merece un estudio más detenido para señalar sus actuales deficiencias y procurar llevar al mismo las modificaciones que aconseja la experiencia de estos últimos años, en los que tantos abusos se contrastaron y tantas situaciones difíciles creó la mala fe de las partes.

Preceptúa el apartado A) en su artículo 5.º, que no procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º cuando el propietario necesite el local arrendado para vivienda suya o de sus ascendientes o descendientes, debiendo participarlo, en estos casos, al arrendatario con seis meses de tiempo y previo el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que le ocasione el traslado, equivalente al importe del alquiler de seis meses.

Pues bien; esta excepción que consagra el indiscutible derecho de propietario para disponer de sus fincas destinándolas a los mismos usos que el inquilino y satisfaciendo idénticas necesidades que las de aquél, ha encontrado en la práctica enormes obstáculos que en multitud de casos se convirtieron al precepto en ineficaz e inútil.

Los Juzgados cuando se formulaban demandas de desahucio apoyadas en el apartado A) del artículo que estudiamos, exigieron para su estimación la previa prueba material y absoluta de esta necesidad, extendiéndose en especiosos considerandos para pretender establecer una línea divisoria entre la «necesidad y la conveniencia» que se traducía siempre en la absolución de la demanda.

Si partiendo de la realidad se enfoca esta faceta de la cuestión con ánimo resuelto y decidido, habrá de convenirse «que la necesidad de la vivienda constituye un concepto el que por inmaterial resulta en la

mayoría de las ocasiones insuceptible de prueba. Unicamente la testifical, bastante desacreditada y poco estimada por los Tribunales sirve para autenticar dicha circunstancia, puesto que es lógico suponer que en todos los casos o al menos en su inmensa mayoría, el propietario demandante no se encuentra viviendo en la calle, única situación capaz de una demostración plena.

Y hay más, el propio apartado A) en su párrafo 4.º, crea una sanción en contra del propietario y en beneficio del inquilino, consistente en el pago de otra indemnización independiente de la primera y que alcanza al doble de aquélla para el supuesto de que restituído el local al propietario éste, dentro del término de seis meses, no fuera utilizado por las personas y a los fines que aquél hubiese anunciado para obtenerlo. Es decir, la conducta abusiva del propietario, la falsedad en los motivos invocados para ejercitar la acción de desahucio y el abuso de su derecho con perjuicio o sin él para el inquilino, se traduce siempre en una penalidad a todas luces grave, porque en definitiva, sumadas ambas indemnizaciones, resultará que el lograr la vivienda representa para el inquilino desahuciado una compensación equivalente a dieciocho meses del importe del alquiler, la cual excede a la realidad de los perjuicios que el traslado pueda causar.

Porque así se compensa el interés de ambos, estimamos que el apartado A) del artículo 5.º del Decreto de inquilinato, debe redactarse en el sentido siguiente:

«Si el término contractual libremente pactado excediese de dos años, el arrendatario no tendrá derecho a la prórroga de su contrato cuando el propietario necesite la vivienda para ocuparla él, sus descendientes o ascendientes, y le avisare con seis meses de anticipación, abonándole en este caso una indemnización equivalente al importe de seis meses, la cual sólo podrá modificarse si por una u otra parte se demostrase que los perjuicios reales son superiores o inferiores a este límite. Para ejercitar esta acción de desahucio y para estimarse la demanda, bastará con la simple invocación de las causas que lo motivan, y si puesto el local arrendado a disposición del propietario, éste no lo utilizase dentro del término de seis meses para los usos y fines expuestos, vendrá obligado a abonar al arrendatario otra indemnización independiente de la primera y equivalente al alquiler de un año».

«Si el término contractual fuese inferior a dos años y el propietario necesitase la vivienda para los fines que en el apartado anterior se expresa, no habrá derecho a la prórroga forzosa, siempre que avise con el término de seis meses a partir desde el momento en que surja la necesidad de la vivienda y abone las indemnizaciones preceptuadas en el apartado anterior».

Un completo ajuste de todos los dictados de equidad que se mueven en este problema, impone la eliminación de situaciones propicias para el abuso por parte del inquilino.

