

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias dictadas en recursos de suplicación por la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

Decano de la Facultad de Derecho de Murcia

«Resolución de contrato por necesidad de vivienda. Requerimiento especial del arrendador al arrendatario cuando se trate de propietario adquirente a título oneroso de pisos o departamentos o finca de una sola vivienda, a efectos de la opción de compra del inquilino según la Ley de préstamos a los inquilinos de 22 de julio de 1958»: Sentencia de 11 de octubre de 1960.

CONSIDERANDO: que siendo el requerimiento en forma fehaciente del arrendador al inquilino, requisito fundamental para el ejercicio de la acción, ha cuidado la Ley de establecer las circunstancias esenciales que en él deben concurrir tanto en cuanto a su forma como en cuanto a su fondo y así lo preceptúa el artículo 65 de la Ley que gobierna las locaciones urbanas, de tal modo que la falta de cualquiera de ellos imposibilita dicho ejercicio, a cuyos requisitos el Decreto de 22 de julio de 1958, y para en los casos que sea de aplicación, cual ocurre en el de autos, añade dos más con igual carácter y a efectos de que el inquilino pueda optar por la compra de la vivienda. los que son justificación de ocupar la vivienda y señalamiento del precio y condiciones de la venta, y como en el requerimiento practicado por el actor no se ha cuidado de cumplir con tan esenciales e importantes requisitos, no puede decirse en forma alguna que el Juez lo haya interpretado erróneamente al hacer aplicación del mismo y con ello desestimar la demanda, pues como éste señala no enerva la exigencia del cumplimiento señalado el que en su día se le notificase la compraventa a los efectos del retracto, pues ni obsta ni es excluyente su no ejercicio con el de opción, al que ante dicho requerimiento de desalojo de la vivienda, le otorga la Ley.



La Ley reguladora de los préstamos a los inquilinos para adquirir sus viviendas, texto refundido por el Decreto de 22 de julio de 1958, impone al arrendador en el caso de denegación de prórroga del arrendamiento por necesidad, requisitos especiales al practicar el requerimiento o notificación al inquilino al ordenar que "el propietario deberá acompañar al requerimiento la justificación de la necesidad de ocupar la vivienda y señalar el precio y condiciones de la venta" (art. 2.º, ap. 3). Se trata de un requisito más añadido a los que impone el art. 65, ap. 1, LAU, ya que en éste se ordena notificar entre otras circunstancias la causa de necesidad, simplemente, mientras que en el precepto transcrito de la Ley de 1958 se obliga a dar la justificación de la necesidad, lo cual parece referirse no a una simple alegación de necesidad sino incluso a indicación de su prueba. Por otra parte dada la finalidad que la Ley de préstamos a los inquilinos persigue, al conceder a éstos una opción de compra de la vivienda, el arrendador deberá también señalar el precio y condiciones de la venta, para el caso de que el inquilino ejercite su derecho de opción. Por la omisión de estos extremos en el caso de autos, la sentencia estima incumplido el requisito del previo requerimiento y por tanto deniega la acción resolutoria.

No es obstáculo para denegar la acción resolutoria el haber sido notificada en su día la compraventa a los efectos del retracto ya que según destaca la sentencia "ni obsta ni es excluyente su no ejercicio con el de opción" que otorga la Ley, ante el requerimiento de desalojo de la vivienda.

En efecto, la opción de compra concedida en esta Ley supone un derecho de adquisición para una hipótesis distinta de los supuestos clásicos del tanteo y retracto, pues no se trata de una preferencia adquisitiva para el caso de una transmisión proyectada o efectuada por el arrendador, sino de la opción de compra ante la hipótesis de la terminación del contrato de arrendamiento por denegación de prórroga legal por necesidad de vivienda del arrendador.

Además de los derechos de tanteo y retracto (arts. 47 y 84 LAU), el adquirente tiene limitado su derecho de disposición de los pisos o departamentos durante cuatro años (art. 52 LAU) y corresponde también al inquilino la acción de simulación y la de impugnación de la adquisición (art. 53 LAU).

Por tanto el inquilino, en caso de venta separada de su vivienda (o de grupos de viviendas por plantas u otras agrupaciones) está protegido a través de los siguientes derechos:

a) Preferencia adquisitiva de la vivienda (tanteo y retracto), sobre el adquirente.

b) Impugnación de la enajenación por simulación o excesividad en el precio.

Pero si la adquisición del tercero prevalece por no ejercicio por el inquilino de su preferencia adquisitiva, ni impugnación victoriosa de la adquisición, nuevamente es objeto de una protección especial caso de denegación de prórroga por necesidad, regulada por la ley que comentamos.

Es pues un nuevo derecho, distinto del tanteo y retracto, que en vez de dar la preferencia al inquilino sobre un extraño adquirente de la vivienda, otorga una preferencia sobre el propio arrendador, precisamente en un momento en que el mismo siente la necesidad de ocupar la vivienda. Implica por ello una restricción más grave a las facultades de la propiedad urbana.

JURISPRUDENCIA PENAL (Sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia)

ANOTADAS POR
ANGEL DE ALBA Y OSUNA
Abogado Fiscal

Desórdenes públicos: Sentencia de 19 de noviembre de 1960.

