

# La renta base: Su aumento y reducción en la nueva Ley de arrendamientos urbanos

GABRIEL GARCIA CANTERO

Doctor en Derecho. Juez de 1.ª Instancia

SUMARIO: I. *La limitación legal de las rentas, principio constante en la legislación excepcional y especial de arrendamientos urbanos.*—II. *Modificaciones introducidas en la Ley de 31 de diciembre de 1946 por la de Bases de 22 de diciembre de 1955.*—III. *Principios informadores de la regulación de la renta en la nueva Ley:* 1. Ampliación de los supuestos de contratos regidos por renta libre. 2. Consolidación de la renta real. 3. Libertad de fijación inicial de renta al celebrar nuevo contrato. 4. Mantenimiento de la prohibición de elevar la renta legal. 5. Aspiración a que la rentabilidad urbana sea decorosa.—IV. *La renta legal en la nueva Ley.*—V. *Determinación de la renta base:* 1. Arrendamientos subsistentes el día en que comience a regir la Ley. 2. Arrendamientos concertados con posterioridad: A) Arrendamientos de viviendas: a) Viviendas ocupadas antes de entrar en vigor la Ley b) Viviendas ocupadas por primera vez después de entrar en vigor la nueva Ley. B) Arrendamiento de locales de negocio. 3. Renta en casos especiales. 4. Arrendamiento de viviendas amuebladas. 5. Subarriendo de viviendas. 6. Subarriendo de locales de negocio.—VI. *Variación de la renta legal:* 1. Supuestos de elevación: A) Arrendamiento de viviendas o locales de negocio subsistente el día en que comience a regir la Ley: a) Casos de aplicación general: 1.º Revisión quinquenal de la renta. 2.º Derrama por creación o elevación de impuestos. b) Casos particulares: 1.º Cesación de la exención tributaria. 2.º Asignación fiscal de oficio de una renta superior. 3.º Realización de obras. 4.º Subrogación de parientes. 5.º Ejercicio por el inquilino de una pequeña industria doméstica. 6.º Subarriendo del artículo 18 (antigua convivencia del art. 27 de la Ley derogada). 7.º Traspaso de locales de negocio. B) Arrendamientos de viviendas o locales de negocio concertados con posterioridad al día en que ha comenzado a regir la Ley: a) Casos de aplicación general. b) Casos particulares. 2. Supuestos de reducción: A) Casos de aplicación general: a) ¿Cabe en la revisión quinquenal? b) ¿Cabe por desaparición o reducción de impuestos? B) Casos particulares: a) Por declaración a la Hacienda de una renta inferior a la efectivamente percibida. b) ¿Cabe, en general, por desaparición de la causa que dió lugar a la elevación? 3. Variaciones en la renta legal de viviendas amuebladas 4. Variaciones en la renta legal del subarriendo de viviendas.

# I. LA LIMITACIÓN LEGAL DE RENTAS, PRINCIPIO CONSTANTE EN LA LEGISLACIÓN EXCEPCIONAL Y ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Según Aragonese Alonso y Pascual Nieto (1) la tasa de los alquileres de fincas urbanas no fué desconocida en nuestro Derecho Histórico, citándose disposiciones en tal sentido que se remontan, al menos al siglo XVI, continuándose en el siglo XVII, siendo de citar especialmente la pragmática de Carlos II, de 27 de noviembre de 1680.

Por lo que se refiere a la legislación excepcional y especial dictada a partir de la primera guerra mundial para el arrendamiento de fincas urbanas, puede afirmarse que el establecimiento de una renta legal con prohibición de elevarla fuera de los casos taxativamente previstos por el legislador, ha sido uno de los principios mantenidos constantemente hasta llegar a la vigente Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955, cuyo texto articulado ha sido aprobada por Decreto de 13 de abril de 1956.

Podemos observar la aparición de tal principio ya en la génesis del Real Decreto de 21 de junio de 1920 (2); en la proposición de ley presentada en 14 de noviembre de 1919 por el diputado señor Benitez de Lugo, se determinaba el precio máximo del alquiler sumando al 5 por 100 del valor de la finca una cuarta parte; en la proposición de ley de fecha 17 de diciembre de 1919 presentada por los señores Salillas, Morayta y Castrovido se determinaba que el precio del alquiler no podría exceder de un cinco por ciento del valor asignado por el Estado a la finca a efectos fiscales. La Comisión Permanente de Gracia y Justicia dictaminó, en 26 de marzo de 1920, las proposiciones antes citadas, y alguna otra más, sometiendo al Congreso un proyecto de ley para resolver «el problema que el encarecimiento de la vida y la escasez de los locales ha planteado en España, al igual que antes ocurriera en otras naciones». Tras algunas incidencias, e inspirándose en el dictamen indicado, fué promulgado el Real Decreto de 21 de junio de 1920, primero de los que regularon sucesivamente el arrendamiento de fincas urbanas. En la exposición de dicho Real Decreto se afirmaba que «la reducción de los precios excesivos de los alquileres podría estimarse lógica aplicación de lo dispuesto en la Ley de 23 de julio de 1908, que redujo el interés de los préstamos, y en la de subsistencias de 11 de noviembre de 1916, ya que es evidente que la escasez de habitaciones viene colocando al inquilino en situación de verdadera angustia, de la que algunos propietarios han podido prevalerse para aumentar de un modo exorbitante el importe de los arriendos». En el ar-

(1) ARAGONES ALONSO (Pedro) y PASCUAL NIETO (Gregorio): *La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico*, en «ADC», IX-1.º, páginas 68 y siguientes.

(2) Los datos que siguen los tomamos de COSSÍO y RUBIO: *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, págs. 125 y siguientes.

título primero se establecía la prórroga obligatoria del contrato «sin alteración de la cuantía de alquiler», y en el cuarto se concedía al arrendador un derecho de revisión de la renta en determinadas circunstancias.

Este Real Decreto de 1920, cuya vigencia estaba limitada hasta 31 de diciembre de 1921, fué prorrogado sucesivamente durante los siguientes años, debiéndose citar el Real Decreto de 21 de diciembre de 1925, que para volver al equilibrio de alquileres borrando paulatinamente las diferencias existentes entre los correspondientes a edificios antiguos y nuevos, establecía el aumento de un 10 por 100 sobre las rentas, siempre que no hubiera sido objeto de elevación en los cinco años anteriores.

También la vigencia de este Real Decreto fué sucesiva y anualmente prorrogada hasta llegar al importante Decreto de 29 de diciembre de 1931, que estableció que durante el plazo del contrato no se podía elevar la renta bajo pretexto alguno, si bien permitió algunos incrementos de la misma que oscilaban entre el 10 y el 20 por 100, y la posibilidad de un aumento por obras o mejoras hechas en la finca y por elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario presta al inquilino.

El artículo 1.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 legalizó las subidas de renta al margen de lo dispuesto en las citadas normas, estableciendo que «las rentas o alquileres de los edificios, pisos o habitaciones sujetos a la legislación de arrendamientos que se hallen vigentes el día 1.º de enero de 1942, se reputarán lícitos y no podrán ser elevados mediante pactos, estipulaciones o condiciones, que contradigan el espíritu de aquellas disposiciones».

La Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946 y su texto articulado aprobado por Orden de 21 de marzo de 1947, establecieron en su Capítulo IX que trata «de la renta, de su revisión y de la fianza», una reglamentación minuciosa y complicada de lo que había de entenderse por renta legal; para aplicar el mecanismo legal era necesario partir de una triple distinción:

a) Viviendas y locales construídos o habitados por vez primera antes de 18 de julio de 1936, los cuales tendrían por renta legal la que conforme a contrato o en su caso a fallo de revisión, correspondiere pagar en 17 de julio de 1936, con unos incrementos cuya aplicación fué suspendida de momento; el Decreto de 6 de marzo de 1953 determinó la elevación de la renta legal en el supuesto de celebrarse nuevo contrato de arrendamiento.

b) Viviendas y locales construídos u ocupados por primera vez después de 17 de julio de 1936 y antes del 2 de enero de 1942, cuya renta no podrá ser elevada a pretexto alguno, es decir, ni aun en el supuesto de celebrarse nuevo contrato, no aplicándose los incrementos del artículo 118.

c) Viviendas y locales construídos u ocupados por primera vez después de 1.º de enero de 1942, los cuales tendrán como renta la que libremente se estipule con su primer ocupante, pero ni

los porcentajes de incremento que se establecen operarán sobre ella, ni la merced pactada en el primer contrato podrá ser elevada bajo ningún pretexto.

Además se establecía el derecho del arrendador a repercutir sobre los inquilinos las diferencias por elevación de contribuciones, aspirándose por otro lado a una exacta correlación entre la renta fiscal y la renta realmente percibida por el arrendador en virtud del famoso artículo 133, objeto de amplias discusiones.

La legislación complementaria posterior levantó la suspensión de los aumentos de renta del artículo 118 (Decreto de 17 de mayo de 1952), y estableció nuevos porcentajes de aumento cuando se dieran situaciones jurídicas de hospedaje, convivencia de extraños, cesión a parientes, o subarriendo de locales de negocio. (Decreto de 6 de marzo de 1953.)