En efecto, el término de seis meses a cuyo vencimiento se somete el ejercicio de la acción de desahucio, sólo puede representar en cuanto retrasa la facultad dominical, la facilidad otorgada al inquilino para que pueda buscar nueva vivienda; luego en el momento en que exista otro piso al cual pueda trasladarse el arrendatario, los motivos determinantes del plazo desaparecen y se extinguen en su plenitud. En su consecuencia, proponemos la inserción de un nuevo párrafo en el apartado A) del artículo 5.° redactado en los términos siguientes: «Estos plazos de aviso quedarán extinguidos automáticamente y facultarán al propietario para ejercitar en el acto la acción de desahucio cuando ofrezca al inquilino un piso en la misma localidad de condiciones análogas al que es objeto de litigio.»

El apartado B) del artículo que estudiamos, merece un análisis algo minucioso para demostrar la arbitraria y caprichosa redacción actual, evidenciando la necesidad de volver nuevamente a los términos con que apareció desde el 21 de Junio de 1920, hasta el Decreto original de 29 de Diciembre de 1931.

En su primitiva redacción decía: No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.°; B) «por destinar el arrendatario la vivienda a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo sin consentimiento del propietario obras que alteren las condiciones del edificio o producir daños en el local de costosa reparación sin perjuicio de otras responsabilidades». Así se mantuvo hasta el 29 de Diciembre de 1931, más cuando las agitaciones acaecidas durante la etapa republicana impulsaron la legislación hacia derroteros demagógicos, con apartamiento evidente de la rectitud exigible a las normas jurídicas, se promulgó el Decreto de 2 de Junio de 1933, modificando sustancialmente el apartado B) del artículo 5.°, y según

él, que se exige para la eficencia de esta excepción que el destino extracontractual dado a la vivienda o local «haga desmerecer la cosa arrendada» y que las obras realizadas sin consentimiento del propietario, alteren las condiciones del edificio o producir daños en el local de costosas reparaciones. Es decir, si la vivienda o local se destina a distintos usos de los pactados, variando completamente los términos del consentimiento prestado por el arrendador, mientras no haga desmerecer la cosa arrendada, puede continuar el disfrute y producirse la prórroga unilateral, creándose así nuevos derechos y manteniendo la relación arrendaticia indefinidamente.

También aquí quiebran en absoluto los fundamentos que justifican el régimen de excepción para los arrendamientos urbanos, y estimamos que la única redacción justa para el apartado b) del artículo 5.° es la que tenía en los primitivos Decretos, o sea, que el simple hecho «de destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, facultará al propietario para lo siguiente: A) Si con ello se hace desmerecer la cosa arrendada, para el inmediato desahucio «aunque no haya vencido el término contractual». B) Si no se hace desmerecer la cosa arrendada, para impedir el derecho de prórroga.»

El apartado C) de este artículo debe ser aumentado con otro párrafo en el que se establezca: «Cuando el arrendatario o sus familiares atentasen contra la persona del arrendador o los que habitan en él, no habrá derecho a la prórroga forzosa del arrendamiento. Tampoco procederá esta prórroga, si viviendo en la misma casa propietario y arrendatario, surgiese una enemistad manifiesta entre ambos, que por su gravedad valorada con amplio arbitrio por los Tribunales, aconseje romper las relaciones arrendaticias.»

Al formular esta propuesta, nos basamos en el mismo sentido moral del apartado objeto de análisis, pues en él, los derechos del inquilino ceden a la petición «de la mayoría de los que habiten el edificio», y no debe quedar nunca olvidado el interés del propietario, postergándole hasta los límites máximos, cuando se reconoce que la incorrección en la conducta de un arrendatario, la inmoralidad de su vida, etc., etc., son causas para privarle de sus derechos a petición de los demás inquilinos. Los otros apartados del artículo 5.° pueden quedar subsistentes como figuran hoy.

El artículo 6.º debe ser modificado fundamentalmente, porque si se mantiene el principio de prórroga forzosa en los inquilinatos, es incuestionable, que en la sucesión de los años y por la incontenible marcha ascensional del nivel de vida, va aumentando el valor de la propiedad, y por consecuencia directa de ello, deben elevarse también los precios de las rentas. Ya el párrafo último del artículo 6.º del Decreto de 21 de Diciembre de 1925, establecía que cuando el contrato llevare más de cinco años en vigor y durante ellos el alquiler no haya sufrido aumento por concepto alguno, podía ser elevado el mismo a instancia del arrendador, hasta el 10 por 100 de la renta, que en el momento de la elevadión satisfaga el arrendatario, precepto equitativo que derogó el Decreto de 29 de Diciembre de 1931, condenando a vía muerta, por paralización absoluta de las rentas, la retribución que el propietario debe percibir en la cesión del uso de su inmueble.

