

En torno a las limitaciones a los aumentos de los alquileres en los arrendamientos urbanos ⁽¹⁾

ALBERTO MANZANARES

Depart. Derecho Civil. Universidad Autónoma

La década de los años setenta nos ha venido ofreciendo una serie de disposiciones legislativas limitadoras de la elevación de la renta en los arrendamientos urbanos. Dichas disposiciones son una muestra más del creciente intervencionismo del Estado en lo que era el reino de la autonomía privada: el contrato, y más concretamente, en el caso que nos ocupa, en la fijación del precio en los arrendamientos urbanos (2).

Así, «desde 1973 se han venido promulgando, de forma periódica, normas con rango formal de ley que han ido incidiendo en

(1) Desde hace varios años se han venido promulgando una serie de disposiciones tendentes a limitar la elevación de las rentas en los arrendamientos urbanos. Sin embargo, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 15, de 12 de diciembre de 1980, las rentas de los arrendamientos urbanos de locales de negocio quedan «liberalizadas» desde el 1.º de enero de 1981, y las de los arrendamientos urbanos de vivienda quedan «liberalizadas» desde el 1.º de enero de 1982 (es decir, no están sometidas en cuanto a su elevación a las limitaciones existentes anteriormente).

Por ello, puede parecer que este trabajo sale a la luz en un momento inoportuno, en cuanto desfasado. Sin embargo, son todavía muchas las cuestiones judiciales planteadas al amparo de los Decretos limitadores de renta que están pendientes de fallo por nuestros Tribunales. En este sentido, quizá las siguientes líneas puedan aportar algo de luz sobre el tema. Y en cualquier caso, habida cuenta de las circunstancias económicas que vivimos, no sería de extrañar una vuelta a la política de limitación en la elevación de las rentas en los arrendamientos urbanos.

(2) Sobre este tema la función actual del contrato ven las reflexiones de GONZÁLEZ PORRAS, «Limitaciones legales a posibles aumentos de rentas urbanas», Rev. Derecho Privado, 1978, págs. 583 y ss. Piensa este autor que «el contrato no es hoy una manifestación individualista y liberal. A aquellas limitaciones tradicionales de la moral, el orden público económico y la ley, se le van sumando otras numerosas y amplias limitaciones que sensiblemente van cercenando aquella libertad de contratación privada (...). Por lo tanto, lo que hay en verdad es una mayor intervención del Derecho público en la regulación de los intereses privados que ha motivado que se hable de una verdadera "crisis del contrato"». Op. cit., pág. 584.

Vid. en el mismo sentido, Díez-Picazo, «Derecho privado y masificación social», Madrid, 1979; Santos Briz, «La contratación privada», Madrid, 1966, págs. 56 y ss., y la bibliografía citada por G. Porras.

aqueellos factores económicos que se consideraban tenían una más honda repercusión en la política de precios y rentas» (3). A los efectos de este trabajo nos interesa citar fundamentalmente los siguientes textos (4):

- Decreto Ley 13, de 17 de noviembre de 1975 (5).
- Real Decreto Ley 18, de 8 de octubre de 1976 (6).
- Real Decreto Ley de 4 de enero de 1978 (7).
- Real Decreto Ley de 26 de diciembre de 1978, que prorrogó la vigencia del anterior hasta el 31 de diciembre de 1979, según establecía su artículo 8.º.

(3) Vid. Exposición de Motivos del Real Decreto Ley de 12 diciembre 1980, limitador de la elevación de rentas.

(4) Las limitaciones a las elevaciones de la renta de los arrendamientos urbanos establecidas en esos textos responden a medidas de ordenación económica dictadas por el Gobierno a consecuencia de una fuerte elevación del coste de la vida, en los años sucesivos.

Sobre una exposición de tales textos desde 1964, ver J. BONET CORREA, «Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo», 3.ª ed., Ed. Aranzadi, 1981.