## II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1946, POR LA DE BASES DE 22 DE DICIEMBRE DE 1955.

El primer insatisfecho de la regulación de la renta legal en la Ley de 1946, fué el propio legislador que en la exposición de motivos de la misma reconoció «que estas elevaciones de rentas no son estimables en lo que se refiere a las viviendas. Pero independientemente de que a mayor antigüedad en la edificación, mayor es también el capital amortizado por las rentas percibidas, con la misma facilidad habrá de comprenderse la imposibilidad en que se halla de implantar una subida de esos alquileres, que, para que fuera acorde con la general habida en España... alcanzaría cifras que no consiente la actual situación económica de sus numerosísimos inquilinos».

En el discurso del excelentísimo señor Ministro de Justicia pronunciado en las Cortes Españolas al someterse a su aprobación la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, se dice con toda claridad que «el punto crucial de la reforma que se os propone lo representa, sin duda el referente a la renta. Constituye, quizá, la faceta más vulnerable de la regulación vigente y, desde luego, la más necesitada de modificación».

Examinando la nueva reglamentación de la renta en el Capítulo IX de la nueva Ley, llegamos a la conclusión de que, en efecto, este Capítulo es uno de los que mayor modificación han sufrido: apenas si permanecen intactos algunos de los preceptos correlativos de la Ley de 1946; en tanto que la legislación complementaria ha sido recogida en su casi totalidad y aún se han ampliado los supuestos de aplicación.

En la Ley derogada, para la fijación de la renta inicial básica había que tener en cuenta fundamentalmente la fecha en que por vez primera se habitó u ocupó la vivienda; en la nueva Ley se prescinde de ese momento teniendo únicamente relevancia la distinción entre contratos que subsistían en el momento de en-

trar en vigor la Ley y contratos que se otorgaban con posterioridad.

En aquélla, y para ciertos supuestos, se tomaba como base la renta vigente el 18 de julio de 1936, es decir, en un momento anterior en diez años a la fecha de entrada en vigor de la Ley cuando precisamente, a partir de él se habían producido en nuestra Patria profundas transformaciones en todos los órdenes, especialmente en el económico; en ésta se consolida la renta real que efectivamente se abona al arrendador en el momento de entrar en vigor la nueva Ley.

Además, en la Ley de 1955 se introduce—con cautela y precaución—la revisión quinquenal de las rentas de los contratos que se encuentran en período de prórroga legal, revisión desconocida en la Ley de 1946. Se modifica, en beneficio del arrendador, el ya mencionado artículo 133, y se introduce la elevación de la renta en virtud de revisión fiscal realizada de oficio, quizá como complemento de la reducción que en el anterior supuesto tiene lugar. Para ciertos casos se introduce la noción de «renta abusiva» como contraria a la de «renta justa», concepto este último que tiende a desplazar al de «renta legal», clave hasta ahora del sistema. Finalmente, debemos notar la tendencia en la nueva Ley a hacer intervenir en los litigios sobre estas cuestiones a un organismo no específicamente jurisdiccional, sino más bien de carácter arbitral, la Junta de Estimación, con lo cual se alejan de los Tribunales cuestiones que presentaban un matiz de índole matemática—concretada en ocasiones a una diferencia de muy pocas pesetas—más que propiamente jurídica.

### III. PRINCIPIOS INFORMADORES DE LA REGULACIÓN DE LA RENTA EN LA NUEVA LEY.

Expuestas sumariamente las modificaciones más importantes introducidas con relación a la legislación derogada, a continuación trataremos de enunciar los principios a que responde la nueva Ley en esta materia, induciéndolos de sus normas.

1. Ampliación de supuestos de contratos regidos por renta libre en virtud de renuncia válida a los beneficios que la ley concede a los arrendatarios.

El artículo 11 de la Ley de 1946 declaraba «renunciabiles los (beneficios) que (la Ley) confiere... a los arrendatarios y subarrendatarios de locales de negocios, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario». Por tanto, para estos arrendatarios y subarrendatarios era válida la renuncia anticipada a los derechos que sobre la renta se contenían en el Capítulo IX de la Ley.

Ahora el artículo 6.º, apartado 2, de la nueva Ley ha ampliado el círculo de arrendatarios que pueden renunciar válidamente a sus derechos extendiéndolo a aquéllos que lo sean de las vivien-

das denominadas «de lujo» o «suntuarias». Se trata de aquellas «viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente, en la respectiva fecha tope, como renta legal del inquilinato, una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa: Hasta el 30 de septiembre de 1939, 500 pesetas. Del 1.º de octubre de 1939 al 1.º de enero de 1942, 1.000 pesetas. Del 2 de enero de 1942 al 31 de diciembre de 1946, pesetas 2.000. Y a partir de 1.º de enero de 1947, 3.000 pesetas. La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes. En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de renta: En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60 por 100; de 20.000 a cien mil, el 50 por 100; de 100.000 a 250.000, el 40 por ciento; de 250.000 a 500.000, el 30 por 100, y de quinientos mil a un millón, el 20 por 100.»

Después de una lectura superficial, resulta un tanto complicado averiguar si un arrendatario puede, o ha podido, renunciar válidamente a los beneficios que la Ley le otorga; debe entenderse por renta legal la que lo sea aplicando los criterios vigentes en la fecha tope, y no los de la nueva Ley; asimismo, y dado el incremento experimentado en los últimos años por determinadas ciudades españolas, para aplicar los porcentajes de la escala citada deberá atenderse en su caso al último censo oficial publicado al promulgarse la nueva Ley o a otro posterior, pues pudiera suceder que por aumentar la población un determinado contrato estaría sometido a un porcentaje en lugar del que efectivamente le correspondía.

Esta posibilidad de renunciar válidamente todos los derechos concedidos al arrendatario, salvo el de prórroga, es de esperar que, de modo principal, entre en juego para los contratos que se han de perfeccionar en el futuro, pues lógicamente esa renuncia se convertirá en cláusula de estilo impuesta por todo arrendador de viviendas suntuarias. Para los contratos vigentes o subsistentes al tiempo de entrar en vigor la ley, y siendo la renuncia de esos derechos un acto enteramente voluntario por parte del arrendatario, será difícil que el arrendador la obtenga a menos que medie contraprestación por su parte.

En la escala transcrita hay que combinar dos factores: la fecha de la primera ocupación de la vivienda, y la cuantía de la renta legal en la fecha tope que se indica. Creemos que en nada afecta al problema aquí planteado de la posibilidad de una renuncia anticipada válida, el hecho de que el contrato vigente en el segundo de los momentos indicados sea distinto del vigente en el primero, pues lo fundamental, lo decisivo será la renta legal en las respectivas fechas que se indican (30 de septiembre de 1939, 1.º enero 1942, 31 diciembre 1946 y cualquiera otra posterior a primero de enero de 1947), sin que ejerzan influencia las varia-

ciones, por alteración o reducción, sufridas en la renta legal. Veamos algunos ejemplos:

Vivienda ocupada por primera vez el 1.º de enero de 1936: Habrá que atender a la renta legal que se abone el 30 de septiembre de 1939.

Idem, idem el 1.º de enero de 1940: lo decisivo será la renta legal el 1.º de enero de 1942.

Idem, idem el 1.º de enero de 1950: Habrá que tener en cuenta la primera renta que se pacte en el contrato.

Cabe, no obstante, otra interpretación; puede pensarse que lo que el legislador quiso decir es que era suficiente que entre las fechas que se señalen (por ejemplo, entre el dos de enero de 1942 y el 31 de diciembre de 1946) la renta legal haya alcanzado una cantidad no inferior a 2.000 pesetas mensuales, tratándose de poblaciones superiores al millón de habitantes. Con ello se evita la dificultad de que en la fecha tope (en este caso el 31 de diciembre de 1946) el contrato hubiera experimentado una reducción legal por lo que se refiere a la renta, reducción que no se tendría en cuenta a efectos de determinar la posibilidad de una renuncia válida con arreglo a esta interpretación. Sin embargo, preferimos la interpretación que hemos dado antes.

El legislador ha utilizado en esta norma las mismas referencias a las «viviendas ocupadas por primera vez» antes de una determinada fecha, exactamente como hemos visto que se hacía en la ley derogada, en tanto que, como también adelantamos, ha prescindido de semejante terminología en otros preceptos referentes a la renta. Ello se explica porque aquí ha tenido que seguir paso a paso al esquema de ley derogada. Además, puede observarse que en la escala de rentas contenida en el apartado 2) del artículo 6.º viene a seguirse, con cierta aproximación, la curva del encarecimiento de la vida.

2. Consolidación de la renta real en los contratos de arrendamiento de vivienda o de local de negocio que subsistan el día en que comience a regir la presente Ley.

El artículo 118 de la Ley derogada tomaba como renta base para fijar la legal (la que, conforme al contrato, o en su caso a fallo de revisión, correspondiese pagar en 17 de julio de 1936), respecto de los arrendamientos de viviendas o locales de negocio en edificios construidos o habitados por primera vez antes de 18 de julio de 1936. Se verificaba, por tanto, una congelación de las rentas, un bloqueo de la merced arrendaticia que en muy parca medida fué atenuado por las pequeñas elevaciones que el mismo artículo preveía y que fueron puestas en vigor posteriormente; además, esta renta base, regía también aunque extinguido el primitivo contrato se celebrase otro nuevo con diferente arrendatario, con los incrementos autorizados por el artículo cuarto del Decreto de 6 de marzo de 1953.

