

El arrendamiento de las viviendas de renta limitada y de las subvencionadas

POR EL
Dr. MARIANO LÓPEZ ALARCÓN
Profesor adjunto

SUMARIO:

- I. Introducción.
- II. Viviendas de renta limitada.
 - A) Noción y clases.
 - B) Promotores.
 - C) Ambito real de la protección.
 - D) La calificación.
 - a) La calificación provisional.
 - b) La calificación definitiva.
 - E) Duración y extinción del régimen protector.
- III. Viviendas subvencionadas.
- IV. El arrendamiento de las viviendas de renta limitada.
 - A) Régimen jurídico.
 - B) Elementos personales.
 - a) El arrendador.
 - b) El arrendatario.
 - C) Elementos reales.
 - a) La cosa arrendada.
 - b) El precio.
 - a') Revisión de la renta.
 - b') Elevación de la renta.
 - D) Elementos formales.
 - E) Efectos de la relación arrendaticia.
 - a) Uso de la vivienda.
 - b) Conservación de la vivienda.
 - c) Obras de mejora.
 - d) Derecho de información de los inquilinos.



- e) Alquiler obligatorio de las viviendas.
 - f) Tanteo y retracto.
 - g) Cesión del arrendamiento.
 - F) Duración y prórroga del contrato.
 - G) Subarriendo.
 - H) Resolución del contrato de arrendamiento.
 - a) Causas especiales establecidas por la legislación protectora.
 - b) Causas establecidas por la Ley de Arrendamientos urbanos.
 - I) El juicio de desahucio.
 - a) Competencia.
 - a') Competencia de la Administración
 - b') Competencia de los Tribunales de Justicia.
 - b) Legitimación.
 - c) Procedimiento.
 - a') Desahucio por falta de pago de la renta.
 - b') Desahucio por otras causas que no sean la falta de pago.
 - J) Otras cuestiones litigiosas sobre la relación arrendaticia.
- V. El arrendamiento de las viviendas subvencionadas.
- A) Renta.
 - B) Alquiler obligatorio.

SIGLAS :

- LRL = Ley de 15 de julio de 1954, de viviendas de renta limitada.
 RRL = Reglamento para la aplicación de la Ley de viviendas de renta limitada, aprobado por Decreto de 24 de junio de 1955.
 LAU = Ley de Arrendamientos urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956.
 I.N.V. = Instituto Nacional de la Vivienda.
 T.S. C-A. = Tribunal Supremo, Salas de lo Contencioso-Administrativo.

I. INTRODUCCIÓN

La política de fomento de la construcción urbana impuesta en lo que va de siglo por la necesidad de abaratar la vivienda, remediar el paro obrero y resolver el agudo problema social planteado por la escasez de aquellas, cristalizó en nuestra Patria en diversas leyes y numerosas disposiciones de menor rango que, con más o menos variaciones, conservan como notas comunes la concesión de importantes beneficios económicos, tanto al constructor o promotor como al beneficiario u ocupante legítimo, a cambio de no menos importantes limitaciones que tienden a evitar la especulación con tales viviendas y a asegurar la estabilidad del beneficiario en ellas.

Podemos distinguir tres etapas en el desarrollo del régimen jurídico de la protección urbana por parte del Estado:

1) *De instauración*, que tiene lugar mediante la Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911, sustituida luego por la de 10 de diciembre de 1921 y, finalmente, por la de 10 de octubre de 1924, siendo el Reglamento de fecha 8 de julio de 1922, que sustituyó al de 14 de mayo de 1921.

Modalidades de este régimen de Casas Baratas son las Casas Económicas (Decreto-ley de 29 de julio de 1925), las Casas para Funcionarios (Decreto-ley de 15 de agosto de 1927 y Reglamento de 20 de diciembre del mismo año) y las viviendas acogidas a la Ley Salmón, de 25 de junio de 1935.

2) *De estabilización*, que se inicia con la Ley de Viviendas Protegidas de 19 de abril de 1939 y Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, de donde deriva el régimen de Viviendas para la Clase Media (ley

de 25 de noviembre de 1944 y Reglamento de 14 de abril de 1948), luego denominadas bonificables (Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, cuya vigencia fue restablecida por el de 27 de noviembre de 1953, siendo el Reglamento de 10 de julio de 1954).

