

## Decreto de 30 de noviembre de 1956, por el que se utiliza la autorización concedida al Gobierno por la Disposición Adicional 6.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos

GABRIEL GARCIA CANTERO  
Doctor en Derecho; Juez de 1.<sup>a</sup> Instancia

He aquí el texto literal del Decreto:

«Para coordinar ponderadamente la política social de protección al arrendatario con la económica de defensa del patrimonio inmueble destinado a la habitación, el Gobierno sugirió a las Cortes, y éstas aprobaron, la que figura con el número 6.<sup>o</sup> de las Disposiciones Adicionales de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado, de 13 de abril de 1956, en que se contiene la autorización otorgada al primero para actualizar, de acuerdo con los módulos que señala, las rentas de las fincas arrendadas por primera vez antes de primero de enero de 1942, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y con audiencia del Consejo de Estado.

Cumplidos ambos trámites y obtenido informe favorable de los citados Alto Cuerpo consultivo y Organización Sindical, procede hacer uso de aquella autorización acordando los aumentos procedentes que son independientes y además de los establecidos en los Decretos de 17 de mayo de 1952, 6 de marzo de 1953 y 9 de abril de 1954.

En consecuencia, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros,

### DISPONGO:

Artículo 1.<sup>o</sup> Las rentas de los viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado, aprobado por Decreto de 13 de abril (el *Boletín Oficial*, por error, dice 1 de abril) de 1956, arrendados por primera vez antes de 1 de enero de 1942, podrán ser elevadas en todo el territorio nacional y plazas de soberanía en la cuantía y modos siguientes:

A) Viviendas:

a) Contratos celebrados hasta el día 31 de diciembre de 1930 inclusive: treinta por ciento.

b) Contratos celebrados entre 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: veinticinco por ciento.

c) Contratos celebrados entre 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: veinte por ciento.

d) Contratos celebrados desde 1 de enero de 1942, inclusive: quince por ciento.

B) Locales de negocio:

a) Contratos celebrados hasta 31 de diciembre de 1930 inclusive: sesenta por ciento.

b) Contratos celebrados entre 1 de enero de 1931 y 17 de julio de 1936, ambos inclusive: cincuenta por ciento.

c) Contratos celebrados entre 18 de julio de 1936 y 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive: cuarenta por ciento.

d) Contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1942, inclusive: treinta por ciento:

La renta base para aplicar sobre ella los mencionados porcentajes será la que, conforme al contrato y, en su caso al fallo de revisión, correspondiere pagar en 1 de enero de 1942.

En los contratos de arrendamiento de viviendas amuebladas deberá entenderse por renta, a efectos de los porcentajes establecidos, la renta total compuesta por los dos conceptos de arrendamiento de vivienda, cuya base se estimará conforme al párrafo anterior, y de los muebles.

Art. 2.º Las elevaciones autorizadas en el artículo anterior sólo podrán hacerse efectivas en la forma que a continuación se establece:

A) Viviendas:

Por semestres sucesivos, a partir de 1 de enero de 1957, y a razón de una tercera parte en cada uno, hasta alcanzar la totalidad del aumento.

B) Locales de negocio:

Por semestres sucesivos, a partir de 1 de enero de 1957, y a razón de la mitad del aumento en cada uno.

Art. 3.º Cuando en virtud de lo dispuesto en el número 3.º del artículo 98 de la Ley, y cuando por consentimiento del inquilino o arrendatario, la renta que éste satisfaga sea igual o superior a la renta base incrementada con las elevaciones autorizadas, no podrá hacerse efectiva la permitida por la presente disposición.

Si esta elevación constituyese cantidad menor, podrá aumentar la renta por la diferencia.

Art. 4.º «Queda autorizado el Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias a la ejecución del presente Decreto.»

#### COMENTARIO

Mediante este Decreto el Gobierno ha hecho uso de la autorización para elevar las rentas urbanas contenida en la 6.ª de las Disposiciones Adicionales del texto articulado de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

El precepto contenido en esa disposición Adicional no se dirigía a los súbditos para su observancia, ni al Juez para su ejecución; no cabía, por tanto, que con fundamento en ella pudiera interponerse un recurso de injusticia notoria. Se dirigía al Poder ejecutivo concediéndole una facultad de la que ha hecho uso mediante este Decreto que comentamos, el cual no puede considerarse como simple desarrollo del contenido de una norma legal superior, sino como ejercicio de una verdadera delegación para legislar.

