

Por folletos y revistas

«Del justo motivo de la negativa para renovar y del derecho de rescate en los arrendamientos comerciales». Estudio de jurisprudencia, por M. LUIS ROPERS, Presidente de Sección del Tribunal civil del Sena.—*Revista Trimestral de Derecho Civil*, páginas 1 a la 75.

El propietario de un negocio comercial, aun justificando las condiciones a que la ley subordina el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, puede ser privado de tal beneficio, si el arrendador se prevale de un motivo grave y legítimo. Los Tribunales son los encargados de apreciar el hecho, si bien algunas decisiones exigen la prueba de un perjuicio serio, material o moral, inferido al propietario y que la falta, ya contractual o extracontractual, consista en un hecho personal del inquilino, aunque excepcionalmente puede ser una circunstancia fortuita que haga imposible la ejecución normal de un nuevo arrendamiento.

Que el motivo legítimo consiste en un hecho personal del arrendatario es evidente, pues al no nacer de este contrato más que obligaciones personales, los agravios no se transmiten; pero entendiéndose que el hecho personal comprende también el de las personas de que se es responsable, esto es, de las personas que emplea o aloja en la casa.

El motivo de la negativa debe consistir en una falta del arrendatario y haber procedido, además, de mala fe, no bastando un simple cuasidelito; esto es evidente, porque siendo la pérdida del derecho un *decaimiento*, supone demérito por parte del arrendatario. Mas no se trata sólo de un *decaimiento* de derechos, pues frecuentemente se hace imposible la ejecución normal de un contrato por un hecho que no puede ser imputado como falta al que solicita la renovación.

Hay falta contractual siempre que el inquilino falta intencionada o seriamente a cualquiera de sus obligaciones, existiendo una gran analogía entre el comerciante que pierde el derecho a la reno-

vación del contrato y el arrendatario de una habitación a quien se le niega el beneficio de la prórroga por no reputársele de buena fe, con la única diferencia de que en el primer caso la falta ha de reputarse grave.

Toda falta digna de ser sancionada con la rescisión del arrendamiento es un justo motivo de negativa de renovación; pero en tal caso la negativa no existe; lo que ocurre es que no hay arrendamiento susceptible de renovarse; pero si se ha negado la rescisión, puede prosperar todavía la oposición a un mero arriendo si las faltas son serias.

Se ha sostenido que cuando el agravio es antiguo no podía ser utilizado por el arrendador para rechazar la renovación del contrato; pero no es absolutamente exacto, pues el inquilino, para beneficiarse de la ley, debe no haber desmerecido durante la vigencia del contrato.

A fortiori, si el propietario ha ratificado tácita o expresamente la violación de un contrato sin formular reclamación, también perdería el derecho a rehusar la renovación.

Tampoco puede ser reconocida la gravedad del motivo cuando, con posterioridad a su existencia, ofrece un nuevo arrendamiento, o cuando no ha hecho cesar el hecho de que ahora se queja, siempre que dependa de él solo el realizarlo.

Es preciso, en fin, que el arrendatario haya procedido de mala fe; así, la jurisprudencia ha considerado como justo motivo de negativa:

El dolo respecto a las garantías ofrecidas por el arrendatario, si ha determinado al dueño a aceptarle como tal en esas condiciones; la negativa injustificada de pagar el alquiler, especialmente un aumento fijado por el juez, o una indemnización por ocupación o simplemente las cargas; el hecho de no verificar el arrendatario las operaciones que le incumben; el cambio de destino de los locales; la venta de mercancías que le estaba prohibida en interés de otros arrendatarios; el subarriendo o cesión prohibida, principalmente cuando se hace con desprecio de una cláusula, que lo veda sin autorización del dueño, o cuando se verifica para el ejercicio de un comercio distinto al pactado; la cesión, de un modo general o el subarriendo irregular, especialmente por la inobservancia de una cláusula del contrato en que se estipule que, en tal

caso, el propietario debía ser citado para el acto y hacerle entrega de una copia; el cambio de distribución de locales; algunas faltas particularmente delictivas; así, vender fraudulentamente un accesorio de la casa alquilada, y aun un simple abuso de derecho, como la negativa a dejar ejercitar por el dueño trabajos indispensables; el desconocimiento de las cláusulas especiales insertas en el arrendamiento; el no dejar al propietario ejercer un derecho que le había reservado el contrato.