Mantener en 1956 la inmovilización de las rentas urbanas que

estuvieran vigentes el 17 de julio de 1936, parecía francamente excesivo, si se tienen en cuenta las elevaciones de los costos de vida y de los sueldos y jornales; podía haberse tomado como punto de partida la fecha de 31 de diciembre de 1946 en que se promulgó la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos; sin embargo, se ha ido más lejos, se han consolidado las rentas realmente abonadas en la fecha de entrar en vigor la indicada Ley de 1955, legitimando así toda clase de elevaciones aun las no permitidas por la Ley de 1946. Esto jugará especialmente para las efectuadas en el supuesto de celebración de nuevo contrato, elevaciones que hasta ahora estaban amenazadas por una acción de revisión por parte del arrendatario. Tales situaciones ilegales han quedado subsanadas, ya que se cancela la posibilidad de instar la revisión de renta con arreglo a los preceptos de la ley derogada, exceptuándose únicamente las acciones de revisión cuyo ejercicio ha sido iniciado judicial o extrajudicialmente antes de entrar en vigor la nueva Ley (disposición transitoria segunda de la misma).

3. Libertad de fijación inicial de renta al celebrar nuevo contrato en determinados supuestos.

Esta libertad es absoluta en estos casos:

A) Respecto de viviendas que se arrienden por primera vez después de entrar en vigor la nueva Ley.

B) Respecto de locales de negocio que se arrienden después de entrar en vigor la Ley, hubieran o no sido arrendados con anterioridad. El cambio de arrendatario en estos casos permite, por tanto, al arrendador fijar libremente nueva renta.

Y está condicionada a la fijación de la renta justa:

C) En los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda que se concierten después de la entrada en vigor de la nueva Ley cuando se trate de viviendas anteriormente arrendadas; en tales casos cabe que el inquilino inste ante la Junta de Estimación la revisión de la renta pactada por considerarla abusiva.

En su conjunto esta libertad de fijación de la renta inicial recoge parcialmente el sistema anterior, pero lo amplía con generosidad a otros casos no previstos en aquél.

Ya hemos visto que cuando se trata de arrendamiento de viviendas que hubiesen sido ocupadas antes de entrar en vigor la nueva Ley, el legislador impone un correctivo a esa libertad de fijación de renta concediendo al inquilino un derecho de revisión que, con acierto, se sustrae inicialmente de la competencia judicial, encomendándola a una especie de jurisdicción arbitral. Notemos de paso que el artículo 96—apartado 2)—representa un reconocimiento de que renta legal no siempre es sinónima de renta justa (3). Por otro lado, al introducirse ese concepto de renta

(3) El razonamiento seguido por el legislador parece ser el siguiente: Finalizado el contrato, el arrendador señalará seguramente una renta superior a

justa parece iniciarse un nuevo sistema de regulación del arrendamiento de fincas urbanas.

4. Mantenimiento del principio de la prohibición de elevar la renta legal de las fincas urbanas.

La nueva Ley ha introducido amplias modificaciones en la fijación de la renta legal, pero una vez que se ha determinado ésta subsiste el principio de que «no podrá ser objeto de elevación por el arrendador mientras continúe vigente el contrato» salvo en los casos que luego examinaremos.

El citado principio expresamente viene referido en la Ley a los contratos de arrendamiento de vivienda o local de negocio subsistentes el día de entrada en vigor de la misma, pero implícitamente creemos que es también aplicable a los contratos concertados con posterioridad, fuere cual fuere su clase; de otra suerte carecería de sentido el artículo 99 que autoriza la elevación de la renta legal de estos últimos contratos en los casos que allí indica.

La subsistencia del indicado principio en la nueva ley nos autoriza a incluirla en la misma línea de protección del arrendatario que ha venido manteniendo el legislador desde el Real Decreto de 21 de junio de 1920.

5. Aspiración a que la rentabilidad urbana sea decorosa, constituyendo estímulo suficiente para la construcción de viviendas.

Esta es la meta que se ha propuesto alcanzar el legislador según expresó el excelentísimo señor Ministro de Justicia en el discurso mencionado, al decir que «merced a la aplicación combinada de estos sistemas, cabe esperar que las rentas de casas antiguas alcancen, con el transcurso del tiempo, un nivel razonable, de modo que su importe venga a constituir una equitativa retribución de las prestaciones del arrendador y que la rentabilidad de la riqueza urbana, en general, constituya una acicate para la construcción de nuevas viviendas, factor capital, para la solución del grave problema que a todos nos preocupa».

Después del precedente repaso que hemos realizado acerca de los principios informadores de la regulación de la renta en la Ley de 1955, podemos detenernos un momento a reflexionar sobre si las medidas tomadas son adecuadas a la consecución del expresado fin, que descendiendo al terreno de los números, y según se

---

la antigua; es injusto que se aproveche de una situación de escasez elevando inconsideradamente la merced arrendaticia; por otro lado, la renta del contrato extinguido puede ser notoriamente baja. Permitamos, por tanto, su elevación, pero concedamos como correctivo la posibilidad de revisar la nueva renta acudiendo ante la Junta de Estimación. Los criterios que han de ser tenidos en cuenta por ésta apuntan a la determinación de la renta justa, señalándose meramente como un factor más «el alquiler convenido en el contrato primitivo», lo cual significa el reconocimiento de que la renta legal no es siempre la renta justa. (Sobre la renta justa en la Ley de 1946, vide FUENMAYOR: *La equivalencia de las prestaciones en la legislación de Arrendamientos*, «ADC», III-4.º, pág. 1024.)

indicó en el citado discurso, no es otro que remediar el déficit de un millón de viviendas y construir anualmente no menos de cien mil.

No cabe duda de que la posibilidad de renunciar los beneficios que la ley otorga al arrendatario de viviendas suntuarias ha de suponer un acicate para la construcción de las mismas, ya que el régimen de su arrendamiento es prácticamente el de renta libre. Pero si traducimos a números la escala del artículo 6.º, efectuando la reducción porcentual que allí se indica, nos encontramos que la correlación entre la cuantía de la renta y el número de habitantes es la siguiente:

Renta no inferior a 1.200 pesetas mensuales: corresponde a localidades de menos de 20.000 habitantes.

Renta no inferior a 1.500 pesetas mensuales: corresponde a localidades de 20.000 a 100.000 habitantes.

Renta no inferior a 1.800 pesetas mensuales: corresponde a localidades de 100.000 a 250.000 habitantes.

Renta no inferior a 2.100 pesetas mensuales: corresponde a localidades de 250.000 a 500.000 habitantes.

Renta no inferior a 2.400 pesetas mensuales: corresponde a localidades de 500.000 a 1.000.000 de habitantes.

Renta no inferior a 3.000 pesetas mensuales: corresponde a localidades superiores al millón de habitantes (Madrid y Barcelona).

Fácilmente se observa que viviendas de este tipo de renta no suelen ser de las que escasean en el mercado.

La consolidación de la renta que se abone efectivamente mira al pasado, y aunque apunta un criterio para ese «nuevo estatuto jurídico de la locación urbana» a que se hace referencia en el indicado discurso, no garantiza la legalización de ulteriores elevaciones de rentas que se realicen por el arrendador al margen de la ley.

Es digna de aplauso la libertad en la fijación de la renta cuando se trate de arrendamiento de locales de negocio concertados después de entrar en vigor la nueva ley, así como en el caso de viviendas de nueva construcción. Pero con todo, la ley de 1955 continúa manteniendo el principio de la renta legal y la prohibición de elevarla fuera de los casos permitidos; y tenemos que reconocer que mientras esos principios se mantengan, subsistirá también el obstáculo fundamental que impide que la iniciativa privada resuelva de hecho el problema de la escasez de la vivienda. Pero cuando tales principios hayan desaparecido, habrá dejado de tener razón de existir una especial legislación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas.

#### IV. LA RENTA LEGAL EN LA NUEVA LEY

De renta legal puede hablarse en dos sentidos, genérico el uno, aludiendo al precio o merced que reúna los requisitos que la doc-

trina y el derecho positivo exigen (que sea verdadera, seria, cierta y determinada), y específico el otro, refiriéndose concretamente al requisito contenido en el capítulo IX de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Aquí no nos ocupamos del primer sentido indicado (4) limitándonos a estudiar el requisito o carácter de legalidad de la renta en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas, y, por extensión, en el de arrendamiento de viviendas amuebladas y en el de subarriendo.

La Ley habla indistintamente de «renta legal» y «renta base», debiéndose observar que esta última constituye el punto de partida para calcular los aumentos o reducciones establecidos en la Ley, y que una vez aplicados los respectivos porcentajes, el importe total tendrá también el carácter de renta legal.

Estudiaremos por separado, siguiendo la sistemática legal, la determinación de la renta base en los diferentes supuestos, y luego las causas o motivos por las cuales es posible elevar o reducir aquélla.

Una vez averiguada la renta legal en un contrato de arrendamiento de fincas urbanas, de ella hemos de partir para fijar:

a) El importe de la contraprestación que el arrendatario debe abonar por el uso de la cosa (art. 1.555, núm. 1.º C. c.).

b) La cuantía de la renta que permita al arrendatario renunciar válidamente los derechos que le concede la Ley (art. 6.º, apartado 2 de la Ley de A. U.).

c) La capitalización, al objeto de impugnar el precio de la transmisión efectuada por el arrendador (art. 53, apartado 1).

d) La cuantía de la indemnización en caso de negativa de prórroga por el arrendador (arts. 66 y 67).

e) El importe de determinadas indemnizaciones a cargo del arrendador por incumplimiento del contrato (art. 116).

f) La cuantía litigiosa en los procesos arrendaticios urbanos (art. 146).

