

DESAHUCIO DE SOLARES

Ante el auge que van tomando las construcciones en estas comarcas, adquieren gran interés las cuestiones relativas a los solares. Es varia la legislación que a ellos se refiere, siendo de remarcar la Ley de Ordenación de solares y su reglamento (15 de mayo de 1945 y 23 de mayo de 1947, respectivamente). Pero no nos referiremos a estas ordenaciones legales, sino concretamente las relativas al desahucio de estas fincas.

Entendemos por solares, aquellos terrenos sin edificar, enclavados dentro del núcleo de una población o zonas de ensanche y extensión de las mismas; aunque estén cercados de paredes, o sea, sin que contengan en su interior una edificación habitable.

En la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, no se encuentra regulación alguna sobre esta clase de fincas, por lo que deben considerarse excluidas de sus normas. Por tanto, no estando incluidas en dicha Ley, y también excluidas de las disposiciones sobre arrendamientos rústicos según el artículo 2.º de la Ley de 15 de Marzo de 1935, que dice no tendrán carácter de fincas rústicas: «Los solares edificables que estén enclavados dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones». En consecuencia, debe regularse el desahucio de solares, por el articulado del Código Civil, que en el Título IV del libro 4.º, en su capítulo 1.º trata de los arrendamientos de todas clases, y en el II de los de fincas rústicas y urbanas a los cuales vamos a referirnos.

La primera de las normas del Código Civil que trata de la terminación del arriendo de solares, es el artículo 1565, que dice: «Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento». No ofrece duda ni da lugar a ningún comentario su contenido, pues llegado el día del vencimiento del plazo queda concluida toda relación arrendaticia.

Mas interés ofrece el artículo 1569, que trata de las causas de desahucio, figurando las siguientes: 1.ª Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581 (predio rústico y predio urbano respectivamente); 2.ª Falta de pago

LA ETICA EN LA OBRA DE ENRIQUE BADOSA

"TIEMPO DE ESPERAR, TIEMPO DE ESPERANZA"

El poema que empieza con el verso: «Llegue un viento de paz», de la parte titulada «Ultimo silencio», es una definición ética, una definición de la postura del hombre ante los problemas actuales y ante sus contemporáneos. Este hacer poesía responsable, poesía casi podríamos decir «útil», es una razón por la cual el verso y en su integración el poema, seguirán viviendo como una aleccionadora razón ética de nuestra época, en la cual lo estético ha dejado paso a lo ético, así como la comodidad se ha retirado ante el fragor humanísimo del esfuerzo que responsabiliza y nos llena de ardor y espíritu. Badosa afirma: «Hacia un camino nuevo — quememos nuestras miradas». Pero anteriormente había dicho: «No hay que negar la fiebre vertida en nuestras manos — ni tampoco las horas de la certidumbre serena». Por tanto las raíces clásicas de la luz se afirman y se ahondan en su estro poético, aceptando en forma generosa, joven y abierta las razones de las que

precede esta fiebre, que un día flotará con el espíritu como una nueva y potente verdad insoslayable.

La vitalidad de este poema es de gran potencia emocional. Sin embargo, la emoción, la vehemente pasión del verso desnudo y desgarrado tiene un freno — caso típico en Badosa — con palabras cuya plenitud de mediodía vuelven los punzantes extremos del verso en una especie de emotividad contenida, cuya lejanía de voz le hace alcanzar aquello que Eliot llamaría quizá, claridad de lo actual, donde el sentido del tiempo es un mero incidente, ya que el poeta ha logrado alcanzar una voz primeriza, limpiada y esencial. Con palabras tales como: «paz» y «reposo» el poema alcanza este sentido mayestático que contiene todo un tumultuoso torrente de emociones nuevas, para terminar: «una justa actitud, fuego en reposo, — nos procure los riesgos de la inquieta esperanza».

Luis Bosch C.

en el precio convenido; 3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato; y 4.ª Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que lo hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que ordena el número 2.º del artículo 1555. Fuera de estos casos, establece el artículo siguiente, 1570, el arrendatario tendrá derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos citados: 1577 y 1581.

Un caso especial es el que deriva del artículo 1571, que dispone: «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

Veamos ahora lo que ordenan los artículos citados antes, comenzando por el 1577, que dice: «El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos». En segundo párrafo añade: «El de tierras

labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas».

El artículo 1581, asimismo citado dice: «Si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, — por meses cuando es mensual, por días cuando es diario».

Tratándose de solares, creemos es de exclusiva aplicación el últimamente transcrito, y en su consecuencia, deben requerirse a los arrendatarios, con el tiempo de un año, un mes o días de antelación, por el que figure en el contrato de arrendamiento, aunque fuere verbal y ofrecerle la indemnización de daños y perjuicios, que en defecto de pacto puede ser el alquiler del tiempo pactado, es decir, un año, un mes o día, a menos de demostrarse que los perjuicios son superiores; en resumen, fuera de los casos citados en el artículo 1569, para obtener el desahucio de un solar, creemos debe hacerse un requerimiento al arrendatario (notarial o judicial) con la antelación del tiempo pactado, y ofrecer la indemnización de un año o más, de uno o más meses (en los casos de arriendos trimestrales, semestrales, etc.) o de días, sin perjuicio de aquella mayor o menor que pueda demostrarse.

LICTOR