No es necesaria una larga argumentación para evidenciar la injusticia del Estado actual. Quien ocupa una vivienda o un local contra la vuluntad del propietario, ejercitando prórrogas forzosas, se aprovecha de la iniciación contractual para que no le afecte la elevación de los precios ni el encarecimiento de la vida en todos los sectores, dándose el caso de que, mientras el coste de las reparaciones indispensables va multiplicándose en progresión creciente, las rentas continúan estancadas, hasta el punto de que en muchos inmuebles no sirve para cubrir los gastos de entretenimiento y, desde luego, no producen al capital legítimo un interés normal.

Por tanto, proponemos que el artículo ó.º se redacte en los términos siguientes:

«Los contratos sujetos a prórroga, por voluntad exclusiva del arrendatario, serán revisados a instancia del arrendador, según las normas que se establecen a continuación:

A) Cuando el contrato vencido o prorrogado lleve más de cinco años en vigor, el alquiler podrá ser elevado, a instancia del arrendador, en la proporción siguiente:

En los arriendos que no excediesen de 1.500 pesetas anuales, hasta un 10 por 100.

De 1.501 a 3.000 pesetas, en un 15 por 100.

De 3.001 en adelante, en un 20 por 100.

Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas con sujeción a alguna de las circunstancias siguientes:

A) Obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca y principalmente aquellas que contribuyeran a la higiene y salubridad de la vivienda, sin que se reputen como tales, a las de conservación o reparación realizadas por el arrendador en cumplimiento de sus deberes contractuales.

Las mejoras que contribuyan a la higiene, salubridad o aprovechamiento de la finca, no facultarán para elevar en más de un siete por ciento el coste de la mejora, la renta anual legalmente fijada.

B) Elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario preste al inquilino, como los de calefacción, agua y otros análogos, debiendo distribuirse estos aumentos entre todos los inquilinos, teniendo en cuenta las rentas respectivas y la utilización normal del servicio.

Existe en el artículo 7.º del actual Decreto de alquileres, una profunda equivocación, que negando al contrato de arrendamiento sus características esenciales, ampara la mala fe de los arrendatarios, estimulándose para burlar el consentimiento del arrendador. Se otorga en dicha disposición un derecho de revisición, con plazo de caducidad durante un año, según el que, a despecho de la renta pactada, puede el inquilino solicitar su disminución.

No hay motivos jurídicos, sociales, económicos, ni siquiera de orden fiscal, que autoricen este abuso ni que aconsejen su mantenimiento.

En el aspecto jurídico quien se compromete a pagar una renta determinada viene obligado a cumplir su compromiso, pues sólo contando con esta remuneración aceptó el propietario el contrato, que en otro caso hubiese rechazado.

Si se atisba desde un prisma social las consecuencias de este derecho de revisión, encontraremos inmediatamente un germen de hostilidades y de resentimientos, porque naturalmente, quien se siente burlado se considera ofendido, y la relación arrendaticia que nace ya viciada con la intención de burlar el pacto, discurrirá entre querellas continuas, que lejos de atenuar el choque de intereses, agravará las discordias.

Desde un punto de vista fiscal, aún resultan más absurdas las razones en que tal artículo se apoya. La legislación vigente establece penalidades de tal tipo para los propietarios que en sus declaraciones a la Hacieda

omitan las verdaderas rentas percibidas, luego el interés del Estado se halla completamente garantido en este aspecto.

Como estas leyes de arrendamientos son un conjunto orgánico, es preciso meditar, que si se mantiene el principio de prórroga obligatoria creándose así una privilegiada facultad para el inquilino, la renta en el momento de concertarse el contrato debe ser fijada libremente por las partes, sin que pueda servir de módulo regulador, las que afectaron a otras locociones independientes y en las cuales no jugaron las mismas personas. Es decir, cuando se concierta el alquiler es el momento único para fijar la retribución, y una vez determinada ésta, por la recíproca voluntad de los contratantes, no debe alterarse bajo ningún concepto durante el término contractual.