Observemos que en la redacción y articulación del nuevo capítulo IX, se ha utilizado un mayor rigor técnico que en el correspondiente de la Ley de 1946, distribuyéndose también la materia con arreglo a una aceptable sistemática, todo lo cual es digno de elogio.

## V. DETERMINACIÓN DE LA RENTA BASE

No se plantea el problema de determinar la renta base en aquellos contratos excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de A. U., a saber:

a) En los arrendamientos de fincas urbanas construídas al

(4) Vide en general, FUBINI: *El contrato de arrendamiento de cosas*, traducción española de la «Revista de Derecho Privado», Madrid, 1930, especialmente el capítulo IV de la 2.ª parte, págs. 311-334; COSSÍO y RUBIO: *Obra citada*, págs. 329 y siguientes.

amparo de leyes especiales protectoras, en tanto se encuentren sometidas a las mismas; debe observarse que en tales leyes especiales—especiales respecto de la L. de A. U.—puede establecerse una tasa de la renta con el consiguiente problema de fijación de la renta base.

b) En los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, que merezcan la calificación «de temporada».

c) En los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados.

d) En los que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuenta la finalidad primordial del arriendo.

e) En el arrendamiento de industria o negocio de la clase que fuere, con excepción de la de espectáculos.

Propiamente no puede hablarse de contrato de arrendamiento en el supuesto del apartado 3 del art. 2.º de la Ley en que se trata del uso de viviendas y locales por los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios que tuvieran asignados por razón del cargo que desempeñan o del servicio que presten.

En los casos que por estar excluidos de la Ley de A. U. no están sometidos a una renta legal, puede plantearse la cuestión de si las partes están facultadas para someterse expresamente a las normas que sobre determinación de la renta base se contienen en dicha Ley, problema que creemos debe resolverse en sentido afirmativo por aplicación del artículo 1.255 del C. C.

Determinado negativamente el campo de actuación de la renta base hemos de afirmar que ésta regirá, en general, en todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sometidos a la legislación especial; también examinaremos aquí en qué sentido puede hablarse de renta base en los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas y de subarriendo de viviendas o locales de negocio. Con apoyo en la misma Ley hemos de distinguir entre arrendamientos subsistentes el día en que comience a regir la Ley de 22 de diciembre de 1955 y arrendamientos concertados con posterioridad.

#### 1. *Arrendamientos subsistentes el día en que comience a regir la Ley.*

Se aplica el artículo 95 que literalmente dice así: «1. La renta legal de las viviendas y locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir la presente Ley, será la que en tal fecha cobrará el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, salvo los consignados en el párrafo 2.º de este artículo. 2. No tendrán la consideración de renta legal los aumentos que viniere satisfaciendo el inquilino o arrendatario por razón de diferencia en el coste de los servicios o suministros. Estos aumentos se conceptuarán como cantidades

asimiladas a la renta y deberán figurar separadamente en los recibos.»

La Ley se refiere conjuntamente a viviendas y a locales de negocio, no estableciendo entre éstos diferencia alguna; al no distinguir debemos entender que afecta igualmente a los contratos que se hallen en período de prórroga legal como a los que aún no han alcanzado la fecha del vencimiento fijada en el contrato, pues unos y otros «subsisten» al comenzar a regir la Ley.

La entrada en vigor de la Ley está señalada en la primera de las disposiciones finales que sigue la norma general del artículo 1.º del C. c. y que dice así: «Los preceptos de esta Ley comenzarán a regir a los veinte días siguientes a aquel en que termine la inserción en el *Boletín Oficial del Estado* del presente texto articulado», publicado íntegramente el texto articulado de la Ley de 22 de diciembre en el *Boletín Oficial* de 21 de abril de 1956 (número 112) ha comenzado a regir el día 12 de mayo siguiente.

Según el apartado 2 del artículo 5.º el arrendamiento de local destinado a escritorio, oficinas, depósitos o almacenes, se asimilará al de local de negocio cuando el arrendatario se valga de él para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público. Según el artículo 10 de la Ley derogada tal local se reputaba vivienda cuando interiormente carecía de comunicación con otro del mismo arrendatario que mereciese la conceptualización de local de negocio. Ha habido, por tanto, una modificación en la calificación de estos locales, pero según la disposición transitoria 11 de la nueva Ley «no producirá el efecto del aumento de renta que para los locales de negocio autorizó la legislación anterior, si bien les serán aplicables las disposiciones de la presente Ley». Todo ello debe tenerse en cuenta a la hora de determinar la renta base de ese tipo de locales.

En el transcrito artículo 95 vemos que se produce una consolidación de la renta efectiva que en realidad viniera percibiendo el arrendador en la indicada fecha de 12 de mayo de 1956 con independencia de la que tuviese el carácter de renta legal con arreglo a la legislación derogada.

Creemos que este precepto ha sido dictado *en beneficio del arrendador* al objeto de legalizar cuantas situaciones más o menos anormales se hubiesen producido bajo el imperio de la Ley de 1946; así se consolidan los aumentos de renta establecidos legalmente, los aceptados convencionalmente por el arrendatario de un modo expreso, los aceptados tácitamente a tenor de los artículos 129 y 130 de aquella Ley, y también los introducidos subrepticamente por el arrendador al margen de toda norma legal.

¿Qué suerte correrán las cantidades que de un modo espontáneo abonaban algunos arrendatarios a sus arrendadores? Si tenían carácter de renta, aunque no figurasen en el recibo, no cabe duda de que en adelante han de integrar la renta base; si no se

abonaban con carácter de renta y si con el de liberalidad, podrían constituir una donación, pero reputamos difícil la prueba de esto último y por ello entrará en juego la presunción de que se trata de renta.

Pero el artículo 95, apartado 1.º, se aplica también *aunque perjudique al arrendador*, por ejemplo si la renta legal con arreglo a la legislación derogada experimento reducción por cualquier motivo y el arrendatario el 12 de mayo de 1956 abonaba renta inferior a la legal, la cual en adelante constituirá la renta base.

El apartado 2.º del mismo artículo elimina de la consideración de renta legal «los aumentos que viniere satisfaciendo el inquilino o arrendatario por razón de diferencia en el coste de los servicios o suministros». El régimen anterior era análogo y se encontraba en el artículo 126.

### 2. *Arrendamientos concertados con posterioridad.*

En esta clase de contratos, tanto para viviendas como para locales de negocio, rige el principio de libertad de fijación de la renta inicial la cual, una vez determinada, será la renta base que regirá en lo sucesivo. Pero mientras para los locales de negocio no se establece restricción alguna, para los de vivienda hay que atender a la fecha de ocupación por vez primera de la misma al objeto de ejercitar o no un derecho de revisión.

¿Qué debe entenderse por la frase «que se arrienden después de la entrada en vigor de la presente Ley»? ¿Habrá que atender a la fecha del contrato o a la entrada en vigor del mismo? Si ambas coinciden no surge el problema, pero pueden ser distintas; así, si el contrato lleva fecha de 5 de mayo de 1956 con efectos a partir de 1.º de junio del mismo año.

¿Cuál será la renta base en los contratos sucesivos? Expresamente no se refiere a ellos la Ley, pero creemos seguirá rigiendo el mismo principio de libertad inicial en la fijación de la renta con idénticas restricciones.

#### A) Arrendamiento de viviendas.

Hay que distinguir dos supuestos:

a) Viviendas ocupadas antes de entrar en vigor la Ley. Regula este supuesto el apartado 2) del artículo 96 que dice así: «Cuando la vivienda hubiere estado ocupada antes de la entrada en vigor de esta Ley, podrá el inquilino, dentro de los tres meses siguientes al día de la celebración del contrato, instar ante la Junta de Estimación la revisión de la renta pactada, si ésta fuere abusiva, teniendo en cuenta, al efecto, el alquiler convenido en el contrato primitivo, las oscilaciones sufridas desde entonces en los índices del costo de la vida y de los sueldos y jornales, el valor en venta de la vivienda, las características y estado de conservación de ésta, el líquido o riqueza imponible, la renta correspondiente a fincas de análogas características y, en general, cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa; entre ellos, cuando se tratase de finca adquirida por acto

«inter-vivos», si en la fecha de su adquisición sus alquileres estaban o no sometidos a tasa.»

¿Qué debe entenderse por «ocupación»? El término es poco técnico, pero parece que se refiere a la ocupación a título de arrendamiento, pues en otro caso no tendría sentido la alusión que en el mismo articulado se hace al «alquiler convenido en el contrato primitivo».

Vemos que para este tipo de contratos se establece un derecho potestativo de revisión, para ejercitar el cual sólo está legitimado el inquilino, siendo de tres meses (plazo de caducidad) el tiempo hábil para ejercitarlo ante la Junta de Estimación; el motivo de la revisión es que la nueva renta fijada en el contrato presenta los caracteres de abusiva, y los criterios señalados en el citado artículo creemos que no son taxativos sino meramente enumerativos como orientación a los miembros que componen dicha Junta de Estimación. Revisada la renta, la cuantía que se señale representará en lo sucesivo la renta base, sobre la cual se calcularán, en su caso, los porcentajes de aumento.

¿Cabe ejercitar directamente ante los Tribunales este derecho de revisión de renta? Parece que no, pues la contraparte podría alegar una excepción análoga a la de incompetencia de jurisdicción; pero la decisión de la Junta de Estimación puede ser impugnada en juicio declarativo conforme al artículo 152, apartado 4).