Al lado de las faltas que el arrendatario puede cometer respecto del arrendador en la ejecución del contrato, hay otras que perjudican a personas a las que el propietario debe asegurar un goce pacífico en el mismo inmueble; si al renovar el contrato puede no alterarse de alguna manera ese goce, habrá un legítimo motivo para no verificarlo, ya sea la perturbación de orden material o moral.

Excepcionalmente una falta extracontractual podría considerarse como causa legítima de la negativa a renovar el contrato; pero es preciso que la falta se produzca con ocasión de la ejecución, de tal forma que haya conexión entre ellas.

Mutatis mutandis pueden traerse a este lugar las soluciones aplicadas a los arrendamientos de casas-habitaciones, según las que el inquilino puede decaer en su derecho por haber golpeado al arrendador, por haberle dirigido injurias groseras; por haberle difamado en la Prensa; por haber ocupado voluntariamente locales cuyo goce pertenecía sólo al dueño; por haberle impedido gozar de un local que se había reservado en el inmueble; por haber sido condenada su mujer a causa de las heridas inferidas a la mujer del propietario; por robo o perjuicio de otro arrendatario.

La falta extracontractual en las circunstancias mencionadas puede producirse aun después de terminar el arriendo.

El inquilino puede también excepcionalmente ser privado del mencionado derecho por un hecho personal, aun sin falta. Esto sucedería especialmente en caso de locura, de enfermedad que le impida continuar el negocio o lo quede disminuído de manera que se desvalore el local, o si se ha declarado en quiebra.

Los motivos legítimos no sólo producen el efecto de poder rehusar la renovación del contrato, sino también el de privar al inquilino de la indemnización por evicción y la pérdida de los dere-

chos, que se le conceden al poseedor de buena fe por las leyes transitorias, especialmente las de 16 de Abril de 1930 y 10 de Julio de 1931, pudiendo el Juez, cuando la existencia de los motivos es incontestable, ordenar el lanzamiento del inquilino antes del juicio que compruebe la legitimidad del motivo invocado.

El derecho de rescate.

La ley de 30 de Junio de 1926 concede al propietario el derecho de rehusar la renovación del contrato, sin pagar indemnización por evicción, cuando personalmente o por medio de ciertas personas de su familia haya de ocupar el inmueble, tenga que reconstruirlo, o si amenaza ruina o es insalubre, transformarlo, o si es solar, construir casas-habitaciones. Se estudiará sólo el rescate por ocupación o por reconstrucción, transformación o construcción.

Rescate por ocupación.

Si el rescate se efectúa en vista de una afectación comercial o industrial, sólo el propietario, sus descendientes y respectivos cónyuges podrán obtenerlo; en el caso de que se pruebe que el rescate se ha efectuado en fraude del derecho del inquilino, especialmente por operaciones del alquiler o reventa, ya tengan carácter civil o mercantil, procede indemnización por evicción.

A fin de dilucidar estas cuestiones, se tratará separadamente: 1.º, la naturaleza del derecho sobre el inmueble que da derecho al rescate; 2.º, personas que pueden beneficiarse de éste; 3.º, condiciones del rescate relativas a la ocupación de estos locales; 4.º, fecha en la que deben ser realizadas las condiciones del mentado derecho; 5.º, efectos de su ejercicio; 6.º, sanciones a que puede dar lugar su ejercicio abusivo.

1.º Del derecho sobre el inmueble que origina el derecho de rescate.

Las personas que tienen derecho al rescate gozan de un derecho real sobre el inmueble; los beneficiarios, en cambio, no tienen que justificar ningún derecho.

En el conflicto entre la propiedad inmobiliaria y la comercial, el legislador otorga una preferencia a la del inmueble, concediénd-

dose sólo al dueño la atribución del derecho, con las excepciones siguientes: cuando el arrendador ha adquirido la propiedad de construcciones edificadas por él; cuando el arrendador es enfiteuto; cuando es usufructuario, careciendo de tal derecho el nudo propietario por no tener el goce de la casa.

En estos casos exceptuados hay dos situaciones que pueden suscitar dificultades: cuando el arrendador no es el único propietario por pertenecer el inmueble divisible o indivisiblemente a dos o más copropietarios; en el primer caso no se puede ejercitar el derecho, porque, no pudiendo realizarse más que sobre la totalidad del inmueble, como éste está dividido, deben ponerse de acuerdo los copropietarios para conceder o negar la renovación del contrato sobre toda la finca. En el segundo caso, cada propietario aislado tiene el derecho de rescate; la ley no lo dice, pero una jurisprudencia bien acusada lo concede, pero bien entendido que sólo puede hacerse con el concurso o aceptación de los demás, siendo de notar que dos copropietarios no podrán ejercer el derecho en provecho de una Sociedad formada entre ellos.

