

INFORMACION LEGISLATIVA

A cargo de José María AMUSATEGUI
y José Luis LLORENTE

DERECHO CIVIL

DERECHO DE OBLIGACIONES

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: REVISIÓN DE RENTAS: *Se autorizan porcentajes de elevación de las rentas de viviendas y locales de negocio que el día 31 de julio de 1961 lleven cinco años o más de prórroga legal, regulándose el modo de hacer efectivos los aumentos y fijándose los supuestos en que no procede la elevación (Decreto de 6 de septiembre de 1961; B. O. del día 14).*

A) EXPOSICIÓN:

I. Régimen jurídico.

a) Ambito material.—Comprende los arrendamientos de viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 100 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que el día 31 de julio de este año lleven cinco años o más de prórroga legal (art. 1.º, párrafo 1.º).

b) Ambito temporal.—Las elevaciones autorizadas por el artículo 1.º comenzarán a devengarse a partir del primero de octubre del año actual (artículo 3.º).

II. Porcentajes de elevación.

a) Base sobre la que se aplicarán los incrementos. Estará constituida por la renta legal. En los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas deberá entenderse por renta base a efectos de los porcentajes establecidos la suma resultante de los dos conceptos de arrendamientos de vivienda, estimado de acuerdo con el párrafo anterior, y de los muebles (artículo 2.º).

b) Tipos.—Se establecen las dos siguientes escalas, en función de la fecha de celebración del contrato:

1.ª Viviendas: a) Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive: 20 por 100; b) Id. entre 18 de julio de 1936 y 31 diciembre 1941, ambos inclusive: 15 por 100; c) Id. entre 1 enero 1942 y 31 diciembre 1951, ambos inclusive: 10 por 100; d) Id. a partir de 1 enero 1952, inclusive: 5 por 100.

2.ª Locales de negocio: a) Contratos celebrados hasta 17 julio 1936, inclusive: 30 por 100; b) Id. entre 18 julio 1936 y 31 diciembre 1941: 25 por 100; c) Id. entre 1 enero 1942 y 31 diciembre 1951: 20 por 100; d) Id. a partir de 1 enero 1952, inclusive: 10 por 100.

Será deducible de estos porcentajes el representado por el importe de la elevación de la renta en el caso de revisión fiscal de ésta por inspección practicada de oficio (art. 1.º, párrafos 2.º a 4.º).

III. *Casos en que no procede aplicar los aumentos previstos en este Decreto*: 1.º Cuando «en virtud de estipulaciones establecidas válidamente conforme a los supuestos previstos en los párrafos 2.º y 3.º del artículo 6 y en el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se haya pactado de modo expreso y distinto al de dicha Ley el sistema o cuantía de las elevaciones; 2.º Cuando el arrendador haya renunciado expresamente a ellas (art. 5.º).

IV. *Efectividad de los aumentos*: Se establece un sistema de exigibilidad fraccionada inicial de los incrementos, a razón de una mitad durante el primer semestre y de la totalidad en los sucesivos si se tratare de arrendamiento de locales de negocio, y de una tercera durante el primer semestre, dos terceras partes el segundo y la totalidad a contar de la fecha inicial del tercer semestre, si afectare a los arrendamientos de vivienda (art. 3.º).

La facultad que al arrendador confiere este Decreto para exigir las elevaciones en él autorizadas, «habrá de hacerse efectiva del inquilino, o arrendatario contratantes, o de quien habiéndose subrogado legalmente figurase con tal carácter como titular de la vivienda o del local de negocio al cumplirse el plazo quinquenal de prórroga legal previsto en el artículo primero» (art. 4.º).

B. *OBSERVACIONES*: Se dicta el presente Decreto en uso de la facultad conferida al Gobierno por el artículo 100 de la L. A. U. de 13 de abril de 1956, habiendo precedido, como en aquel precepto se señalaba, informes de la Delegación Nacional de Sindicatos y del Consejo de Estado.

2. *ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS DE LA L. A. U.*: *Se dictan normas especiales sobre el arrendamiento y venta de las viviendas construídas por las Empresas con destino a su personal* (Vivienda. Decreto 6 de septiembre de 1961; B. O. del día 16).