(5) Este Decreto, en su art. 15, disponía: «A partir de la publicación del presente Decreto-Ley y hasta el 31 de diciembre de 1976, inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean procedentes por disposición de la Ley, determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado, en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda, incluido en el índice general del coste de la vida, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. *Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión en el coste de los servicios y suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta.*»

(6) Este Real Decreto establecía en su art. 8.º-1.º: «A partir de la publicación del presente Real-Decreto Ley y hasta el 31 de diciembre de 1977, las rentas de los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal, que hayan de ser elevadas por disposición de la ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por parte expresa de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del incremento medio experimentado, en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda incluido en el índice general del coste de la vida en el conjunto nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. *«Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios y suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a la renta.»*

(7) Según el art. 1.º de esta norma, «desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 1978 las rentas de los arrendamientos urbanos relativas a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de la ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso entre las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada, en los doce meses anteriores a la fecha de la revisión, por el índice nacional del subgrupo 3.1 "Alquileres" del sistema de Índices de Precios de Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística. *Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta.*»

- Ley de Ordenación Económica de 1 de octubre de 1980 (8).
- Real Decreto Ley de 12 de diciembre de 1980 (9).

El motivo de las presentes líneas no es sino resaltar algunos de los problemas que aún plantean a los tribunales la interpretación de estas normas (y sobre todo del párrafo subrayado en todos los Decretos: *Dicha limitación no afectará a los incrementos que procedan por reparación del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta*), cuya redacción no es tan clara como habría sido de desear y cuya aplicación ha dado lugar a una serie de dificultades prácticas que no han sido tenidas en cuenta por el legislador a la hora de sus sucesivas promulgaciones.

1. LA LIMITACION A LA ELEVACION DE LAS RENTAS IMPUESTA POR LOS DECRETOS

Los decretos limitadores de la elevación de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda y local de negocio imponen, como su propia denominación indica, una limitación al arrendador: en presencia de un contrato de arrendamiento urbano con

(8) Esta Ley establecía en su art. 1.º: «Desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1980, las rentas de los arrendamientos urbanos relativas a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal, cuya cuantía haya de ser modificado por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del 80 por 100 de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el Índice Nacional General del sistema de Índices de precios al consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística. *La limitación establecida en el apartado anterior no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta.*»

(9) El art. 1.º de este Decreto establecía: «1. Desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1981 las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a vivienda en situación de prórroga legal, cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de la ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del 90 por 100 de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística. *Dicha limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta.*»

2. Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior, las rentas de los arrendamientos urbanos de vivienda con cláusulas de actualización, podrán ser revisadas en los términos previstos en las mismas.»

Artículo 2.º: «Lo dispuesto para la revisión de las rentas de los arrendamientos de viviendas en el apartado dos del artículo primero del presente Real Decreto Ley, será aplicable a partir del 1 de enero de 1981 a los arrendamientos de locales de negocio con cláusula de actualización.»

una cláusula de actualización de renta, a efectos de revisión de ésta no es que la cláusula de actualización quede sustituida por el correspondiente Decreto limitador de renta, sino que queda limitada por él. Lo que significa que en todos aquellos casos en que la cláusula de actualización plasmada en el contrato tome para revisar la renta un punto de referencia (por ejemplo, cláusula valor-oro, o valor-trigo) distinto del utilizado por los Decretos (que normalmente es el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística), el propietario viene obligado a realizar un doble cálculo: calcular primero la renta que corresponda según la aplicación de la cláusula contractual de actualización y calculará luego la renta que corresponda en función de la aplicación del Decreto. Si la primera (llamémosla renta contractual) es superior a la segunda (renta según Decreto), será aplicable esta última. Mientras que si la renta revisada contractualmente es menor que la renta revisada según el Decreto (por ejemplo, porque se trataba de una cláusula valor-trigo y el precio de éste ha disminuido), será aquélla la que prevalezca.

Y deberá hacerlo así exactamente y comunicando al arrendatario ambos cálculos y haciéndole llegar los índices de cada uno de ellos, porque, de otro modo, en presencia, por ejemplo, de un contrato que contemple la revisión de la renta en función de la variación del precio del trigo, si el propietario realiza la revisión en función del contrato aplicando la cláusula valor-trigo, el arrendatario podrá oponerse a dicha revisión (ex art. 101-2.º, apartado 5.º, de la L.A.U.) argumentando que dicha renta es superior a la que se derivaría de la aplicación del Decreto limitador de la elevación de renta; y si el arrendador aplica directamente la limitación establecida en el Decreto, el arrendatario puede también oponerse a la revisión alegando que desconoce los índices de la cláusula contractual de actualización, cuya aplicación arrojaría quizá una renta diferente.