2.º Personas que pueden beneficiarse del derecho al rescate.

Las personas morales, de cualquier clase que sean, pueden rescatar, explicándose la diferencia entre este caso y el de arrendamiento de casas-habitaciones en que no existe una disposición que obligue a habitar los locales rescatados, sino sólo una ocupación efectiva para cualquier uso que sea; pero no podrá nunca, después del rescate, arrendar a terceros, aunque fueran sus propios miembros, y *a fortiori* éstos no pueden ejercitar el derecho por su cuenta.

Por la ley de 30 de Junio de 1926, modificada por la de 22 de Abril de 1927, los arrendadores de nacionalidad extranjera quedan en principio excluidos del beneficio del rescate, a no ser que estén en algunos de los casos previstos en el artículo 8.º del Código civil o que hayan combatido en los ejércitos aliados o que tengan hijos con la cualidad de franceses.

Aunque la cuestión no esté clara, en el sentido indicado parece inclinarse la jurisprudencia. La jurisprudencia reconoce también el derecho de rescate a las Sociedades que tienen su principal establecimiento en Francia, aunque las personas o los capitales sean extranjeros.

Los extranjeros incluidos en el mencionado artículo 8.º del Código civil son los domiciliados en Francia ; pero como el artículo 13 de la ley de 10 de Agosto de 1927 niega esa condición para lo sucesivo, síguese que sólo estarán comprendidos los que hubieran obtenido el domicilio hasta esa fecha.

Como se dice en el texto que sólo se concede la excepción a los extranjeros que hayan combatido en los ejércitos aliados, síguese que quedan excluidos : los que hayan servido, pero no combatido ; los que hayan combatido en un ejército asociado, mas no aliado ; los que no hayan combatido personalmente y quieran prevalerse de que lo hayan hecho sus hijos o yernos.

En cuanto a la excepción de tener hijos que gocen de la cualidad de franceses, parece, según jurisprudencia análoga, que es preciso que sean varios.

Son distintos los beneficiarios del ejercicio del derecho de rescate según se trate de una simple ocupación o de una afectación comercial o industrial ; en el primer caso comprende al cónyuge, descendientes, ascendientes o sus cónyuges, pareciendo que quedan excluidos los cónyuges de los descendientes ; en el segundo caso se refiere al cónyuge, a los descendientes y a sus cónyuges, donde se excluye a los ascendientes y en cambio se incluye a los cónyuges de los descendientes, debiendo atribuirse estas diferencias a la dificultad de ponerse de acuerdo la Cámara y el Senado ; según la jurisprudencia, parece lo más acertado que en el primer caso se refiera a los cónyuges lo mismo de los ascendientes que de los descendientes, y que los descendientes lo mismo pueden ser legítimos que naturales, siempre que éstos procedan de uno legítimo y que no están comprendidos los adoptivos.

3.º Condiciones relativas a la ocupación de los locales rescatados.

Además de los presupuestos anteriores, para que proceda el derecho de rescate se precisan las siguientes condiciones : 1.ª Que afecte a la totalidad de los locales ; 2.ª Que la ocupación sea personal y efectiva ; 3.ª Que si el rescatante es un comerciante que ha adquirido recientemente el inmueble, no puede efectuarlo con el objeto de agrandar los locales en que ejerce su comercio.

En cuanto a lo primero, siendo indivisible tanto la obligación de renovación como el contrato de que procede, es evidente que el

rescate tiene que efectuarse sobre todos los locales, a no ser que tomara una parte que no fuese indispensable a la explotación del negocio.

En cuanto a lo segundo, si así no fuere, ya por parte del propietario o de los beneficiarios, el rescate no sería sino un simulacro, que permitiría burlar un derecho del inquilino. Además, toda ocupación en que falte ese doble carácter implicará un fraude.

La Ley prohíbe esencialmente la ocupación por un tercero, habiéndose llegado a considerar la tentativa de venta, aunque no se haya llevado a efecto, como dando lugar a la indemnización por evicción: claro que el propietario puede vender, donar o alquilar el local rescatado, siempre que el acto no sea fraudulento, no incurriendo en la obligación de pagar indemnización por evicción, si tales actos no excluyen la ocupación personal y efectiva de los locales.