En la citada disposición Adicional se señalaban determinados límites que el Gobierno no podía traspasar: plazo máximo durante el cual podía hacerse uso de la autorización, renta base para calcular el incremento, contratos a que iba a aplicarse el aumento de renta. Otros aspectos, en cambio, quedaban al arbitrio discrecional de la Administración: por su extensión, la elevación podía referirse a todo el territorio nacional o a parte de él, tampoco se determinaba la cuantía de los porcentajes en relación con las viviendas o locales de negocio, y en relación con la fecha del contrato. Pero era preceptivo el informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y la audiencia del Consejo de Estado, pero sin que el Gobierno tuviera que someterse al parecer de estos Organismos. Como normas directivas para determinar los porcentajes de incremento se indicaban: la situación económica de la nación y cuantos factores y circunstancias la interpreten adecuadamente, y, entre éstos, las variaciones experimentadas en los índices del coste de la vida y de sueldos y jornales hasta la fecha de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta Disposición Adicional 6.ª del texto articulado procede de la Base Adicional 4.ª del proyecto enviado a las Cortes por el Gobierno, cuyo tenor literal es idéntico, con la única diferencia de que en el texto articulado se incluye la necesidad del informe de la Delegación Nacional de Sindicatos que en aquél no era preceptivo. Esto se recuerda en el preámbulo del Decreto que comentamos al decirse que «el Gobierno sugirió a las Cortes, y éstas aprobaron» la indicada disposición Adicional.

La finalidad perseguida fue «coordinar ponderadamente la política social de protección al arrendatario con la económica de defensa del patrimonio inmueble destinado a la habitación». Puede afirmarse también que la última subida de salarios mínimos acordada por el Ministerio de Trabajo no ha influido en la elevación que establece este Decreto, pues, en el párrafo 3.º de la Disposición Adicional 6.ª se señala que sólo han de tenerse en cuenta por el Gobierno las variaciones del coste de vida y sueldos y jornales «hasta la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley».

La razón de que esta Base Adicional se refiera sólo a las viviendas y locales de negocio que fueron arrendadas por primera vez con anterioridad al 1 de enero de 1942 está en que el artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 establecía para

las posteriores un régimen de libertad en la fijación de la renta inicial.

*Paralelismo con la revisión de rentas del artículo 100 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.*—Ambos preceptos —el de la Base Adicional 6.ª, y el artículo 100 de la Ley— suponen una causa legal de elevación de la renta base, tanto para las viviendas como para los locales de negocio, y se ponen en ejecución en virtud de disposiciones emanadas del Gobierno, siendo muy semejantes los criterios que en uno y otro caso se deberán tener en cuenta para señalar por aquél los respectivos porcentajes de incremento; en una y otra norma se habla igualmente de un periodo quinquenal.

Pero se diferencian por diversos motivos. En primer lugar, por la naturaleza de la norma que, respectivamente, las contiene; la del artículo 100 forma parte del capítulo IX, que trata «de la renta, su revisión y de la fianza», estando, por tanto, inserta en el sistema articulado y orgánico de la nueva Ley. La otra se aloja en el abigarrado conjunto de disposiciones Adicionales, destinadas las unas a ser cumplimentadas por el Gobierno, y otras por los Ayuntamientos o por el Ministerio Fiscal.

Otra nota diferencial es el ámbito de la elevación. El artículo 100 tiene un alcance general, pues, comprende los contratos de viviendas y locales de negocio que se encuentren en periodo de prórroga legal, sea cualquiera su fecha y la de la primera ocupación. La disposición Adicional 6.ª sólo se refiere a aquellas viviendas o locales de negocio cuyo arrendamiento subsiste el día en que comience a regir la nueva Ley, siempre que estuviesen arrendados, por vez primera, antes de 1 de enero de 1942.

El artículo 100 instaura un sistema periódico de revisión («revisables cada cinco años») mientras que la Disposición Adicional parece que se ha agotado al hacer uso de la autorización concedida en ella.

Difieren, asimismo, por la renta base para el cálculo del incremento.

Finalmente, parece que las últimas motivaciones de ambas normas no son tampoco coincidentes. El artículo 100 «pone en manos del Gobierno la determinación del importe de las rentas, a quien, 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 del Ministro de Justicia en las Cortes). La disposición Adicional 6.ª responde a la finalidad de «compensar el manifiesto desequilibrio que en la rentabilidad de estos (contratos) se advierte» (Exposición de motivos de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1945).

*Contratos a que afecta la elevación.*—El artículo 1.º del De-

creto que comentamos se refiere a los de viviendas, con o, sin muebles, y a los de locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día en que comenzó a regir la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que estuvieran arrendados, por primera vez, antes de 1 de enero de 1942, aunque el contrato vigente en la actualidad no sea el mismo. En todo caso, aunque no se dice expresamente, es necesario que el contrato en cuestión esté en vigor el 1 de enero de 1957.