2. MOMENTO EN QUE PROCEDE REALIZAR LA REVISION

En aquellos contratos de arrendamientos urbanos en que se prevea una revisión de la renta, se fija también, como es lógico, una fecha para tal revisión. Así, por ejemplo, el contrato se celebra el 30 de septiembre de 1977, y pactándose una revisión anual, el 30 de septiembre de 1978 procede a revisar la renta. Pues bien, al llegar el momento de revisión de la renta en aquellos supuestos en que sean de aplicación los Decretos limitadores (10)

(10) E incluso sin ser de aplicación estos Decretos, cuando las partes hayan pactado en el contrato que la revisión se realizará en función de la variación del índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo elaborados por el I. N. E.

el propietario se encuentra con que no está a su disposición el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística, porque este Instituto publica dicho índice con varios meses de retraso. Y si el propietario espera a que aparezca el índice en cuestión para llevar a cabo la revisión, el arrendatario podrá oponerse a que dicha revisión se aplique desde el momento en que contractualmente procedía, alegando que la revisión tiene efecto retroactivo, y que se vulnera así la dicción del artículo 101-1.º de la L.A.U.: «La facultad del arrendador para aumentar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efectos retroactivos».

La solución más correcta, a nuestro juicio, es que el arrendador, en el momento en que proceda contractualmente la revisión, y aunque no estén publicados los índices aplicables, anuncie al arrendatario su propósito de realizar la revisión de la renta, añadiendo que éste se llevará a efecto cuando aparezca publicado por el Instituto Nacional de Estadística el índice aplicable.

En tal momento se efectuará la revisión de la renta, aplicándola desde la fecha en que contractualmente fuera procedente (11). De esta forma creemos que se evitaría la posible alegación de retroactividad.

A pesar de ello, no queda claro del todo el momento en que procede pasar el primer recibo con la renta revisada, porque el artículo 101-2.º, apartado 2.º, faculta al arrendatario a oponerse o no a la revisión en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de aquélla, y añade a continuación en el artículo 101-2.º, apartado 3.º: «Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador, al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo, incrementándolo con la cantidad que hubiese propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario», texto legal éste del que parece deducirse que durante esos treinta días que tiene de plazo el arrendatario para aceptar o no la revisión, no procede ésta. Es decir, volviendo al ejemplo antes planteado: si la revisión se anuncia el 30 de septiembre de 1978, como el

(11) No está claro el tema en la obra de FUENTES LOJO, «Suma de Arrendamientos Urbanos», 2.ª ed., pág. 439, pues cita este autor una Sentencia del juzgado de 1.ª Instancia núm. 9 de Barcelona que no acaba de esclarecer este punto; dice esta Sentencia que «admitida la procedencia del reparto entre los inquilinos, es también procedente, y así se deduce de lo actuado, fijar la cantidad mensual a satisfacer por este servicio en... pesetas, pero como el derecho a incrementar la renta por razón de los aumentos legales arranca del momento en que se haga la notificación, sin que sea posible pretender el cobro de cantidades correspondientes a fecha anterior, ya que de la fecha del documento en que se haga tal notificación al inquilino depende formalmente el derecho del arrendador a percibir los incrementos que el capítulo IX autoriza, es claro que habiendo notificado el inquilino en septiembre de 1948 el aumento, será exigible a partir de octubre del mismo año, sin que pueda pretenderse, como quiere la demanda, lo correspondiente a meses anteriores».

arrendatario tiene un plazo de treinta días para oponerse o no a la subida, ésta sólo podría entrar en vigor el 1 de noviembre, sin que la renta del mes de octubre pudiera ser revisada.

Para nosotros tal conclusión es errónea, pues de tal forma se estaría hurtando al arrendador el derecho a revisar la renta cada año, tal y como se pactó en el contrato, y sólo se le autorizaría una revisión que tendría efectos durante once meses. A nuestro entender, el artículo 101-2.º, apartado 3.º, de la L.A.U. ha de interpretarse en el sentido de que el incremento de renta mencionado deberá entenderse referido al momento en que contractualmente procedía la revisión.

3. CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN EN LA NORMATIVA SOBRE LA ELEVACION DE LA RENTA.

El punto que vamos a tratar a continuación no se deriva realmente de la aplicación de los Decretos limitadores de renta, pero se plantea cuando se produce la revisión de ésta. Nos referimos a la conciliación entre los términos de caducidad establecidos en los artículos 101-2.º, apartado 5.º, y 106-1.º de un lado y la excepción que a ellos plantea el artículo 106-2.º, todos ellos de la L.A.U.

En presencia de una revisión de renta, «cuando el inquilino o arrendatario rechazase la elevación propuesta y ésta fuera legítima, el arrendador podrá optar entre reclamarle las diferencias desde el día en que debieron serle satisfechas o resolver el contrato si fuera temeraria la oposición de aquél (...). En ambos casos la acción *caducará* dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido». (Art. 101-2.º, apartado 5.º L.A.U.). En principio parece que el texto de la ley es claro: desde el momento en que el inquilino se opone a la revisión el propietario tiene tres meses para iniciar sus acciones. Si no lo hace en dicho plazo, su derecho habrá caducado. El término de tres meses, al ser de caducidad no se podrá interrumpir, al contrario de lo que ocurriría si fuera de prescripción (12).

Ahora bien, esta interpretación no resulta ya tan clara si tenemos en cuenta el artículo 106 de la L.A.U. Este artículo, en su párrafo 1.º, parece confirmar lo dicho, al señalar que «las acciones dimanantes de los derechos que reconoce este capítulo tendrán un plazo de caducidad de tres meses a partir del hecho que las motive». Pero a renglón seguido, el párrafo 2.º afirma: «Este plazo no será aplicable a los derechos establecidos en los artículos 101 y 103». ¿Cómo interpretar conjuntamente los artículos 101-2.º, apartado 5.º, y 106? ¿Habrá que entender que pese a que en el artículo 101-2.º, apartado 5.º, se hable de caducidad prevalece el artículo 106-2.º y el término es por tanto de prescripción? ¿O será

(12) Para la distinción entre caducidad y prescripción, ver DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, «Sistema de Derecho civil I», págs. 470 y ss, 4.ª edición.

necesario por contra entender que pese a que el artículo 106-2.º representa una excepción a su párrafo 1.º prevalece el término caducidad del artículo 101-2.º, apartado 5.º?

Fuentes Lojo, al comentar el artículo 106 de la L.A.U. piensa que «las excepciones de los artículos 101 y 103 de la Ley se refieren a la facultad del arrendador de elevar la renta por las causas expresadas en el artículo 98 y a la acción revisoria por discordancia entre la pactada y la declarada a Hacienda, respectivamente» (13).

A nuestro juicio, la explicación a esa aparente contradicción entre el artículo 106 y el artículo 101-2.º, apartado 5.º podría ser la siguiente: los citados artículos no son contradictorios entre sí, sino que el artículo 106 habla en su párrafo 1.º de «acciones dimanantes de los derechos» y en su párrafo 2.º de «derechos» únicamente, estableciendo un término de caducidad para las primeras y una excepción a ese término (por tanto debe entenderse como término de prescripción) para los segundos. Las acciones a que se refiere el artículo 106-1.º son:

— La que el artículo 101-2.º, apartado 4.º, concede al arrendatario para pedir la revisión de la renta satisfecha cuando, una vez aceptada la subida, la cantidad girada por el arrendador fuera superior a la que autoriza ese capítulo.

— La que el artículo 101-2.º, apartado 5.º, concede al arrendador para cuando el inquilino rechace la elevación de la renta y ésta fuera legítima, reclamar las diferencias o resolver el contrato.

El ejercicio de estas acciones, entendiendo aquí «acción» como facultad del particular de exigir la tutela judicial de un derecho, está sometido a un plazo de caducidad de tres meses.

Y los derechos de que habla el artículo 106-2.º son:

— El derecho del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan (art. 101-1.º).