¿La declaración de renta abusiva y la subsiguiente determinación de la renta justa, será vinculante para un posterior contrato? Creemos que el nuevo contrato está sometido a régimen de libertad en la fijación de la renta, pero no hay duda que el inquilino podrá instar su revisión, siendo un factor muy importante de la misma la fijada anteriormente por la Junta de Estimación.

b) Viviendas ocupadas por primera vez después de entrar en vigor la nueva Ley.

Se rigen por el apartado 1.º del artículo 96 que dice así: «La renta legal de las viviendas que se arrienden después de la entrada en vigor de la presente Ley, será la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato, salvo lo dispuesto en leyes especiales.»

No está muy clara esa alusión a «lo dispuesto en leyes especiales»; no se sabe si se trata de futuras leyes derogatorias de la vigente, o bien de las «leyes especiales protectoras» de que habla el apartado 3) del artículo 1.º; si se tratase de lo último, la referencia sería inútil, pues las normas de la nueva Ley sobre la renta sólo se aplican cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones especiales.

B) Arrendamiento de locales de negocio.

En esta clase de contratos no se introduce distinción alguna en razón a la anterior ocupación del local. Los nuevos contra-

tos que se celebren con posterioridad al 12 de mayo de 1956 no tienen restricción alguna en cuanto a la fijación de la renta inicial. El artículo 97 dice textualmente: «La renta de los locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de la presente Ley, será la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario, aun cuando dichos locales hubieren estado ocupados con anterioridad a la vigencia de este texto legal.»

La misma libertad para la fijación de la renta regirá en los contratos que se concierten con posterioridad.

Parece digna de aplauso esta libertad de fijación de la renta cuando de locales de negocio se trata, pues respecto de ellos la escasez no se plantea con tanta virulencia como en las viviendas, y su encarecimiento no afecta a intereses tan vitales como en el caso de las últimas. La nueva Ley ha sido más generosa en beneficio del arrendador que la derogada, la cual en su artículo 122, y para los locales construídos o habitados por vez primera después de 1.º de enero de 1942, no permitió que la merced pactada en el primer contrato fuese elevada bajo ningún pretexto en los sucesivos.

### 3. *Renta en casos especiales.*

Bajo este epígrafe alude la Ley a la que corresponde en los siguientes supuestos:

a) Cuando no siendo el arrendamiento de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, dicho contrato quedará comprendido en la presente Ley y conceptuado como arrendamiento de local de negocio, por muy importantes, esenciales o diversas que fueren las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local fueren arrendadas, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario (art. 3.º, apartado 2).

Este precepto procede del artículo 5.º de la Ley de 1946, habiéndose explicado que corresponde a unas situaciones de hecho muy concretas que se producían en la cuenca del Llobregat (5); es inexplicable por qué motivo se ha conservado en la nueva Ley, pues su redacción es confusa y su técnica harto defectuosa.

b) El arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en primero de enero de 1947 excediese de dos años de duración o que, antes o después de dicha fecha, se haya celebrado o celebre por plazo igual o superior.

La renta en ambos supuestos «será libremente estipulada por los contratantes» (art. 104, apartado 1); y una vez fijada libremente, no podrá ser modificada unilateralmente por el arrendador. Pero cada cinco años «dicha renta será revisable por la Junta

(5) Vide FERREIRO RODRÍGUEZ (Fernando): *El arrendamiento de la propiedad urbana*, Valladolid, 6. f., 1.ª edic., pág. 14.

de Estimación, a instancia del arrendador o del arrendatario, teniendo en cuenta, al efecto, los factores que se enuncian en el párrafo segundo del artículo 96, aplicados por analogía» (art. 104, apartado 2).

La Disposición Transitoria 13, para los contratos que estuvieren en vigor el 12 de mayo de 1956, y en defecto de acuerdo de elevación de la renta entre los interesados, concede un derecho de revisión al arrendador, quien puede ejercitarlo dentro de los seis meses siguientes ante la Junta de Estimación, pero el arrendatario podrá desistir del contrato dentro de los treinta días fijada la renta por la Junta, si estima gravosa la renta asignada.

#### 4. Arrendamiento de viviendas amuebladas.

El contrato de arrendamiento de viviendas amuebladas es un contrato mixto en razón a su objeto por arrendarse una cosa inmueble y un conjunto de bienes muebles, integrándose la merced por dos componentes, sometido el uno a tasa legal, y el otro —correspondiente al mobiliario— en régimen de renta libre, pero también indirectamente limitada al señalarse una cuantía máxima. Propiamente, pues, no puede hablarse de renta base en estos contratos, sino de «renta máxima».

En el Capítulo V de la nueva Ley, no hay precepto alguno referente a la renta base de la vivienda sin muebles, la cual habrá de regirse «por los generales de esta Ley» conforme al artículo 43.

Se exige la determinación separada de «la parte de renta correspondiente a la vivienda» (art. 44, apartado 1), pudiendo darse dos casos:

a) Que la renta señalada a la vivienda no sea superior a la que, conforme a las normas generales, le corresponde como renta legal, en el caso de arrendarse sin muebles.

b) Que sea superior a esa renta base.

En el segundo caso, cabrá ejercitar la acción revisora correspondiente, pudiendo suceder que también deba reducirse la renta del mobiliario al exigirse en la Ley que ésta última «no podrá exceder de la que legalmente corresponda a la vivienda» (artículo 44, apartado 2); el inquilino podrá optar por ejercitar las acciones que el mencionado artículo le concede.

Puede ocurrir que en el contrato no se determine separadamente la parte de renta correspondiente a la vivienda; presumiéndose entonces que la del mobiliario es la mitad de la renta total, conforme al artículo 44, apartado 1), adjudicándose la otra mitad al concepto de renta de la vivienda; si la renta que se fije en virtud de esta presunción es superior a la legal, cabrá ejercitar la acción revisora.

En resumen, la renta total del arrendamiento de viviendas amuebladas está en función de la que corresponde a la misma vivienda sin muebles, exigiéndose un límite máximo para la renta del mobiliario, límite que se determina relativamente.

### 5. *Subarriendo de viviendas.*

En el subarriendo de viviendas hay también un límite máximo señalado para la merced que el subarrendatario debe abonar al subarrendador; es una cifra que viene dada en función de la renta base que corresponde al arrendamiento de esa misma vivienda. El apartado 3) del artículo 12 dice que «la determinación de la renta del arrendamiento para fijar la de subarriendo se hará tomando como base la que proceda conforme a esta Ley, aunque la que figure en el contrato del inquilino con el arrendador sea superior» con lo cual se trata de evitar la confabulación entre arrendador y arrendatario en perjuicio del subarrendatario.

En la determinación de la renta máxima que rige en el contrato de subarriendo de fincas urbanas destinadas a viviendas, hay que distinguir dos supuestos:

a) Subarriendo total, regido por el apartado 1) del artículo 12, según el cual «el precio del subarriendo total no excederá del doble que corresponda al arrendamiento, siendo a cargo del subarrendatario el pago de los suministros y servicios de la vivienda, incluso el de los que pudieran pertenecer al inquilino».

b) Subarriendo parcial, regido por el apartado 2) del propio artículo, conforme al cual «en el subarriendo parcial no podrá percibir el inquilino por cada habitación objeto del mismo un alquiler superior a la cantidad que resulte de dividir el doble de la renta asignada al piso por el número de habitaciones no destinadas a servicios con que cuente, ni aun a pretexto de hallarse comprendidos los de agua, luz, gas, calefacción, teléfono o cualquiera otro de naturaleza análoga, los cuales serán siempre a cargo del subarrendador».

No ofrece dificultad la interpretación de los preceptos citados, observándose que la diferencia de régimen en cuanto a la determinación de la renta máxima entre ambos, estriba en que cuando el subarriendo es total corre a cargo del subarrendatario el pago de los suministros y servicios de la vivienda, incluso el de los que pudieran pertenecer al inquilino, los cuales corren a cargo del subarrendador cuando se trata de subarriendo parcial; además, en el primero no se deduce cantidad alguna por causa de las habitaciones destinadas a servicios, pues todas ellas son utilizadas por el subarrendatario, lo contrario de lo que sucede en el subarriendo parcial.

¿Qué debe entenderse por habitación destinada a servicios? En el caso de la cocina o del cuarto de baño, la calificación aparece clara, pero pueden surgir dudas en otros supuestos (vestíbulo, cuarto trastero o, incluso, en aquellas habitaciones que se usen conjuntamente por subarrendador y subarrendatario en el subarriendo parcial, en virtud de destino convencional y mutable); al subarrendador interesa que el divisor sea lo más reducido posible para que el precio del subarriendo correspondiente a cada habitación sea lo más elevado posible: en todo caso cree-

mos que en la determinación de lo que sean habitaciones destinadas a servicios debe imperar un criterio de máxima objetividad.

Debemos notar que la disposición adicional 4.<sup>a</sup> establece que «mientras subsisten las actuales circunstancias de escasez de viviendas, y hasta que el Gobierno disponga la vigencia plena del párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo 12, la división que en el mismo se establece para la fijación de la merced de subarriendo parcial se hará tomando como dividendo el cuádruple de la renta».

Habiendo desaparecido la figura jurídica de la convivencia de extraños regulada en el artículo 27 de la Ley derogada, que en la nueva ha quedado asimilada al subarriendo parcial, si bien con un régimen especial, por imperativo del artículo 18, apartado 2), se le aplican también las limitaciones de renta contenidas en el artículo 12 respecto del subarriendo parcial.