3) *De expansión*, que comienza con la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 15 de julio de 1954 y Reglamento de 24 de junio de 1955, que han impulsado la construcción masiva de viviendas, especialmente a través de ambiciosos planes nacionales, de viviendas de urgencia social y de poblados dirigidos. Modalidades de estas viviendas de renta limitada son las subvencionadas (Ley de 13 de noviembre de 1954, Decreto de 22 de noviembre de 1957 y Orden de 1 de febrero de 1958) y las de tipo social (Decretos-leyes de 14 de mayo de 1954 y 3 de abril de 1956). A esta expansión han contribuido también la constitución de Patronatos ministeriales que se encargan de la construcción de viviendas para los respectivos funcionarios (1).

Las viviendas que se construyan en la actualidad con la ayuda del Estado habrán de ajustarse a alguna de las modalidades del apartado 3), pues la disposición adicional de la Ley de 15 de julio de 1954 derogó cuantos preceptos legales y reglamentarios se opusieran a lo dispuesto en ella, especialmente las leyes de 19 de abril de 1939 y 25 de noviembre de 1944, así como los Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953. Por otro lado, la legislación de Casas baratas había sido derogada por la Ley de 19 de abril de 1939 y la Ley Salmón solamente tuvo vigencia, según su art. 15, respecto de las edificaciones comenzadas antes del 31 de diciembre de 1935 y terminadas antes del 31 de diciembre de 1936.

Sin embargo, y por el juego del derecho transitorio, las casas edificadas al amparo de las derogadas leyes protectoras siguen rigiéndose por las mismas hasta tanto que, por expiración del plazo protector, entren en el régimen común. Nos encontramos, pues, con una gran variedad de regímenes jurídicos vigentes en materia de casas construídas con la ayuda económica del Estado. Limitamos este trabajo a las viviendas de renta limitada y a las subvencionadas, con otra restricción: considerar exclusivamente un aspecto del uso o goce de las viviendas ya construídas, sin

(1) La Ley de 23 de diciembre de 1961 ordena al Ministerio de la Vivienda que en el plazo máximo de seis meses eleve al Gobierno para su aprobación, por Decreto, previo informe del Consejo de Estado, un texto refundido y revisado de la legislación en materia de construcción y utilización de viviendas de protección estatal, sin que la revisión perjudique derechos adquiridos por los promotores.

entrar en el régimen jurídico de la fase de construcción (2). Es decir, que descartamos toda referencia al beneficiario-promotor para ceñirnos a la interesante figura del beneficiario-arrendatario que posee la vivienda protegida durante el tiempo y en las condiciones aptos para mantener vivos los beneficios económicos concedidos por las leyes.

(2) A esta fase se refiere el artículo de FRANCISCO NÚÑEZ LAGOS, «Limitaciones y beneficios en las leyes protectoras de la construcción», en *Revista de Derecho Notarial*, núms. XXV-XXVI, págs. 15 y sgts.

II. VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA

A) Noción y clases

Son definidas por el art. 2.º de la LRL como aquellas que, estando incluidas en los planes generales formulados al efecto, se construyan con arreglo a proyecto o anteproyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda por reunir las condiciones que se señalan en el Reglamento o en las Ordenanzas que se dicten para ello (3). Y según el art. 6.º del RRL también se considerarán viviendas de renta limitada las rurales, es decir, las construídas en predios rústicos para ser habitadas por sus propietarios o destinadas a alojamiento familiar de los obreros que la adecuada explotación de la finca exija utilizar de modo permanente, las construídas en pueblos y aldeas para ser habitadas por labradores que vivan principalmente del trabajo de la tierra y ganaderos, y las edificadas para servir de campamentos de trabajadores estacionales y las comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización.

Son, pues, requisitos para la calificación de las viviendas como de renta limitada:

1.º Que el proyecto o el anteproyecto reúna las condiciones que se señalan en el Reglamento o en las Ordenanzas dictadas al efecto (4).

2.º Que dicho proyecto o anteproyecto haya sido aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda (5).

(3) Es reproducida esta definición por el art. 3.º RRL, pero omitiendo la referencia a la inclusión en planes nacionales.

(4) Las vigentes son las aprobadas por Orden de 12 de julio de 1955.

(5) Sin embargo, la calificación provisional de las viviendas del primer grupo corresponde a la Delegación Provincial, lo que no impide su concepción como de renta limitada.