— El derecho del arrendatario para pedir la reducción de la renta cuando la declarada fiscalmente por el arrendador sea inferior a la revisada (art. 103).

El ejercicio de estos derechos estará sometido al plazo normal de prescripción (14).

Esta parece ser también la orientación a nivel jurisprudencial. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1972 tiene establecido que «el plazo de caducidad establecido en el número 1 del artículo 106 de la Ley de 11 de junio de 1964 para el ejercicio de las acciones dimanantes de los preceptos compren-

(13) Op. cit., pág. 460.

(14) La acción es un término procesal. GÓMEZ ORBANEJA así lo sostiene cuando dice que el Derecho procesal ha elaborado y utiliza como categoría fundamental un concepto de acción independiente del correlativo del Derecho civil. El Derecho privado moderno nos presenta por un lado un sistema de derechos y por otro, independientemente, un sistema procesal de acciones.

Para la distinción entre acción y derecho, vid. GÓMEZ ORBANEJA, «Derecho procesal civil», I, 1976, págs. 225-227.

didos en el capítulo IX de dicho cuerpo legal, no es aplicable el derecho del arrendador para solicitar ante los Tribunales las elevaciones de renta que legal o contractualmente puedan corresponderle, aun cuando no lo hubiese verificado en tiempo oportuno, si bien en este último supuesto será necesario que su acción no esté prescrita, con arreglo a lo dispuesto en el Código civil, y que sus pretensiones no afecten a las rentas atrasadas, según, entre otras, indica la Sentencia de 28 de febrero de 1958, *porque la facultad de incrementar el precio de la locación, como regulado por el artículo 101 de la ley, está excepcionalmente exceptuada de aquella caducidad por el párrafo 2.º del artículo 106 y porque el artículo 96, núm. 2.º, permite al propietario reclamar estos aumentos, haya sido o no aplicados en su día*» (15).

Por contra, la jurisprudencia tiene establecido que la acción del arrendador (a partir de los treinta días de la notificación de la revisión), para reclamar al inquilino las cantidades adeudadas por la revisión, está sometida a un plazo de caducidad de tres meses.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vitoria de 26 de febrero de 1976 establece: «... por lo cual, y al amparo del número 5 del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, podía el arrendador optar entre reclamar las diferencias desde el día que debieron ser satisfechas o resolver el contrato si fuere temeraria la oposición, y habiendo optado por el primer inciso, debió ejercitar la acción correspondiente dentro de plazo de tres meses a contar desde el día en que la negativa se produjo, y es aquí donde el actor incumplió esta obligación al dejar transcurrir con exceso el plazo señalado, que lo es de caducidad de la acción» (16).

(15) En el mismo sentido, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona de 13 de octubre de 1975, 17 de noviembre de 1975, 1 de marzo de 1976, estableciendo esta última Sentencia que «la acción deducida, en cuanto se centra en el aumento de renta en proporción a la elevación experimentada por el coste de vida en el transcurso del bienio comprendido entre los meses de mayo de los años 1971 y 1977, no puede estimarse prescrita en la actualidad, por oponerse a ello el imperio de la norma genérica estatuida en la regla 2.ª del art. 1.966, del Código civil, que fija en cinco años el término procesal de la acción indicada.

(16) En el mismo sentido, ver las Sentencias de la Audiencia Territorial de Santa Cruz de Tenerife de 7 de febrero de 1976 y la de la Audiencia Territorial de Oviedo de 1 de junio de 1977. Sobre el plazo de caducidad de tres meses concedido al arrendatario para ejercitar la acción impugnatoria en el art. 101-2.º apartado 4.º: ver las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1961 y 15 de noviembre de 1962 y la de la Audiencia Provincial de La Coruña de 19 de marzo de 1975.

4. LA REPERCUSION DEL COSTE DE LOS SERVICIOS DE SUMINISTROS, OBRAS DE REPARACIONES NECESARIAS Y DEMAS CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA

Las normas promulgadas por el Gobierno limitando la elevación de las rentas en los arrendamientos urbanos (ver los Decretos y la Ley de Ordenación económica citados al comienzo de este trabajo) preveían una limitación en la variación de la renta en función de determinados porcentajes en relación con las variaciones experimentadas por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo elaborados por el Instituto Nacional de Estadística. Sin embargo, en todas esas disposiciones podemos encontrar además un párrafo que establece: «dicha limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta».