Parece que no incurre en responsabilidad el que vende a un tercero un inmueble rescatado, siempre que se reserve una vivienda o lo done al beneficiario en cuyo provecho lo rescató, ni el que hace subarriendos parciales: no ocurrirá lo mismo cuando los locales se concediesen a una Sociedad o ésta los arrendara a sus miembros.

La Ley no restringe el modo de utilización de los locales, ni aun el dedicarlos a un comercio similar al anterior.

La ocupación, además de personal, ha de ser efectiva, que equivale a real. Una ocupación aparente sería un abuso de derecho; mas una ocupación intermitente puede parecer suficiente para que se pueda ejercitar el derecho, pues el beneficiario ha de poder ausentarse por necesidad de su profesión, por razones de salud y aun de recreo; es más: puede convertir el inmueble en una residencia temporal, pues ocupándolo efectivamente, nada importa que no haga un uso constante; otra cosa sería si hubiera intención fraudulenta.

No corresponde al Juez sustituir al Legislador; mas puede apreciar inapelablemente si una ocupación que ha tardado mucho en producirse o que ha cesado bruscamente es o no efectiva, cuando las circunstancias hacen aparecer que no ha habido rescate real y sincero; y en el caso de una ausencia completa de parte del beneficiario, la responsabilidad del propietario queda en entredicho y

debe al inquilino la reparación del perjuicio que le resulte por el fraude de que ha sido víctima.

El propietario no puede rescatar el inmueble alquilado para agrandar los locales en que ejerce su comercio, y se presume haber adquirido con tal fin cuando la adquisición no se ha verificado más de un quinquenio antes de la terminación del contrato.

La negativa del derecho de rescate supone la reunión de las circunstancias siguientes:

A) El rescatante debe ser comerciante o industrial.

Si no ejerce ninguna profesión o la ejercida no es de las señaladas, como artesano, agricultor, etc., no puede concedérsele el derecho; lo mismo ocurrirá si se trata de una Sociedad, puesto que la Ley no distingue.

B) El rescatante debe estar establecido como comerciante en el momento en que adquiere el inmueble.

Esto es evidente, lo mismo tratándose de particulares que de Sociedades; sólo hay que notar si una mujer casada no comerciante, en virtud de la separación de bienes, debe indemnización por evicción, si ha adquirido para la ampliación de locales en que su marido explotaba el negocio.

C) El rescatante debe haber adquirido el inmueble para ampliar los locales en que ejerce su comercio o fundar una sucursal.

Se precisa para ello una adquisición y una intención. Hay adquisición si una Sociedad ha sustituido en la propiedad del inmueble a una persona física; puede no haber adquisición si hay simplemente aportación del inmueble a la Sociedad.

Además, la adquisición ha de ser a título particular. Quedan, pues, excluidos el heredero y el legatario a título universal, pues no hay especulación y continúan la persona del difunto; lo mismo sucede aún con el título particular, si es gratuito, como una donación o un legado particular.

La intención debe ser determinante de la adquisición; cuando ésta se ha efectuado en virtud de una promesa de venta hay que atender a la fecha de la realización, no a la de la promesa.

No habrá intención si el rescatante se ha visto en la necesidad de adquirir el inmueble, si ésta es muy antigua o de más de cinco años, cuando el propietario ha alquilado el inmueble, al que pide renovación, después de haberlo adquirido.

El objeto de la intención debe ser la creación de una sucursal o la ampliación de locales, entendiéndose por sucursal todo establecimiento nuevo que dependa de otro anterior de la misma naturaleza.

En el pensamiento del legislador, la ampliación del local se refería a que el desarrollo de los negocios del rescatante no se verificase con el sacrificio del comercio del ocupante; pero los términos del artículo 5.º no traducen exactamente este pensamiento y considera sólo el hecho material, querido por él, de la ampliación de los locales en que ejerce su comercio.

La jurisprudencia, interpretando el texto literalmente, ha admitido que había ampliación, cuando los locales se agregaban a otros ocupados por el rescatante, aunque su utilización no favoreciera los negocios, sino sólo le diera una comodidad.

Mas no habrá ampliación si se ha rescatado para ejercer un comercio diferente, o si no ejerce ninguno o no lo ejerce en los locales rescatados o si la insuficiencia de la clientela excluye toda posibilidad de extensión de su comercio.

Cuando hay un simple traslado del establecimiento a otros locales de una dimensión aproximadamente igual, es indudable que puede ejercitar el derecho sin indemnización, con tal que la declaración del propietario sea sincera; pero si los locales rescatados son más espaciosos que los anteriores, unas decisiones afirman que hay ampliación y otras, partiendo del supuesto de que ésta supone la conservación de los locales anteriores, no la admiten.