La elevación no afecta a los contratos actualmente vigentes que hayan sido concertados después de la entrada en vigor de la nueva Ley, y ello aunque reúnan los requisitos que antes hemos indicado. La razón está en lo que disponen los artículos 96 y 97 de la Ley, según los cuales hay libertad de fijación de la renta inicial de esos contratos, si bien, cuando se trata de viviendas, existe la amenaza de una acción de revisión ante la Junta de Estimación.

*Renta base para el cálculo del incremento.*—En general, hay que advertir que la elevación que resulte por aplicación de este Decreto será de escasa cuantía, si se tiene en cuenta la renta base sobre la que debe calcularse; diríase que éste sistema de determinar la renta base es un residuo de la Ley de 1946 conservado en la presente.

El penúltimo párrafo del artículo 1.º del Decreto dice así: «La renta base para aplicar sobre ella los mencionados porcentajes será la que, conforme al contrato y, en su caso, al fallo de revisión, correspondiere pagar en 1 de enero de 1942».

En la renta base no se incluyen, por tanto, ninguno de los incrementos autorizados por la legislación complementaria de la Ley derogada. Pero ésto sólo quiere decir que no se tienen en cuenta a efectos del cálculo del nuevo aumento; pero no que no deban incluirse para calcular la renta total que debe abonar el inquilino o arrendatario. En el preámbulo del Decreto se dice—acaso innecesariamente—que los incrementos actuales «son independientes y además de los establecidos en los Decretos de 17 de mayo de 1952, 6 de marzo de 1953 y 9 de abril de 1954». Así que ahora el inquilino o arrendatario no podrá alegar que con ocasión de aplicarse tales disposiciones ya le fue incrementada la renta. El nuevo aumento se adiciona a los anteriores para constituir, en adelante, con todos ellos, la renta legal.

El párrafo final del artículo 1.º del Decreto contiene una norma especial para los arrendamientos de viviendas amuebladas.

*Porcentajes de incremento.*—Hay dos escalas, según se trate de viviendas o de locales de negocio, y en cada una de ellas el porcentaje de incremento está en relación directa con la antigüedad del contrato de arrendamiento actualmente vigente. Se observa que para los locales de negocio el tanto por ciento que se aplica es el doble que para las viviendas.

*Procedimiento para hacer efectivo el nuevo aumento.*—Se instaura un sistema que aplica de un modo gradual la elevación que

se establece ; cuando se trata de viviendas, por semestres sucesivos a partir de 1 de enero de 1957 y a razón de una tercera parte de la cantidad total que se obtenga al aplicar el porcentaje respectivo a la renta base, en cada uno, hasta alcanzar la totalidad del aumento ; cuando se trate de locales de negocio, por semestres sucesivos a partir de la misma fecha, y a razón de la mitad del aumento en cada uno de ellos. Por tanto, los inquilinos de vivienda no empezarán a abonar la totalidad del incremento que establece este Decreto hasta el mes de enero de 1958, mientras que los arrendatarios de locales de negocio lo harán a partir de julio de 1957.

Estas normas deben completarse con las establecidas con carácter general en el artículo 101 de la nueva Ley.

*Límite máximo de la elevación de la renta.*—La cuantía del incremento tiene un límite máximo en conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.º del Decreto ; en otras palabras, el aumento es absorbible por las elevaciones debidas a dos causas: *a*), por asignación fiscal de una renta superior (n.º 3.º del art. 98 de la Ley), y *b*), por consentimiento del inquilino o arrendatario. Si esta elevación constituyese cantidad menor, podrá aumentarse la renta por la diferencia.

*Prescripción de la acción para incrementar la renta.*—Ni en la disposición Adicional 6.ª, ni en el presente Decreto, se establece un plazo de caducidad, o de prescripción breve de la acción para hacer efectivos por el arrendador los porcentajes de incremento, de suerte que hay que concluir que el plazo de prescripción de la misma será el general de quince años. Puede aplicarse por analogía el apartado 2.º del artículo 106 de la nueva Ley.

*Fecha de entrada en vigor del presente Decreto.*—No se aplica la *vacatio legis* del artículo 1.º del Código Civil, pues, claramente el propio Decreto dice que los incrementos de renta empezarán a regir «a partir de 1 de enero de 1957».

*Irretroactividad.*—Por aplicación del artículo 3.º del Código Civil, las normas de este Decreto no tienen efecto retroactivo.