Es decir, *que los incrementos en los conceptos que acabamos de citar podrán ser repercutidos en el inquilino sin limitación.*

Hemos de advertir que esa posibilidad de repercusión que establecían los Decretos limitadores de los aumentos de renta no es nueva en nuestra legislación de arrendamientos. En efecto, el artículo 126, apartado 4.º del Texto articulado de 31 de diciembre de 1946 regulador de los arrendamientos urbanos establecía: «Las diferencias por elevación del precio en el coste de los servicios o suministros, cuando se trate de viviendas o locales de negocio de las mismas condiciones a que se refiere el apartado 1.º de este artículo (viviendas o locales de negocio construidos u ocupados por primera vez antes del 1.º de enero de 1942 y no acogidos a precepto legal que prohíba su repercusión), podrán seguir siendo derramadas por el arrendador proporcionalmente a la utilización de aquellos servicios o suministros, hallándose facultado para alterarlas en la medida en que cambie el precio legal de las mismas».

Y en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956, el artículo 95 señalaba: «1. La renta legal de las viviendas y locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día que empiece 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».

En el Texto refundido vigente de arrendamientos urbanos de 24 de diciembre de 1964 este punto no está recogido con la claridad de los Decretos limitadores, pero también se refiere a él, el

artículo 95, párrafo 2.º, cuando establece: «Las cantidades asimiladas a la renta, comprendida la diferencia entre el coste de los servicios y suministros que viniere percibiendo el arrendador, seguirán haciéndose efectivas en tal concepto, y deberán figurar separadamente en los recibos en tanto no queden absorbidas en la renta conforme a las disposiciones del artículo siguiente.»

De ahí pasamos ya a los Decretos limitadores en los que como hemos visto se excluyen de las limitaciones citadas los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta.

La repercusión de dichos conceptos plantea en la práctica algunos problemas que en nuestra opinión no han sido contemplados en los Decretos limitadores.

En primer lugar, en presencia de un contrato de arrendamiento en el que se ha pactado una cláusula de revisión de renta, no habrá que olvidar, como decíamos al principio, que dicha cláusula de revisión de renta habrá que entenderla en función del correspondiente Decreto limitador de la elevación de renta. Ello quiere decir que si la renta revisada según la cláusula contractual correspondiente es superior a la que resultaría de la aplicación del Decreto, el arrendador deberá soslayar dicha cláusula para atenerse a los términos del Decreto en cuanto a la revisión de renta (17).

Y aquí viene la primera dificultad, porque en aquellos casos en que el arrendador deba atenerse al Decreto se encontrará con que:

1.º El legislador desglosa la renta en dichos Decretos en renta propiamente dicha de un lado y «servicios, suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta».

2.º El legislador limita la elevación de la renta propiamente dicha en los porcentajes fijados en los Decretos, mientras que autoriza la repercusión del incremento de los otros conceptos sin limitación alguna.

Tal planteamiento produce en la práctica problemas al arrendador a la hora de aplicar el Decreto, pues no es infrecuente que en el contrato de arrendamiento no se haya producido ese des-

(17) Pensemos, por ejemplo, en un contrato de arrendamiento con cláusula de actualización anual de renta cuya revisión procede en septiembre de 1981. Se pacta la siguiente cláusula: «La renta para los doce meses comprendidos entre octubre de 1981 y septiembre de 1982 será la inicial de 45.000 pesetas multiplicada por el valor del cociente del índice medio mensual para el año 1980, dividido por el índice medio mensual del año 1976». En la fecha de la revisión, septiembre de 1981, estaba vigente el Decreto de limitación de elevación de rentas de 12 de diciembre de 1980. Pues bien, si la renta revisada de acuerdo con la cláusula contractual es superior a la que se derivaría de la aplicación del Decreto, debe prevalecer éste en cuanto al cálculo de la revisión.

glose de «renta» por un lado y «servicios, suministros, etc.», por otro (18).