«Aun reconociendo que los objetos sustraídos estaban afectos al servicio de circulación de la RENFE, no constituye el delito del artículo 249 del Código Penal, en relación con la Ley de 4 de mayo de 1948, sino consta que tales sustracciones produjeran perturbación para el servicio público». (Ponencia del Magistrado Ilmo Sr. D. Mariano Sánchez-Ólmo Espinosa).

RESULTANDO: Probado, y así se declara, que en fecha no determinada de mayo de 1958, el procesado, J. M. M., obrando con unidad de propósito, sustrajo a distintos vagones de trenes de servicio, propiedad de la RENFE, en la estación del Carmen de esta Capital, y sustrajo con ánimo de lucro diferentes piezas de los grifos de los lavabos por un valor de ochocientas pesetas que redujo a chatarra, posteriormente recuperada, quedando con ello reducido su valor a ciento setenta y cinco pesetas. No consta que tales sustracciones produjeran perturbación para el servicio público.

CONSIDERANDO: Que los hechos declarados probados son legalmente constitutivos de un delito de hurto definido y penado en los artículos 514, n.º 1, y 515, n.º 3, del Código Penal, y no del de Desorden público de que también acusa el Ministerio Fiscal, porque no consta que las sustracciones realizadas por el procesado, exclusivamente con ánimo de lucro, produjeran perturbación para el servicio público.

Las anormales circunstancias económicas porque el mundo ha pasado en los últimos tiempos, motivaron la falta o restricción de muchas materias de primera necesidad, que al ser escasas y constante la demanda, siguiendo el conocido proceso económico, provocaron el alza de los precios, y en natural correlación el afán acucioso de proveerse de mercancías bien pagadas y fuertemente demandadas.

Esto produjo una reactivación de formas larvadas delictivas, compañeras de la escasez y la inflación, para cuya represión fueron dictadas las leyes prohibitivas del acaparamiento. Pero también en el área de la delincuencia común la coyuntura fué acusada, particularmente en el sector de los delitos contra la propiedad, hasta el punto de que los ladrones, estimulados por la fuerte ganancia, no vacilaron en convertir en chatarra incluso los materiales adscritos a actividades tan decisivas para la vida de la colectividad como son los servicios públicos de transporte, agua, gas, servicios telegráficos, telefónicos, radiotelefónico y radiotelegráficos, provocando con sus deprecaciones averías mucho más perturbadoras y costosas, que el valor intrínseco de los materiales sustraídos. El legislador hizo frente a estos apoderamientos recurriendo al conocido medio de aumentar el castigo, y al efecto fué dictada la Ley de 4 de mayo de 1948, en la que se dispuso que cualquiera que fuera la cuantía de las sustracciones de los materiales destinados a los servicios antes enumerados, integrarían el delito de desórdenes públicos del artículo 249 del Código Penal, rigoriizando aún más la punición de aquellas conductas al castigar por igual tanto al autor material, como al adquirente, como al simple tenedor de los efectos sustraídos cuando fundadamente pudiera suponerse que éste conocía la procedencia ilícita de aquellos. Verdadera novedad es este castigo indiscriminado del adquirente y el tenedor, pues las demás conductas que describe la Ley de 4 de mayo de 1948, tenían ya su encaje aún antes de su promulgación en el propio artículo 249, como así había venido entendiéndolo la Jurisprudencia.

Si la razón de ser de tal Ley fué reprimir conductas nacidas de una situación de emergencia, bien podría argüirse que restablecida la normalidad las cosas deberían volver a su anterior estado, dejando de aplicar dicha Ley por aquello de que "cessante ratione legis, cessat, lex ipsa", mas como este principio no es conforme con nuestro sistema derogatorio, ni que decir tiene que la referida Ley continuará en vigor mientras no sea abrogada.

Claro está que las circunstancias, afortunadamente, no son ya las del año 1948, y se hace cuesta arriba castigar con rigor hechos simples que tienen su tipificación adecuada en los delitos contra la propiedad que el Código Penal define. En otras palabras, resulta ya duro que un simple apoderamiento, además de ser hurto o robo, sea también un delito de desórdenes públicos por el carácter privilegiado que por circunstancias superadas asignó el legislador a determinadas materias. Es por esto, tal vez, que aquí, como en otros muchos casos consciente el Tribunal de que la Justicia se logra interpretando la norma según la época o momento de su aplicación, absuelva del delito de desórdenes públicos, de que también se acusaba al procesado, porque, aun reconociendo que los objetos sustraídos estaban afectos al servicio de circulación de la RENFE, "no consta que tales sustracciones produjeran perturbación para el servicio público".

Sin censurar la humanidad del fallo entendemos que, en correcta técnica, el argumento es rechazable. La tipicidad de las conductas penadas en la Ley de 4 de mayo de 1948 descansa en un solo y único dato objetivo, a saber: Que haya tenido lugar el apoderamiento, la adquisición, o la tenencia de las mercancías que en ella se indican. Fuera de esto no se exige otra cosa, ni el ánimo de lucro, ni el de dañar, ni menos el de perturbar el servicio como está presumiendo el argumento absolutorio esgrimido en la sentencia.