De esta forma la propiedad urbana podrá encontrar estímulos para su desenvolvimiento e incluso su capacidad contributiva vendrá a aumentar la fuente de ingresos de la Hacienda Pública, pues cada elevación que en los alquileres se produzca como consecuencia de la libertad consagrada a la convención, habrá de traducirse en mayor base impositiva y en más cuantiosas cuotas para el Erario.

Resumiendo, pues, esta faceta de nuestro informe, solicitamos la desaparición completa del artículo 7.° con la acción revisoria que en el mismo se otorga, así como la del artículo 8.° por las propias razones expuestas.

Tales son las consideraciones que el problema del arrendamiento destinado a vivienda nos sugieren y que elevamos a la Superioridad por si ellas pudieran servir para la mejor orientación de la legislación futura.

ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DESTINADOS AL EJERCICIO DEL COMERCIO O DE LA INDUSTRIA

Si al enfocar el problema de la vivienda destacaban nuestras consideraciones la injusticia imperante limitativa de la libertad dominical, al referirnos ahora a los locales destinados al comercio o a la industria, nuestra discrepancia absoluta con la legislación vigente, se manifiesta con doble vigor e incluso se fundamenta en razones de mayor consistencia.

Hasta el 21 de Enero de 1936, el tratamiento jurídico de estas locaciones era equivalente al que regulaba los locales dedicados a las

viviendas, sin más diferencia que la ampliación de plazo de aviso y el aumento de la indemnización legal hasta un año. Ni las influencias del llamado derecho social ni la audacia progresiva de la legislación republicana, ni las estridencias tan notorias, por demagógicas, de los Ministros de Justicia que ocuparon el cargo en el primer bienio de la república, ni la misma rebeldía de las masas, dispuestas siempre a cotizar su hipócrita obediencia a cambio de nuevas concesiones, determinaron al poder público para variar la legislación en este respecto. Fué preciso constituír el Gobierno Portelista, que preparaba el amaño de unas elecciones mendaces e intentaba burlar la que en términos democráticos se llamaba voluntad nacional, para lanzarse desde la «Gaceta» con un Decreto, que más parece una propaganda electoral dirigida a las grandes pablaciones, que una disposición objetiva, y truncar con él la contratación de arrendamientos de estos locales, faltando descaradamente a la verdad en la exposición de motivos y creando un nuevo estatuto, absurdo en su esencia, falso en su expresión e injusto, hasta los más inconcebibles límites, en su articulado.

Siempre opinaron, numerosos sectores de nuestra Patria, que el Decreto Portelista de 21 de Enero de 1936, quedaría derogado en su plenitud en la primera revisión legislativa a realizar por el nuevo estado; pero, desgraciadamente, aquel engendro se mantiene con todas sus consecuencias nocivas y con todo el virus que le motivó. Para remediar el ma', acude la Cámara de Toledo aportando su comentario y su opinión modesta.

En realidad, este problema ha sido magistralmente estudiado por el culto Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Madrid, D. Ignacio de Casso Romero, en el artículo publicado por él, en el núm. 5 del Boletín de la Propiedad Urbana. La doctrina maravillosa por su fondo y brillantísima en la exposición que en el mismo se sustenta, avalada doblemente por la autoridad científica del autor, puede servir de guía a la comisión encargada de redactar los nuevos proyectos, para extraer de ella las oportunas consecuencias, y en su virtud, lo que pudiera suponer argumentación científica, no debe ser ahora tratada por nosotros, incapaces de mejorar el trabajo de un sabio Catedrático, cuya enseñanza recibimos con agrado, convirtiéndonos en mantenedores solidarios de su pensamiento.

Sin embargo, unas ligeras directrices sobre el fondo de esta legis-

lación, deben poner fin al informe para acudir con el estudio a todas las facetas de la cuestión legislativa en trámite.