La dificultad estriba a nuestro juicio en que, merced a los citados Decretos, el arrendador se ve forzado a realizar un doble incremento: de la renta de un lado, con las limitaciones pertinentes, y de los servicios, suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta de otro (en aquellos casos en que se haya producido un incremento en el precio de estos conceptos) (19).

Y en aquellos casos en que el desglose al que nos venimos refiriendo no esté previsto en el contrato de arrendamiento, ello será fuente de problemas entre el propietario y el arrendatario a la hora de la revisión, pues el arrendatario se negará a pagar la repercusión por el incremento de los servicios, suministros, etc., alegando que no está previsto en el contrato, y que el propietario sólo puede aumentarle la renta aplicando a la cantidad que viene pagando el porcentaje de incremento determinado legalmente, mientras que el arrendador por su parte alegará que la ley le autoriza a repercutir dichos incrementos y que además él se ve forzado a aplicar el Decreto al no poder utilizar su cláusula contractual.

En nuestra opinión, la aplicación del Decreto limitador de rentas correspondiente no planteará especiales dificultades en los siguientes casos:

1.º Cuando en el contrato de arrendamiento se desglose la renta: así, se pacta, por ejemplo, la siguiente cláusula: «el precio del arrendamiento es de 18.000 pesetas mensuales que se descomponen en 15.513 pesetas de un lado y 2.487 pesetas en concepto de gastos de comunidad». En este caso, en presencia de una revisión de renta, se aplicaría el porcentaje de incremento fijado en el Decreto a la renta propiamente dicha, esto es, a las 15.513 pesetas, mientras que si había habido un incremento, por ejemplo, del servicio de portería o del alumbrado para ascensores, se procedería a repercutirlo sin limitación sobre las 2.487 pesetas.

2.º Cuando en el contrato de arrendamiento se pacta una

(18) La Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, de 26 de marzo de 1981, admite ese desglose al que nos venimos refiriendo cuando afirma: «CONSIDERANDO que el precio en el contrato de arrendamiento regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, está integrado por dos conceptos diferenciados legalmente: la renta y las cantidades asimiladas a la renta; entre estas últimas se encuentran las repercusiones por aumento del coste de los servicios, suministros, por obras de reparaciones necesarias (...) y otras cantidades repercutibles legalmente o en virtud de pacto por la libertad de estipulación de las partes; estas cantidades, en cuanto suponen un aumento en el coste general de la cosa arrendada respecto al tiempo del contrato, incrementarían el precio del arrendamiento por vía de repercusión legal o contractual».

(19) Piénsese, por ejemplo, en un fuerte aumento del coste de la calefacción, que disfruta el inquilino, motivado por un incremento generalizado de los precios del petróleo.

renta determinada y se establece además que correrán por cuenta del arrendatario los gastos de comunidad. Parece claro que en este supuesto los incrementos a que nos hemos referido en los ejemplos antes citados serían de cuenta del inquilino, pero no porque realmente haya repercusión, sino porque a él le corresponde pagar el concepto «gastos de comunidad», independientemente de su coste y de su aumento o disminución.

Pero, ¿qué sucede en los contratos en que no se ha previsto nada a este respecto? Supongamos un contrato de arrendamiento urbano donde se establece una renta de 40.000 pesetas y una cláusula de revisión anual. Además se pacta que serán por cuenta del arrendatario los gastos derivados del consumo de agua, luz y gas, que se mide por contador. En el momento de realizar la revisión resulta que los gastos de calefacción y alumbrado general de la casa, así como los de portería, han experimentado un fuerte aumento y el propietario pretende repercutirlos

Nosotros pensamos que el propietario sí puede llevar a cabo esa repercusión; así, cuando en el contrato no se haya pactado nada sobre este tema, y ello por las siguientes razones: en primer lugar, la ley le concede dicha facultad al arrendador, excluyendo explícitamente de las limitaciones en la elevación de renta la repercusión del incremento de servicios y suministros y sin hacer ninguna distinción en cuanto a que dicha repercusión sea aplicable a ciertos contratos de arrendamiento y no a otros, por lo que en principio debemos pensar que la repercusión del incremento de servicios y suministros debe jugar respecto a todos los contratos de arrendamiento comprendidos en el ámbito de aplicación de los Decretos limitadores de la elevación de rentas

En segundo lugar, parece justo que sea el inquilino quien soporte la repercusión del incremento de los «servicios, suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta», pues son suministros o servicios (calefacción, alumbrado, portería) de los que es él —y no el arrendador— quien viene disfrutando, cuyo incremento supone «un aumento en el coste general de la cosa arrendada respecto al tiempo del contrato» (20).