El párrafo 2.<sup>o</sup> de la Disposición Transitoria 5.<sup>a</sup> mantiene las situaciones jurídicas creadas al amparo del derogado artículo 27 mientras sigan conviviendo con el inquilino las mismas personas extrañas a su familia que lo hacían el día de entrada en vigor de la nueva Ley. La Disposición Adicional 5.<sup>a</sup> faculta al Gobierno para disponer quede sin efecto la posibilidad reconocida en el artículo 18 de la Ley sobre subarriendos sin consentimiento del arrendador, cuando considere que las circunstancias así lo aconsejen. Este precepto nos parece una transacción entre las diversas tendencias mantenidas en la elaboración de la Ley sobre esa discutida figura de la convivencia de extraños, que en algún momento llegó a ser suprimida radicalmente.

#### 6. *Subarriendo de locales de negocio.*

Aparece esta figura regulada por el artículo 22, cuyo apartado 3) dice que «el precio de subarriendo de locales de negocio será libremente pactado». Aquí no se distingue entre subarriendo total o parcial, por lo cual debe entenderse que en cualquiera de esos casos rige el principio de libertad absoluta en la fijación de la renta, y en la ulterior modificación de la misma vigente el contrato. No existe, por tanto, renta base ni tampoco renta máxima.

Si el contrato de arrendamiento del mismo local de negocio, por tratarse de uno subsistente al tiempo de entrar en vigor esta Ley, está sometido a la tasa de la renta, parece que existe cierta desigualdad de trato entre el arrendador (que no puede fijar una renta a su voluntad) y el arrendatario-subarrendador (que puede fijar libremente y modificar la del subarriendo); el desequilibrio se compensa, en parte, al exigirse la autorización expresa y escrita del primero para concertar válidamente un contrato de subarriendo (art. 22, apartado 1), sancionándose con la resolución del contrato—que lleva consigo el lanzamiento del subarrendatario—el incumplimiento de ese requisito (art. 114, causa segunda).

## VI. VARIACIONES DE LA RENTA LEGAL

La renta legal, una vez fijada, no puede modificarse fuera de los casos previstos en la Ley. Claro es que, puestos de acuerdo arrendador y arrendatario la renta legal puede ser reducida, ya que los derechos concedidos al primero son renunciables según el artículo 6.º, apartado 3) de la Ley. Por eso, la Ley habla solamente de la prohibición de elevar la renta; en el artículo 98, de una manera expresa, y en el 99, de un modo implícito.

La nueva Ley ha sistematizado los supuestos de elevación y reducción de la renta base, aumentando el número de los primeros; se ha recogido íntegramente la legislación sobre la materia dictada con carácter complementario después de la Ley de 1946.

Podemos observar que algunos de estos motivos de elevación o reducción de la renta expresamente previstos por la Ley, presentan aplicación general, mientras que otros sólo pueden entrar en juego para ciertos casos concretos.

1. *Supuestos de elevación.*

Son los más numerosos; para mayor claridad utilizaremos en su exposición la misma clasificación de contratos que en el apartado anterior al tratar de la determinación de la renta base; pero hemos de tener en cuenta que la Ley ha introducido nuevas modalidades, así se habla de «viviendas arrendadas por primera vez después de 1.º de enero de 1942» (art. 98, 6.º), de «viviendas y locales de negocio que se encuentran en período de prórroga legal» (artículo 100, apartado 1), de «viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 arrendados por primera vez antes del primero de enero de 1942» (Disposición Adicional 6.ª)

A) Arrendamiento de viviendas o locales de negocio subsistente el día en que comience a regir la Ley.

a) Casos de aplicación general.

1.º Revisión quinquenal de la renta. El principio general se contiene en el encabezamiento del artículo 100: «Las rentas de las viviendas y locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal serán revisables cada cinco años.»

Observemos que, según una interpretación literal, esta revisión no podrá aplicarse a todos los contratos que se mencionan en el artículo 95, sino únicamente a los que se encuentran en período de prórroga legal por aplicación del artículo 57.

La revisión se efectuará cada cinco años, ¿cuándo empieza a contarse este plazo? El apartado 4) del mismo artículo da una norma especial: «Respecto de las viviendas y locales de negocio comprendidos en el artículo 95, el plazo de cinco años empezará a contarse desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.» Habrá que entender la dicción de este apartado en la siguiente forma: «Respecto de las viviendas y locales de negocio comprendidos en el artículo 95 que se encuentren en el período de prórroga legal, etc...»

Pero la Disposición Adicional 6.ª da otra norma—especialísima—para un grupo de contratos comprendidos en el citado apartado 4), a saber; «El de las viviendas o locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el 12 de mayo de 1956, arrendados por primera vez antes de 1.º de enero de 1942», respecto de los cuales se dispone que «dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, podrá el Gobierno discrecionalmente (es decir, que se reserva también la facultad de no hacerlo), y con extensión general o parcial, autorizar el aumento de la renta.» Esta revisión de renta, por su régimen, puede calificarse de especial.

Respecto de la revisión general regulada en el artículo 100, diremos que deberá hacerse aplicando los porcentajes que señale periódicamente el Gobierno; como criterio a tener en cuenta por el Gobierno, se indican con carácter meramente enunciativo, la variación de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística, la variación que pueden experimentar sueldos y jornales, el destino del local arrendado y la fecha de su primera ocupación, todo ello con informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y con audiencia del Consejo de Estado.

Se justifica el haber encomendado al Gobierno esta facultad porque a él «de modo general, corresponde realizar la política de precios, teniendo en cuenta todos los factores concurrentes para su justa estimación, y entre éstos, los medios de que dispone el usuario para hacer frente a la obligación de pago de la renta». (Discurso citado del excelentísimo señor Ministro de Justicia.)

Una vez publicada la pertinente disposición gubernativa (Orden Ministerial o Decreto), el arrendador deberá seguir el procedimiento del artículo 101. 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. Cuando por aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.º del artículo 100, la renta se eleve en razón a la categoría adquirida por la vivienda, podrá el inquilino ejercitar acción revisoria cuando las mejoras las hubiere realizado él, o si efectuadas por el arrendador dieron lugar en su día a elevación de la renta. (Apartados 2 y 3 del artículo 100.)

La revisión quinquenal regulada en la Disposición Adicional sexta y que hemos denominado especial, deberá acordarse, precisamente, por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, debiéndose tener en cuenta que la base para determinación de los porcentajes de incremento estará constituida por la renta que, conforme al contrato y, en su caso, a fallo de revisión, correspondiere pagar en 1.º de enero de 1942; los criterios que el Gobierno deberá tener en cuenta para fijar tales porcentajes, son, substancialmente, idénticos que los que se establecen en la revisión normal, y el aumento así acordado puede ser absorbido por el

producido en virtud de inspección fiscal practicada de oficio, o de aumento consentido por el arrendatario (párrafo 4.º de la Disposición Transitoria 6.ª).

2.º *Derrama por creación o elevación de impuestos.*

Está regulada en el número 1.º del artículo 98 que dice así: «Por creación o elevación de impuestos o arbitrios para el Estado, Provincia o Municipio que gravan directamente la propiedad urbana. Las diferencias por estos conceptos podrán derramarse por el arrendador entre los inquilinos y arrendatarios en el modo que el Gobierno fijará anualmente, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y demás Organismos que estime conveniente.»

Como vemos, se exige que el Gobierno señale anualmente la forma de hacer la derrama. Es necesario tener en cuenta la Disposición Adicional 7.ª que faculta al Gobierno para dejar sin efecto esta causa de aumento de renta cuando se estime que merced a las elevaciones autorizadas por esa Ley, el canon arrendaticio constituye «justa retribución de las prestaciones del arrendador». Esto representa el reconocimiento de que la derrama por creación o elevación de impuestos es anormal, pues se desnaturaliza la razón de ser del tributo, como unánimemente ha puesto de relieve la doctrina.

b) Casos particulares.

1.º *Cesación de la exención tributaria.*

Está regulada en el número 2 del artículo 98 conforme al cual «cuando, por expiración del plazo por el cual se concedió, cesare la exención tributaria total o parcial de que gozare la finca, en cuyo caso podrá el arrendador reclamar de sus inquilinos y arrendatarios la diferencia existente entre lo que le hubiera correspondido pagar sin dicha exención y lo que pagare al término de la misma».

Se trata de una repercusión fiscal análoga a la regulada en el número 1.º de este mismo artículo, pero que no presenta carácter de generalidad, sino que se aplica únicamente a los supuestos concretos de fincas beneficiadas, por cualquier motivo, de exenciones tributarias totales o parciales.

Lo repercutible es sólo «la diferencia existente entre lo que le hubiera correspondido pagar sin dicha exención y lo que pagare al término de la misma», es decir, el aumento experimentado por las contribuciones en ese periodo. En todo caso creemos que alcanza a toda clase de tributos, incluso a los establecidos por la Provincia o el Municipio. Si la exención es parcial, la repercusión en el supuesto de cesación de la misma puede resultar un tanto complicada si se combina con la causa de elevación de rentas del número 1.º del artículo 98.