Sintetizando la opinión particular, estimamos que cuando en la exposición de motivos del Decreto de 21 de Enero de 1936 se invocaba el llamado «patrimonio industrial o acervo mercantil» para otorgar nuevos privilegios a los arrendatarios, comerciantes o industriales, se prescindía ya falazmente de la verdadera realidad de este concepto para llegar a consecuencias inadecuadas. Podrá existir el patrimonio «o la propiedad mercantil», pero éstos no son nunca, o mejor dicho, no están representados nunca, de manera principal, por el local, «única cosa fuera del patrimonio del comerciante», hasta el punto de que el prestigio público adquirido por un establecimiento, la fama ganada por la seriedad de una firma comercial y la estimación que logra el acierto de cualquier empresa, son tan personales, se individualizan en tal forma y se concretan con tal precisión al individuo que la creó, que aun en el supuesto de un traslado marchan las gentes atraídas por su propia confianza hasta el lugar donde se halla establecido nuevamente el comercio destacado, la firma más conocida o la industria más perfecta. Como sucede con las profesiones liberales en las que la autoridad que da el talento, se gana con el estudio sin modificarle el local en todas las manifestaciones del comercio o de la industria, es precisamente lo inmaterial, y en todo caso la perfección de cuanto se produce o las condiciones de lo que se expende y del servicio lo que crea y mantiene la clientela, por lo cual resulta absurdo incorporar al patrimonio comercial lo que nada influye en él, como es la propiedad del arrendador.

Se dirá que en muchas ocasiones el emplazamiento de un comercio o de una industria en razón a lo céntrico del lugar, a lo lujoso de la calle, al núcleo de población habitante o a los medios de comunicación existentes, ejerce influencia decisiva en el éxito del comercio o de la industria. Ello es cierto; pero amparándose en tal consideración, si el sectarismo no anula a la lógica, a la razón y a la evidencia, habrá de convenirse en que el arrendatario «no puso nada de su parte» en tales circunstancias beneficiosas; «por el contrario, es el local», «per se», su buena situación y sus condiciones, las que benefician al comerciante, nunca el esfuerzo de éste el que ha mejorado el local. Por ello, representa una soberana inexactitud la afirmación sentada en la exposición de

motivos del Decreto que estudiamos cuando dice: «en ocasiones fué el comerciante quien ha contribuído casi exclusivamente a crear el aumento de precio que la finca ha alcanzado». El valor del inmueble deriva de sus características peculiares, y si la existencia dentro del mismo de un comercio acreditado puede influir en la elevación de aquél, será sólo cuando como consecuencia del crédito de dicho comercio, la renta producida por el alquiler se eleve en proporciones análogas a la del progreso del establecimiento. En otro caso no puede decirse con seriedad que haya enriquecimiento para el propietario.

Nos llevan estas consideraciones a propugnar, de acuerdo con el profesor Sr. Casso, que se fije un término para la duración de todos los contratos de arrendamientos de locales destinados al comercio o la industria, vencido el cual, sólo podrá imponerse la prórroga obligataria a voluntad del inquilino cuando éste se avenga a elevar el precio del alquiler en una cuantía justa, en relación no sólo con el precio abonado por locales similares en la propia zona, sino también con las ganancias obtenidas en el establecimiento comercial por el arrendatario, que se aprovecha del emplazamiento y de las condiciones del mismo, y únicamente cuando aun a pesar de avenirse el arrendatario a dicha elevación de renta, se negase el propietario con notorio abuso de derecho a la continuación del contrato cabrá exigirle una indemnización por los daños y perjuicios que origine con su conducta abusiva.

Algo parecido sucede con el denominado «derecho de traspaso», conceptos completamente vacíos de realidad y carente en absoluto de contenido justo.

Como idea fundamental interesa establecer apriorísticamente la imposibilidad de dar carta de naturaleza y legitimar una especie de propiedad del arrendatario sobre el local, ni ningún derecho real que grave a éste. Sentado así el problema de traspaso, se dilucida fácilmente siguiendo las directrices que ya quedaron consignadas en el trabajo del Sr. Casso, cuando impugna los fundamentos esenciales del tan repetido Decreto de 21 de Enero de 1926. Porque no hay un derecho estricto en favor del locatario, éste no puede traspasarle ni cederle a nadie. Será, pues, necesario, referirnos a otro tipo de circunstancias para encontrar elementos justificativos de la indemnización y que en nada afectan al cambio de dueño en el negocio industrial.

Si el comerciante o industrial se encontrase en el presupuesto contenido en el apartado A) del artículo 9.º del Decreto de 21 de Enero de 1936, es decir, si al comenzar a ejercer su actividad en aquellos locales, pagó cantidades por traspasos, aunque sea con el consentimiento del dueño de la finca, como por tal se entiende según la propia Ley, a la cesión de un establecimiento «con o sin existencias», resulta incontrovertible que lo único adquirido es el derecho a sustituirse en la persona del arrendatario primitivo, más como su figura contractual es una proyección de la del cedente, no podrá invocar esta relación para adquirir mayores prerrogativas que aquél. Al separar en el análisis los elementos constitutivos del traspaso, nos encontraremos conque en ellos aparece un nombre comercial que en nada afecta al establecimiento, unas existencias que tampoco guardan relación con él, y esto resulta independiente del local. La participación que del negocio pudiera tener el emplazamiento urbano de la tienda, será siempre riqueza exclusiva del arrendador sobre la que únicamente puede obtener beneficios su legítimo dueño, pero no terceras personas.

