

POSICION DE LA IGLESIA CATOLICA EN LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS

(NOTAS AL DECRETO DEL MINISTERIO DE JUSTICIA DE 22 DE JULIO DE 1948)

1. El Decreto de 22 de julio de 1948, como expresamente se indica en su preámbulo y resulta del texto de su único artículo, se ha dictado con una finalidad aclaratoria e interpretativa. Tanto en la legislación especial vigente en materia de arrendamientos—rústicos como en la de arrendamientos urbanos existen disposiciones—particularmente el artículo 15 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 y el artículo 8.º de la Ley de Arrendamientos urbanos, texto articulado de la de 31 de diciembre de 1946—dirigidas a fijar la posición jurídica de los entes públicos en la relación arrendaticia. La terminología utilizada para referirse a los organismos o personas jurídicas de esta clase tiende a ser en una y otra legislación muy comprensiva. La Ley de 15 de marzo de 1935, después de aludir expresamente en el artículo 15 al “Estado, la Provincia y el Municipio”, utiliza la siguiente fórmula generalizadora: “y cualquier entidad de carácter público u oficial”. El artículo 8.º de la citada Ley de Arrendamientos urbanos, luego también de las mismas expresas menciones, acude a otra fórmula generalizadora, aunque quizá no de tan amplio alcance, como la anterior, al decir “u otras corporaciones de Derecho público”, para luego aludir expresamente a las “entidades benéficas, asociaciones piadosas y, en general, cualquier otra que no persiga fin de lucro”. No obstante, para evitar cualquier duda o dificultad, se ha estimado conveniente especificar, como hace el Decreto de 22 de julio de 1948, que “en la denominación de corporaciones de Derecho público o entidades de carácter público u oficial a que hacen referencia los preceptos contenidos en la legislación especial en materia de arrendamientos rústicos y urbanos, se entenderá comprendida la Iglesia católica”.

Por consiguiente—y esto es lo que importa aquí resaltar—, la Iglesia católica, en la esfera arrendaticia, recibe el mismo trato jurídico que el propio Estado y las demás entidades de Derecho público. Procede indicar separadamente las consecuencias que ello trae consigo en cada una de las legislaciones especiales.

2. El único precepto de la *legislación de arrendamientos rústicos* que alude a este punto es el ya citado artículo 15 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Literalmente dice: "El Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier entidad de carácter público u oficial, tendrán como arrendadores, como dueños o como arrendatarios, todos los derechos y obligaciones que establece la presente Ley, con la excepción de la prórroga obligatoria establecida en el artículo 10 para el arrendador, que no afectará a dichas entidades".

Como es sabido, con posterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, se han dictado otras dos leyes fundamentales en materia de arrendamientos rústicos, que son la de 28 de junio de 1940 y la de 23 de julio de 1942. En pleno vigor la última, las dos anteriores, con las modificaciones introducidas por aquélla, están en parte derogadas y en parte vigentes. En ninguna de las dos leyes posteriores a la de 1935 se deroga expresa o virtualmente el artículo 15 mencionado, que permanece, pues, en todo su vigor, salvo en el aspecto que luego indicaremos.

Con arreglo a dicho precepto, y dado lo establecido en el Decreto objeto de estas notas, la Iglesia católica, en principio, y lo mismo en el orden de los derechos que en el de las obligaciones, queda totalmente sometida al estatuto jurídico de los arrendamientos rústicos. No es del caso señalar aquí cuáles son cada una de las consecuencias que entraña tal inclusión. Baste indicar que esta legislación es particularmente tuitiva para los arrendatarios y, sobre todo, para aquellos que además reúnen la condición de ser cultivadores directos y personales de la tierra, a los que a través de un sistema de prórrogas obligatorias para el arrendador trata de mantenerse el mayor tiempo posible en la explotación de las fincas.