2.º *Asignación fiscal de oficio de una renta superior.*

Está regulada en el número 3.º del artículo 98, que dice así: «Si la Hacienda, en virtud de resolución firme dictada en expe-

diente instruido de oficio por el Servicio del Catastro Urbano, asigna a la vivienda o local de negocio una renta superior a la que satisfaga el inquilino o arrendatario. El importe de la elevación no podrá exceder en estos casos de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Y si la diferencia rebasare del 25 por 100 de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas, a razón de un 5 por 100 como máximo sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución. Para la efectividad de este incremento será indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audiencia al inquilino o arrendatario.

Constituye esta causa de elevación una de las innovaciones de la Ley; el régimen anterior estaba contenido en el artículo 123 de la Ley derogada, conforme al cual sólo podría pactarse una renta igual a la atribuida por la Hacienda en el caso de extinguirse el contrato vigente.

En la redacción definitiva de este apartado del artículo 98, se han introducido algunas modificaciones respecto del proyecto enviado por el Gobierno a las Cortes, concediéndose audiencia al inquilino o arrendatario en el expediente instruido por la Hacienda, lo cual debe juzgarse favorablemente.

Conforme a la Disposición Adicional 7.ª, esta causa de elevación de la renta puede dejarse sin efecto también por el Gobierno.

¿Qué juicio crítico nos merece la introducción de esta nueva causa de elevación de la renta base? Desde luego, puede considerarse equitativo que si la renta se reduce cuando la declarada por el arrendador es inferior a la efectivamente percibida, también debe elevarse la renta cuando suceda el caso contrario. La finalidad del legislador parece apuntar al propósito de conseguir una elevación de renta en aquellas viviendas que por razón de la antigüedad del contrato la tienen francamente exigua, y en tal sentido merece un juicio favorable; sin embargo, no se excluye el que se haga uso de esta causa de elevación también en otros supuestos. La exposición de motivos de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955 en justificación de la novedad aduce que «la fijación objetiva e imparcial, por un órgano de la administración pública, de una renta superior a la realmente percibida por el arrendador, pone al descubierto su no adecuación y es justo que sus efectos se extiendan al ámbito civil, en vez de quedar exclusivamente circunscritos al contributivo». Sin embargo, parece algo inoportuna la innovación en un momento en que, haciéndose eco el legislador del disfavor, con que fué acogido el antiguo artículo 133, lo ha modificado reduciendo a dos años el plazo de eficacia de la novación de la renta.

### 3.º Realización de obras.

El número 4.º del artículo 98 dice: «Por la realización de obras en el caso previsto en el artículo 112.»

Hemos de tener en cuenta que existen dos supuestos que presentan analogía: el del artículo 108 y el del artículo 112.

Conforme al primero, el arrendador tiene derecho a una elevación asimilable a la renta por compensación parcial de las obras de reparación necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido, o de las efectuadas por determinación de la Fiscalía de la Vivienda o de cualquier otro Organismo o autoridad competente, respecto de las viviendas o locales de negocio habitados con anterioridad al 2 de enero de 1942 y cuyo arrendamiento subsista el 12 de mayo de 1956; la cuantía de la elevación no podrá exceder del 25 por 100 de la renta anual y se calculará sobre la base del 6 por ciento del capital invertido en las obras. Esta elevación, aunque es asimilable a la renta, no tiene el carácter de renta legal, y por ello no está aludida en el artículo 98.

Según el artículo 112. 1: «La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejoras comunes. 2: Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán también obligados a abonar la cuantía del aumento convenido por los demás con el arrendador en proporción a las rentas que respectivamente satisfagan. 3: No requerirá el acuerdo reclamado en el párrafo primero de este artículo la instalación por parte del arrendador de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio. 4: Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere este artículo quedarán en beneficio de la finca.»

Parece desprenderse del precepto transcrito que el acuerdo entre arrendador y arrendatario debe versar, no sólo sobre la realización de las obras, sino también sobre la cuantía del aumento, pues no se prevé qué procedimiento debe seguirse cuando existe acuerdo sobre lo primero y no sobre lo segundo; acaso pudiera utilizarse el procedimiento establecido en el artículo 109.

#### 4.º Subrogación de parientes.

«Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones—dice el número 5.º del artículo 98—dimanantes del contrato de inquilinato a uno de los parientes señalados en el artículo 24... El importe de la elevación no podrá exceder... del 15 por 100 de la renta vigente en el momento de verificarse la subrogación...»

El precepto transcrito no resuelve el problema de si el arrendador podrá aplicar también el 15 por 100 de aumento en el caso de que haya consentido expresa o tácitamente la cesión de la vivienda a extraños.

5.º Ejercicio por el inquilino de una pequeña industria doméstica:

Englobamos aquí los supuestos comprendidos en los números 6.º, 7.º y 8.º del artículo 98 por representar, a nuestro juicio, tres

aplicaciones del apartado 1 del artículo 4.º de la Ley, conforme al cual «el contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública, o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación».

*Ejercicio de una industria doméstica por parte del inquilino sin previa estipulación en el contrato.*—Cuando en el contrato se estipula la referida circunstancia, cabe pensar que el arrendador al señalar la renta lo habrá tenido en cuenta; si, aun en el supuesto de falta de estipulación contractual, la industria no es objeto de tributación, tampoco procede elevar la renta. El aumento sólo tendrá lugar cuando no medie estipulación y la industria está sometida a tributación.

El supuesto se regula en el número 6.º del artículo 98, conforme al cual «cuando, sin haberse estipulado en el contrato, el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o sus dependencias una pequeña industria doméstica sujeta a tributación. La cuantía del aumento no podrá exceder en este supuesto del 10 por 100 de la renta legal correspondiente al día en que entre en vigor esta Ley, y no será aplicable a las viviendas arrendadas por vez primera después de primero de enero de 1942.»

*Hospedaje cuando el número de huéspedes sea superior a dos.*—Está regulado en el número 7.º del artículo 98, según el cual «cuando el inquilino ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 21, en cuyo caso el importe de la elevación lo fijará de común acuerdo con el arrendador». La falta de fijación de un porcentaje máximo de aumento plantea el problema de determinar la cuantía del mismo en el supuesto en que no exista acuerdo entre arrendador y arrendatario; puede pensarse que el arrendador condicionará a la autorización expresa y escrita a que se refiere el artículo 21, apartado 2, la aceptación por el arrendatario del porcentaje de aumento de la renta.

*Hospedaje cuando el número de huéspedes no sea superior a dos.*—Se refiere a este supuesto el número 8.º del artículo 98 que dispone que «cuando no se requiera, conforme al párrafo 2.º del artículo 21, autorización expresa y escrita del arrendador para el ejercicio de la industria doméstica de hospedaje, en que la participación del arrendador será del 10 por 100 por cada huésped».

6.º Subarriendo del artículo 18. (Antigua convivencia del artículo 27 de la Ley derogada.)

Según el número 9.º del artículo 98 «cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el artículo 18, el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del 20 por 100 de la renta vigente en la fecha de aquél».

Del artículo 18 parece desprenderse la posibilidad de que el arrendatario subarriende parcialmente la vivienda hasta un máximo de dos familias completas con sus hijos, pues se dice «que no exceda de dos el número de subarrendatarios que con el cónyuge y los hijos sometidos a su potestad vayan a ocupar la vivienda». Al establecer un porcentaje de aumento por cada subarriendo, parece que es indiferente que el subarriendo haya sido concertado con una sola familia o con las dos; este último supuesto puede que sea difícil el que se dé en la práctica, pero no cabe duda de que es el más ventajoso para el arrendatario-subarrendador.

7.º Traspaso de locales de negocio:

Está regulado conjuntamente con el supuesto de subrogación del contrato de arrendamiento a los parientes, en el número 5.º del artículo 98, siendo asimismo el importe de la elevación de la renta el 15 por 100 de la vigente en el momento de celebrarse el traspaso.

Podemos observar que de los siete casos particulares aquí examinados, los tres primeros (cesación de exención tributaria, asignación fiscal de renta superior y realización de obras) son comunes al arrendamiento de vivienda y al de local de negocio; los tres siguientes (subrogación a parientes, ejercicio por el inquilino de pequeña industria doméstica y subarriendo del artículo 18) son propios del arrendamiento de viviendas, y el último (traspaso) es exclusivo del de local de negocio.

B) Arrendamientos de viviendas o locales de negocio concertados con posterioridad al día en que ha comenzado a regir la Ley.

Las causas por las que puede elevarse la renta legal en esta clase de contratos son menos numerosas que las del caso anterior; según el artículo 99, «la renta legal de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos 96 y 97, podrá ser objeto de elevación en los casos determinados en los números 2, 3, 5, 7, 8 y 9 del artículo anterior». En consecuencia, podemos trazar el siguiente esquema:

a) Casos de aplicación general.

Sólo procede en virtud de la revisión quinquenal del artículo 100, siempre que como se exige en el mismo, el contrato se encuentre en período de prórroga legal. No se especifica con claridad a partir de qué momento empezará a contarse el plazo de cinco años, si desde la entrada en vigor de la Ley o desde el momento en que cada contrato entra en la prórroga legal.

b) Casos particulares. A tenor del citado artículo 99 son:

- 1.º Cesación de la exención tributaria.
- 2.º Asignación fiscal de renta superior. Debe tenerse en cuenta que de conformidad con la Disposición Adicional 7.ª, el Gobierno puede dejar sin efecto esta causa de elevación de la renta legal.
- 3.º Subrogación de parientes.
- 4.º Ejercicio por el inquilino de la industria doméstica de hos-

pedaje, tanto si los huéspedes no son más de dos, como si exceden de ese número.