Buscando una norma ecuánime y justa para resolver estas diferencias, el mismo trabajo en que nos inspiramos, facilita al punto cuantas puedan apetecerse.

En efecto, consignado como fundamental el principio de que la prórroga forzosa del arrendamiento lleva consigo el nacimiento del derecho a elevar la renta, en cuanto a justa, debemos preocuparnos de evitar para que la Ley nazca perfeccionada con todas las purezas de la imparcialidad, toda posibilidad de enriquecimientos injustos a costa del arrendatario

Puede surgir éste, porque una vez libre el local lo aproveche una tercera persona, instalando, a virtud de nuevo contrato, otro establecimiento idéntico al anterior, y recibiendo con ello las consiguientes ganancias que pueden considerarse disminuídas de las que debió obtener el titular anterior. ¿Pero, quién debe indemnizar estos perjuicios? Nunca el propietario, porque no encuentra en ello el lucro, salvo el caso de que se convierta el mismo en industrial. Deberá referirse entonces la obligación de indemnizar al beneficiario del cambio, o sea, el industrial sucesor. Así se compensan todos los intereses legítimos y no se hiere caprichosamente a un sector determinado.

A la vez, el derecho a traspaso del establecimiento, puede mantenerse en potencia como una facultad otorgada al arrendatario para que en cualquier momento disponga libremente de su patrimonio. Ahora bien; aunque esto no constituya causa de desahucio si sólo puede ceder lo que le pertenece, la transferencia ha de quedar supeditada a que la duración del contrato no exceda en un solo día al término por el cual se ligó el cedente con el arrendador, rigiendo después en cuanto a la prórroga la norma que en párrafos anteriores se consigna.

La realidad proclama a los cuatro vientos, con incontestable elocuencia, cuánto nos asiste la razón en las argumentaciones esgrimidas. Un café en la Puerta del Sol o en la Gran Vía, un almacén de cualquier orden o una tienda al detall, llevan asegurado el 50 por 100 de su prosperidad por la beneficiosa situación del local, y quien la adquiere en traspaso no obra nunca movido por más pensamiento que el lugar. Es más; un negocio próspero y de ganancia exuberante en la práctica no se traspasa. Lo que se cede es un establecimiento en ruinas para salvar algo del neufragio, explotando precisamente lo único que la torpeza del comerciante no pudo disminuir, a saber: La tienda, el almacén o el establecimiento en los sitios más privilegiados y donde por la concurrencia de personal son más fáciles las transacciones.

Corolario de lo anterior es que las causas de desahucio, además del vencimiento del término cuando concurran las circunstancias ya estudiadas, deben ser: a) por falta de pago; b) por haber realizado el inquilino sin consentimiento del propietario obras capaces de perjudicar a la finca; c) por cambio de la industria cuando la nueva implantada sea de naturaleza completamente diferente a la que determinó la prestación del consentimiento del arrendador; d) cuando el propietario necesitare realizar en la finca obras de naturaleza que obliguen al cierre del establecimiento mercantil o industrial, o cuando a virtud de expediente contradictorio tramitado ante la Autoridad municipal con citación desde el primer momento de todos los interesados, la finca se declare ruinosa, y e) por subarriendo de los locales para cualquier fin, cuando se demuestre que el primitivo arrendatario no ejerce directamente la industria objeto del contrato inicial.

Al hacer punto final con este trabajo, la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Toledo, pone como siempre su confianza

en la rectitud del Gobierno, convencida de que nuestro régimen con soberanía plena, orlado con la majestad que nace en su propia independencia, sabrá limar viejas asperezas, creando leyes acertadas donde no quepa la protección caprichosa para un sector, pero en las cuales tampoco queden desamparados los intereses legítimos de nadie.

POR LA CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

El Presidente,
JESÚS ECHEVARRÍA

El Secretario,
AGUSTÍN CONDE