Es de notar, sin embargo, que la posición de la Iglesia católica, así como la de los diversos entes de Derecho público, resulta sumamente privilegiada. Y ello porque, en su calidad de arrendadores, se les exime de la más importante y grave obligación, cual es precisamente la de la prórroga. Así lo dispone expresamente el artículo 15, aludiendo a la prórroga regulada en el artículo 10 de la misma ley. Este artículo 10 hay que estimarle modificado en razón de lo dispuesto en los artículos 2.º y 3.º de la Ley de 28 de julio de 1940 y en el artículo 6.º de la Ley de 23 de julio de 1942. Pero, de todas formas, las consecuencias, en lo esencial, no varían, ya que estos últimos preceptos mantienen todavía con más intensidad el régimen de prórroga, del cual se encuentra exenta la Iglesia católica. En cambio, en su calidad de arrendataria conserva el derecho a la prórroga.

3. Toda la *Ley de Arrendamientos urbanos* está estructurada sobre dos tipos fundamentales de arrendamientos amparados en la misma: el de viviendas y el de locales de negocio. El artículo 8.º establece que “los locales ocupados por dependencias del Estado, Provincia, Municipio u otras corporaciones de Derecho público serán reputados como viviendas a los efectos de esta Ley”. En su párrafo segundo, el propio artículo extiende dicha disposición a las entidades de fines benéficos o piadosos. Por lo tanto, la Iglesia católica, como arrendataria, siempre quedará afectada por el régimen correspondiente a los arrendamientos de viviendas. Ello entraña un trato favorable, porque la protección que se dispensa al arrendatario de vivienda, en algunos aspectos, es más fuerte que la otorgada al arrendatario de local de negocio. Así, por ejemplo, con arreglo al artículo 11, los beneficios que la Ley dispensa a esta clase de arrendamientos son absolutamente irrenunciables, mientras que se admite la renuncia de los derechos atribuidos a los arrendatarios de locales de negocio, salvo el de prórroga.

Hay otros preceptos en que se especifica el régimen en que queda integrada la Iglesia católica como arrendataria. El artículo 101 dispone que a las corporaciones de Derecho público, como arrendatarias, les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 77 a 89, y a los efectos del orden de prelación del artículo 79, los locales que ocupen se considerarán como meros escritorios u oficinas. Esto significa que, frente a a Iglesia católica sigue reconociéndose, como en todos los casos, la excepción a la prórroga concedida en los artículos 77 y siguientes a los arrendadores, por necesitar para sí, sus descendientes o ascendientes consanguíneos, el local arrendado. A los efectos del orden de prelación que impone seguir a los arrendadores, los locales ocupados por la Iglesia católica tendrán consideración de escritorios u oficinas; es decir, de la escala de cinco fijada en el artículo 79, se la coloca en tercer lugar.

Con arreglo a lo prevenido en la causa sexta del artículo 149, la de resolución del contrato en ella reconocida por solicitarlo la mayoría de los inquilinos de la finca no actuará respecto de la Iglesia católica, como respecto de ninguna corporación de Derecho público.

La Iglesia católica sólo aparece considerada, ocupando la posición de arrendadora, en el artículo 100, que dice: “Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio o las corporaciones de Derecho público deseen ocupar sus propias fincas para establecer sus oficinas o servicios, no vendrán obligados a justificar la necesidad, bien se trate de vivienda o de local de negocio, pero sí a respetar lo dispuesto tanto para éstos como para aquéllas, sobre preaviso, indemnización y plazo para desalojar.” Es decir, se

exime plenamente a la Iglesia católica de invocar y justificar la necesidad de ocupación. No se trata siquiera de establecer una presunción *iuris et de iure* acerca de que la necesidad exista, sino que se excluye totalmente la idea de ésta; se confiere, sin más, un derecho a recuperar el local arrendado, limitándose a exigir el cumplimiento de los trámites para su ejercicio como son el preaviso, la indemnización y el plazo para desalojar. Con esta concesión, virtualmente, se exonera a la Iglesia católica de la obligatoriedad de la prórroga, con lo que puede recuperar en cualquier momento los locales por ella arrendados, sin más que someterse a los plazos contractuales.

En definitiva, y como puede verse, la directriz de la legislación de arrendamientos rústicos, por lo que se refiere a los entes públicos y a la Iglesia católica. Se les concede los máximos derechos como arrendatarios y se les exime de la más rigurosa obligación como arrendadores.

ANTONIO HERNANDEZ-GIL

Catedrático de Derecho civil