Cuando el rescatante sólo traslada una parte de sus servicios al nuevo inmueble, por no estar éste aún libre, puede ser condenado a pagar la indemnización por evicción, si la situación se prolonga abusivamente.

D) El rescatante debe ejercitar su derecho con el mismo fin.

El texto no considera más que el rescate para la ocupación personal del propietario; pero la jurisprudencia lo ha ampliado, pues sería singular que el beneficiario fuera mejor tratado que el propietario; debiendo observarse, sin embargo, que cuando un propietario rescata para un miembro de su familia, no se puede sostener útilmente que haya adquirido el inmueble con el fin de permitir al pariente agrandar los locales en que ejercía un comercio en el que estaba establecido en el momento de la adquisición.

Por lo que toca a la prueba de las circunstancias precisas que constituyen la adquisición con un fin de ampliación, la ley considera dos hipótesis: o la adquisición se verificó más de cinco años antes a la expiración del contrato, o en fecha más reciente, o sin que conste ésta.

En la primera hipótesis, la prueba de la intención de ampliación corresponde al inquilino; mas para que tal prueba sea necesaria precisase que la adquisición tenga fecha cierta.

El inquilino puede basar la prueba en simples presunciones, si son graves, precisas y concordantes, y aunque la intención debe existir al momento de la adquisición, si circunstancias posteriores confirman una intención ya iniciada en circunstancias que la han precedido o acompañado, pueden servir de prueba de una intención concomitante a la adquisición.

Si ésta no tiene una fecha cierta anterior a cinco años, se presume que si el adquirente estaba establecido como comerciante, ha adquirido el inmueble con el fin de ampliar los locales; sin embargo, la presunción puede sufrir prueba en contrario.

4.º Fecha en que deben existir las condiciones del rescate.

¿Estas condiciones deben existir en la fecha de la petición de renovación, en la de la notificación del aviso previo de rescate, en la de la cesación del arrendamiento?

Por lo que respecta a las condiciones del derecho a renovar, se debe atender a la última fecha; para fijar las condiciones personales del peticionario, sobre todo su nacionalidad, se debe tener en cuenta la fecha de la demanda.

Distinciones análogas se imponen tratándose del derecho de rescate; pero no prosperará la petición del propietario si no la hace en el momento en que ha notificado la declaración del rescate.

5.º Efectos del ejercicio del derecho de rescate.

La demanda de rescate válidamente hecha hace decaer el derecho de renovación por parte del inquilino; pero éste puede evaluar la indemnización por evicción a que puede tener derecho, si el rescate no se efectúa, siendo preciso que la pida, no pudiendo el Tribunal acordarla de oficio.

También puede pedir la fijación de indemnización por enriquecimiento del artículo 8.º, debiendo rehusarla el Tribunal cuando la existencia o la cantidad estén subordinadas a acontecimientos

futuros, cuyas consecuencias no puedan entonces ser apreciadas.

El propietario tiene derecho a rescatar los locales al terminar el arriendo, para lo cual pedirá al Tribunal que ordene el lanzamiento; mas las leyes de 16 de Abril de 1930 y 10 de Julio de 1931 han permitido a los inquilinos permanecer durante un cierto plazo, siempre que sean ocupantes de buena fe.

El derecho de rescate, como personal, sólo puede cederse a los beneficiarios ya enumerados, pudiéndose renunciar a él aun tácitamente; pero no se podrá presumir la renuncia; hay que inducir la de hechos positivos no equívocos.

6.º Abuso del derecho de rescate y sanciones.

Si el rescate no ha sido seguido de una ocupación satisfactoria para la ley, se presentan dos cuestiones: ¿Cuál es la extensión de la reparación a que tiene derecho el arrendatario? ¿Le es debida la reparación cuando no ha existido fraude por parte del propietario?

En cuanto a lo primero, tratándose de inejecución de una obligación legal, debería tener derecho el inquilino a la reparación del daño íntegro que se le ha causado; pero el legislador parece que no ha querido atribuirle más que una indemnización por evicción. En cuanto a lo segundo, puede traerse en apoyo de una respuesta afirmativa que el texto que se ha convertido en el artículo 5.º ha mencionado en sus diversas redacciones siempre el fraude como condición para pagar la indemnización por evicción; también puede invocarse en su favor la discusión del texto, y que el párrafo cuarto del artículo indica expresamente que el propietario sólo está obligado a la indemnización cuando ha ejercitado el rescate «con el fin de hacer fraude al derecho del inquilino».