Por lo demás, es posible encontrar algunas sentencias de la llamada «jurisprudencia menor» que se muestran claramente favorables a la repercusión. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vitoria de 26 de febrero de 1976 afirma que: «CONSI-

(20) Vid. Sentencia Audiencia Territorial de Madrid, de 26 de marzo de 1981, cit.

GONZÁLEZ PORRAS, «Limitaciones legales o posibles aumentos de las rentas urbanas», *Revista Derecho Privado*, 1978, pág. 593, cuando estudia el Real Decreto Ley de 4 de enero de 1978, sobre limitación de rentas, se muestra favorable a esta repercusión cuando dice: «El apartado 2 del art. 1.º del Real Decreto Ley exige un breve comentario acerca de estos incrementos exceptuados. Para ello es preciso tener presente lo dispuesto en los artículos 95.2 y 102 de la L. A. U. A mi juicio, se han de considerar como no afectadas por el Real Decreto los incrementos que vengan determinados por gastos de portería, calefacción, agua y otros análogos».

DERANDO que son dos las cantidades que el arrendador reclama a los inquilinos de la casa núm. 15 de la calle Postas de esta capital, correspondientes al aumento de los gastos por el servicio de portería *que son repercutibles entre los inquilinos del inmueble.*

CONSIDERANDO (...) que aplicando a este número el importe de la renta mensual que se venía satisfaciendo, arroja una cantidad de 33.950,56 pesetas, de las que habrán de descontarse las 10.609,55 pesetas satisfechas por la demandada, quedando por tanto una renta insatisfecha de 23.341,01 pesetas, a las que habrá de agregarse el contenido de la primera subida por el aumento del coste de los servicios de portería, importando 389,94 pesetas»

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, de 26 de mayo de 1981, antes citada. Y más clara aún resulta la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 14 de mayo de 1979, que contempla un supuesto en el que no se había pactado expresamente en el contrato el pago de los servicios y suministros de la vivienda:

«CONSIDERANDO que en la demanda promovida por el propietario-arrendador de una vivienda contra el arrendatario de la misma, escrito rector del presente litigio, se han de distinguir para su examen y decisión correspondientes cuatro peticiones declarativas y tres de condena, que hacen referencia a los conceptos de incremento de la renta, coste de los servicios y coste del agua caliente consumida y medida por contador, debiendo tenerse en cuenta que la posición del demandado frente a tales peticiones es la de impetrar la total absolución respecto de las mismas, aunque se funde para los aumentos de renta en la falta de comunicación de ellos, en tiempo y forma, al arrendatario y para los otros dos conceptos, además, en ser su pago por cuenta del arrendador por no haberse pactado en el contrato que lo fueran por la del arrendatario.

CONSIDERANDO que *aún no pactado expresamente en el contrato el pago de los servicios suministrados de la vivienda disfrutados por el inquilino, también resulta clara la procedencia de tal pago en cuanto signifique aumento de su coste.*»

5. Un último punto que tampoco está claro en los Decretos limitadores de renta es cómo deberá realizarse esa repercusión por el arrendador. Si el inquilino viene pagando una renta única, sin desglosar, parece injusto aplicar a esa renta en el momento de la revisión el porcentaje de elevación determinado legalmente y además sobre esa cantidad repercutirle el incremento de los servicios y suministros. Por ello una posible solución sería a nuestro juicio desglosar la renta pagada por el arrendatario, averiguando qué cantidad de dicha renta corresponde al mantenimiento de esos «servicios, suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a renta». A la renta que quedara (que

podríamo llamar renta neta) deducida esa cantidad, se aplicaría el porcentaje de incremento determinado en el Decreto correspondiente, mientras que sobre la otra cantidad restante se repercutiría el incremento del coste de los «servicios, suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a renta».