A) *EXPOSICIÓN*:

Las principales novedades introducidas por la presente disposición son las siguientes:

a) Acceso a la propiedad de los usuarios. «Las Empresas que voluntariamente o en cumplimiento de disposición legal hayan construído o construyan viviendas para arrendarlas a sus obreros podrán, a instancias de éstos, cederlas en amortización, *desligando esta cesión del contrato laboral*, previa autorización del Ministerio de la Vivienda.» «Las Empresas tendrán facultad para reservarse la propiedad de aquellas viviendas que estimen necesarias para dar alojamiento al personal a su servicio al que por la naturaleza del trabajo que desempeña dentro de la misma deba otorgarse tal prestación» (art. 1.º).

b) Arrendamiento o venta de las viviendas a personas o Entidades ajenas a la Empresa o a otras Empresas. Exige, asimismo, autorización del

Ministerio de la Vivienda y para el otorgamiento de dicha autorización se establecen los siguientes requisitos:

1.º Falta de solicitud o renuncia del personal de la Empresa propietaria de viviendas desocupadas. Dicho extremo deberá justificarse mediante informe de la Organización Sindical acreditativo de que la totalidad de las viviendas que se pretende enajenar o arrendar a personas ajenas a la Empresa «han sido ofrecidas con suficiente publicidad a sus obreros y empleados sin que éstos hayan manifestado su propósito de ocuparlas o adquirirlas».

2.º Que la Empresa vendedora tenga previamente aprobado el Reglamento conteniendo las normas y preferencias para concesión de préstamos a su personal con destino a la adquisición o construcción de viviendas, de acuerdo con el Decreto de 29 abril 1955 y con la Orden de 1.º de febrero de 1958 o, en otro caso, que presente simultáneamente el proyecto de dicho Reglamento para su aprobación.

3.º Solicitud conjunta de las dos Empresas interesadas, cuando la adquisición se efectúe por una de éstas con el exclusivo objeto de destinarlas a su personal en arrendamiento o amortización (art. 3.º).

B) OBSERVACIONES: El régimen especial del uso de las viviendas construidas por las Empresas con destino a su personal, arranca, fundamentalmente, del Decreto de 8 de septiembre de 1939, Orden de Industria y Comercio de 12 de igual mes y año y Decreto de 1 de julio de 1955 y Orden de 12 de julio de dicho año, en cuyas disposiciones se fijaban los casos en que era obligatoria para las Empresas la construcción de las aludidas viviendas. Los caracteres fundamentales de este régimen especial son: 1) La exclusión del ámbito de aplicación de la L. A. U. (vid. art. 2.º, párrafo 3.º de la misma); 2) La dependencia de la relación arrendaticia respecto de la laboral, terminando aquélla al extinguirse ésta) (vid. art. 3.º, Decreto 21 marzo 1952). La novedad de la disposición que se anota consiste, pues, como queda expuesto, en desligar o desafectar, en supuestos de obvia justificación, el destino de tales viviendas de la finalidad laboral, en razón de la cual fueron construidas.

DERECHO PROCESAL

ORGANOS JURISDICCIONALES: REGIÓN ECUATORIAL: *Se reorganiza la Administración de Justicia en la Región Ecuatorial, enumerándose los órganos que la integrarán y su respectiva competencia y funcionamiento* (Presidencia del Gobierno, Decreto de 16 de noviembre de 1961; B. O. del día 21).

Se dicta la presente disposición siguiendo las directrices marcadas por la Ley de 30 de julio de 1959, y en ejercicio de la facultad que, con relación a la reorganización del Servicio Judicial, se confirió a la Presidencia del Gobierno. Como notas esenciales del Decreto que se anota pueden señalarse las siguientes:

1.ª Demarcación territorial. «En materia de justicia, la Región Ecuatorial se considerará integrada por dos Distritos judiciales, cuyas demarcaciones corresponderán a las de las provincias de Fernando Poo y Río Muni» (artículo 4.º).

2.ª Enumeración de los órganos jurisdiccionales.—«La Administración de Justicia estará encomendada a los Juzgados y Tribunales siguientes;

- A) Juzgados de Paz.
- B) Juzgados de Distrito (en materia civil, igual competencia que a los Juzgados Municipales atribuye la legislación común; en materia penal les compete, además, la instrucción de sumarios por toda clase de delitos sujetos al conocimiento de la jurisdicción ordinaria).
- C) Juzgados de Primera Instancia.
- D) Magistratura de Trabajo.
- E) Tribunal de Justicia de la Región Ecuatorial (igual competencia que la que la legislación común otorga a las Audiencias Provinciales, si bien su jurisdicción se extiende al territorio de ambas provincias de Fernando Poo y Río Muni).
- F) Audiencia Territorial de Madrid.
- G) Tribunal Central de Trabajo.
- H) Tribunal Supremo de Justicia» (art. 5.º).

3.ª Derecho transitorio.—«En orden penal los Tribunales de Raza conservarán sus atribuciones, jurisdicción y competencia hasta que se constituyan los organismos que hayan de sustituirlos» (disp. trans. 1.ª).

4.ª Disposición adicional.—Se enumeran en la misma diversas leyes y disposiciones de la legislación común que se declaran vigentes en las provincias de Fernando Poo y Río Muni, ordenando sean publicadas separadamente en el «Boletín Oficial» de dichas provincias.