Sin embargo, esto parece que no es absolutamente exacto. Indudablemente, cuando el propietario es el mismo beneficiario, está exento de responsabilidad si no ocupa los locales a causa de un acontecimiento de fuerza mayor, o porque nuevas circunstancias hayan hecho desaparecer el interés de la ocupación. En este segundo caso, ¿deberá ocupar los locales o abonar la indemnización? Depende de las circunstancias. Si el propietario no tiene ya interés en ocupar el inmueble, si todavía es tiempo, puede ofrecerlo nuevamente al inquilino, o, si quiere cedérselo a un tercero, ofrecerle indemnización.

Lo dicho se aplica al caso en que el beneficiario no es el propietario, debiendo observarse que siendo el propietario el único responsable, no podrá limitarse a descargar sobre el beneficiario la falta de ocupación, sino que aquél pagará indemnización por la falta de éste, salvo su recurso contra él. Lo mismo sucederá si hubo intención de perjudicar al inquilino saliente o si se pretendió introducir un subarrendatario.

Rescate para construir.

Antes de tratar los puntos fundamentales aplicables a este rescate se advertirá que, cualquiera que sea el carácter del inmueble, puede rescatarlo cualquiera persona física o moral que tenga un derecho real de goce sobre él y que cumpla los requisitos de nacionalidad antes estudiados, y que si el inmueble rescatado es un terreno, el artículo 12, que es el único aplicable, no exige la nacionalidad del rescatante.

1.º Rescate de inmuebles contruídos en estado normal.

Este rescate parece sometido a la doble condición de que haya reconstrucción y que no se haya adquirido y rescatado el inmueble con el fin de ampliar los locales donde ejerce su comercio.

De aquí las consecuencias siguientes: El propietario puede enajenar el inmueble contruído y alquilarlo a terceros; puede reconstruirlo parcialmente y no comprender en la reconstrucción los locales rescatados, siempre que el rescate sea necesario para la ejecución de la obra; puede construir con capitales ajenos y aun enajenar el inmueble, imponiendo al adquirente la obligación de reconstruir.

Claro que el artículo 5.º, literalmente aplicado a nuestro caso, excluye el derecho de rescate cuando la reconstrucción tiene por fin cometer fraude contra el inquilino mediante las operaciones de arrendamiento y reventa; mas tales operaciones, por sí solas, según jurisprudencia de la Corte de Casación, no engendran sospecha de fraude; también debe ser descartada la idea de fraude cuando se reconstruya en virtud de orden judicial y en provecho de otro inquilino.

Cuando el propietario no construya inmediatamente, puede, sin pagar indemnización por evicción, ofrecer al inquilino un nuevo

contrato a corto plazo o rescindible en la fecha en que empiecen las obras.

La reconstrucción supone necesariamente la demolición del inmueble o parte de él; trabajos para ciertas reformas no serían reconstrucción en el sentido de la ley.

Tampoco habría rescate para reconstruir si después de la demolición no se levantase ninguna construcción, pues «reconstrucción significa demolición y después reedificación total», pudiéndose asimilar a ella una transformación completa del inmueble.

Rescate de inmuebles insalubres o vetustos.

Se diferencia del anterior en que no le es aplicable la presunción de ampliación de locales en que puede tener lugar durante el transcurso del contrato de arrendamiento, y con un fin de simple transformación, siempre que sea incompatible ésta con el goce del inquilino.

La prueba de que el inmueble amenaza ruina o es insalubre compete al rescatante.

Cuando el propietario hace uso de este derecho durante el curso del arrendamiento, puede en cualquier momento avisar al inquilino extrajudicialmente, el cual aviso producirá efecto pasados seis meses.

El propietario, una vez rescatado el inmueble, ¿tiene obligación de reconstruirlo o transformarlo? No. A causa de su estado de vetustez o insalubridad escapa a todo derecho de renovación o indemnización.

Rescate de terrenos.

La ley en proyecto parece que tiende a derogar el artículo 12 de la ley de 30 de Junio de 1926 y asimilar completamente el rescate de inmuebles no edificados al de los edificados.

No hay, por tanto, interés en dar solución a las dificultades que se han presentado sobre esta materia.

FEDERICO BRAVO LÓPEZ,

De la Dirección general de los Registros y del Notariado.