5.º Subarriendo del artículo 18.

6.º Traspaso de locales de negocio.

En todos estos casos, el procedimiento para hacer efectiva la elevación de la renta, y el porcentaje de aumento son los mismos que se indican para el caso de tratarse de contratos subsistentes al tiempo de entrar en vigor la Ley.

2. Supuestos de reducción.

La subsección 2.ª de la sección 1.ª del capítulo IX de la Ley lleva por título «Elevación y reducción de la renta base»; asimismo en el apartado 1.º del artículo 13 se habla genéricamente de «incremento o disminución» de la renta. Pero examinando uno a uno los preceptos de aquella subsección, observamos que sólo el 103 se refiere específicamente a la reducción de la renta; sin embargo, esto no impedirá que también examinemos los restantes por si implícitamente se derivara de ellos una causa legal de reducción.

A) Casos de aplicación general.

a) ¿Cabe que en la revisión quinquenal a que se refiere el artículo 100 de la Ley se establezca una reducción de la renta legal? En el apartado 1.º de dicho artículo, al enumerarse los criterios que el Gobierno debe tener en cuenta para fijar los porcentajes de la revisión, se habla en sentido amplio de «variación» de los índices ponderados de vida y de los sueldos y jornales, y es claro que en dicho término se incluyen tanto el aumento como la reducción; por otro lado, dada la proporcionalidad que allí se establece, es evidente que si se acusa en los citados factores una tendencia al descenso (improbable como cuestión de hecho, pero no imposible), no sólo no existe razón para una elevación de la renta base, sino que habría motivo para una reducción. En todo caso como afirmación más probable creemos que en una revisión quinquenal puede el Gobierno dejar sin efecto el aumento que se hubiera decretado en una revisión anterior.

b) ¿Cabe que la renta se reduzca por desaparición o reducción de los impuestos cuya creación o aumento determinaron la elevación de la misma? Parece que hay que contestar afirmativamente, pues si la razón del aumento fué la creación de un impuesto nuevo o la elevación del tipo de uno ya existente, dedúcese que no hay razón moral ni jurídica para que el arrendador siga repercutiendo entre los arrendatarios las diferencias por ese concepto una vez que el tributo ha desaparecido o se ha dejado sin efecto la elevación de los tipos impositivos; supuesto el último que alguna vez se ha producido. ¿Habrà que esperar a que el Gobierno fije anualmente la forma de hacer la reducción por desaparición de los impuestos que motivaron el aumento de la renta? Creemos que será suficiente la supresión de los mismos para que el arrendatario o inquilino pueda oponerse al pago de la derrama correspondiente.

## B) Casos particulares.

a) Por declaración a la Hacienda de una renta inferior a la efectivamente percibida. Lo regula el artículo 103 conforme al cual «cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, el inquilino o arrendatario podrá reducirla a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiera venido percibiendo, y en todo caso, durante el plazo mínimo de dos años».

Es el supuesto más importante de reducción de la renta base y el único expresamente regulado; corresponde al artículo 133 de la Ley derogada, y dada la literatura jurídica producida sobre el mismo, cabía esperar que en la nueva Ley se hubiera dado solución a los importantes problemas que suscitó su aplicación; pero no sólo no ha sido así, sino que se han creado otros nuevos.

La gestación de la actual norma contenida en el art. 103 ha sido laboriosa. En el proyecto remitido por el Gobierno a las Cortes estaba redactado así: «Cuando la renta declarada a la Hacienda sea inferior a la convenida, sin perjuicio de las responsabilidades fiscales a que diere lugar, podrá el inquilino o arrendatario exigir del arrendador la devolución del exceso cobrado sobre la renta declarada y limitar el pago en los mismos términos durante dos años. Si antes de ejercitar su derecho el inquilino o arrendatario el arrendador formulase su debida declaración a la Hacienda, solamente podrán reclamar aquéllos el exceso sobre lo anteriormente declarado.» (Apartado 10 de la Base 9.<sup>a</sup> del Proyecto.)

En la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955 la redacción era la siguiente: «Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, le cabrá al inquilino o arrendatario reducirla a la cuantía declarada, cuyo derecho le asistirá durante dos años, pudiendo perdurar por plazo superior si el arrendador no formula declaración coincidente con la renta que hubiera venido percibiendo, en cuyo instante cesará dicha facultad del inquilino o arrendatario.»

Si comparamos la redacción contenida en la Ley de Bases y la definitivamente dada en el texto articulado observamos una discrepancia fundamental, pues mientras en aquella la limitación a dos años que se establece está referida al derecho del inquilino para reducir la renta, en el texto articulado la limitación temporal afecta a la reducción misma una vez ejercitado el derecho. Ante una diferencia entre el texto de la Ley de Bases y el desarrollo del mismo hay que decidirse por la preferencia del primero, ya que la autorización concedida en el apartado 2.<sup>o</sup> de la Base final de aquella sólo faculta al Gobierno para la publicación del texto de la misma en forma articulada, pero nunca para una modificación substancial, como es la que ahora consideramos.

Ciertamente hemos de reconocer que el texto del art. 103 parece más racional y lógico que el contenido de la Base correspondiente, respondiendo mejor que éste al propósito enunciado en la

exposición de motivos de la Ley de Bases, que en este punto dice así: «Se elimina el supuesto de renta inalterable e indefinida cuando la real es superior a la declarada a la Hacienda, concediendo suficiente estímulo al arrendatario para promover la revisión.» Sin embargo, no se trata de una cuestión de lógica, sino del alcance de una disposición que autoriza al Gobierno a desarrollar los preceptos de una Ley de Bases aprobada por las Cortes Españolas.

Estudiando comparativamente el art. 103 de la nueva Ley con el 133 de la derogada, observamos lo siguiente: Se omite en el primero toda referencia al plazo establecido en las leyes fiscales, planteando el problema de si debe considerarse implícita dicha referencia, y dejándose de aclarar la cuestión, que ya resolvió la Jurisprudencia, acerca de si el trimestre fiscal ha de contarse de momento a momento o como trimestre natural.

Nada se dice del supuesto en que no exista declaración alguna por el arrendador, en cuyo caso falta la base para reducir la renta; tampoco se alude al problema planteado por la declaración extemporánea del arrendador, ya sea anterior, ya sea posterior al ejercicio de la acción de reducción, pero debemos notar que se ha suprimido la referencia que a ella se hacía en el proyecto remitido a las Cortes por el Gobierno.

Sin agotar todos los problemas que este artículo presenta, debemos afirmar que se trata de un precepto cuya interpretación se nos ofrece llena de interrogantes y en la que necesariamente habrá que tener en cuenta la copiosa Jurisprudencia de la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo dictada a propósito del derogado art. 133 que no se considere inaplicable.

b) ¿Cabe reducir la renta por desaparición de la causa que dió lugar a la elevación? Expresamente la Ley no lo establece así; sin embargo, por un motivo de equidad creemos que debe contestarse afirmativamente; nos parece indudable que debe suprimirse el aumento de la renta base una vez que el inquilino ha dejado de ejercer la industria doméstica en la vivienda o se ha extinguido el subarriendo que autoriza el art. 18. En los demás casos no creemos que pueda darse esta supresión, porque la causa que dió lugar al aumento es física o jurídicamente insuprimible (cesación de la exención tributaria, asignación que sea firme de renta superior por la Hacienda, realización de obras, subrogación de parientes o traspaso de locales de negocio) (6).

### 3. Variaciones en la renta legal de viviendas amuebladas.

No existen normas específicas acerca de las variaciones que pueda sufrir la renta total en el arrendamiento de viviendas amue-

---

(6) Bajo la vigencia de la Ley de 1946, que también guardaba silencio sobre este punto, FUENMAYOR admitía la reducción de la renta legal cuando cesaba el uso del local por el arrendatario en mayor medida de la autorizada en el contrato (loc. cit., pág. 1205).

bladas ; pero uno de los componentes de esa renta total es la renta legal de la misma vivienda sin muebles ; por consiguiente, todas las variaciones que con arreglo a las normas generales del Capítulo IX de la Ley experimente esta última han de repercutir en la renta total de la vivienda amueblada.

4. Variaciones en la renta legal del subarriendo de viviendas.

El principio general está contenido en el apartado 1 del artículo 13 de la Ley, que expone que «la renta legal de subarriendo podrá elevarse o reducirse proporcionalmente al incremento o disminución que conforme a esta Ley experimenta la renta del arrendamiento». Sin repetir aquí toda la casuística, diremos de modo general que toda las causas de elevación de la renta, sea con carácter particular o de las que se aplican con generalidad, repercutirán en la fijación de la renta de subarriendo en la forma que determina el art. 12, ya sea éste total o parcial.

De un modo específico prevé la Ley un supuesto de reducción de la renta del subarriendo que constituye una novedad legislativa, representando una aplicación a este contrato de lo dispuesto en el 103 para el arrendamiento de vivienda o de local de negocio. Dice así el apartado 2 del art. 14: «El arrendador y subarrendador vendrán obligados a declarar a la Hacienda la participación en el precio del subarriendo que perciba el primero. Y cuando la cantidad declarada sea inferior a la que el arrendador perciba o no se haya formulado declaración, el subarrendatario podrá reducir en la cuantía no declarada la renta del subarriendo, ejercitando el derecho y con los efectos que el art. 103 concede al arrendatario.»

Por la colocación de este precepto se deduce que sólo tiene aplicación para el subarriendo de viviendas.