3.º Que estén incluidas tales viviendas en los planes generales formulados al efecto. El Primer Plan Nacional de la Vivienda fue aprobado por dos Decretos de 1.º de julio de 1955, desarrollados por Orden de 12 de julio de 1955. La duración del Plan se fijó en cinco años a partir de 1 de enero de 1956, comprendiendo hasta un total de 550.000 viviendas, a razón de una media anual de 110.000 viviendas. El desarrollo y ejecución del Segundo Plan Nacional de la Vivienda ha sido encomendado al Ministerio de la Vivienda por la Ley de 23 de diciembre de 1961 y comprende el período 1961-1976, por fases cuatrienales, la primera de las cuales entró en vigor el 1.º de enero de 1962 y que afecta al número de viviendas siguientes:

Año 1962	139.603
Año 1963	150.518
Año 1964	162.144
Año 1965	175.051

Las viviendas de renta limitada se clasifican por el art. 2.º de la LRL y por el art. 5.º del RRL en dos grandes grupos:

Primer grupo—Comprende las viviendas para cuya construcción solamente se conceden beneficios indirectos, que son: exenciones y bonificaciones tributarias, suministro de materiales y elementos normalizados, y derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables. No hay limitación de superficie ni de coste de ejecución material.

Segundo grupo.—Abarca aquellas viviendas para cuya construcción se concedan, además de los beneficios enumerados en el párrafo anterior, auxilios económicos directos, es decir, anticipos sin interés, préstamos complementarios o primas a la construcción con la prestación personal de sus propios usuarios.

Las viviendas de este grupo se clasifican en tres categorías por razón de la superficie y del presupuesto por metro cuadrado de esta superficie construída:

Primera categoría.—Superficie construída no inferior a 80 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado exceda del módulo sin rebasar el 125 por 100 del mismo (6).

(6) Módulo, según define el art. 4, h), del RRL, es el coste del metro cuadrado de ejecución material, que como valor tipo viene señalando periódicamente el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del I.N.V. Últimamente dicho módulo ha sido fijado en 1.800 ptas. metro cuadrado por la Orden de 7 de enero de 1961.

Segunda categoría.—Superficie construída no inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo ni baje del 75 por 100 del módulo.

Tercera categoría.—Superficie construída no inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea inferior al 75 por 100 del módulo (7).

Las viviendas rurales se considerarán de tercera categoría, del segundo grupo; no obstante, podrá autorizarse una superficie construída hasta de 150 metros cuadrados, cuando el coste no sea superior al 70 por 100 del módulo (art. 7.º RRL).

B) Promotores

Son las personas individuales o colectivas que instan de la Administración el expediente para la construcción de viviendas de esta clase. Han de ser españoles, mayores de edad y hallarse en el pleno uso de sus derechos civiles (art. 16 RRL).

El art. 5.º de la LRL y el art. 15 del RRL enumera los promotores siguientes:

a) Los particulares que, individualmente o agrupados entre sí, construyan su propia vivienda (8).

b) Los particulares, Empresas constructoras o Sociedades inmobiliarias que edifiquen con ánimo de lucro para ceder las viviendas en arrendamiento o venderlas (9).

(7) Superficie construída es la que resulta para cada vivienda dentro de las alineaciones exteriores. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construída cuando se hallan limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de la superficie respectiva, medida en la misma forma.

(8) La agrupación podrá adoptar cualquier forma admitida en derecho, pero sin que haya ánimo de lucro: comunidad, sociedad, cooperativa.

Apunta NÚÑEZ LACOS (loc. cit., pág. 42) que se presenta en las Notarías el problema del grupo de amigos de diversas profesiones y potencia económica, que quieren construir la casa, dividirla en pisos, adjudicarse cada uno un piso y vender los sobrantes, especialmente los locales comerciales, para con su importe reducir el costo general de la obra; y añade que la solución que se viene utilizando, a falta de provisión legal, es la de la comunidad de bienes, que tiene los inconvenientes de la falta de unidad de dirección, de la necesidad de unanimidad para los actos de disposición y de las complicaciones que producen los cambios de capacidad o el fallecimiento de alguno de los titulares que inician la construcción. Aboga por una solución legislativa que admitiese una especie de sociedad transitoria, un «consorcio temporal» únicamente para efectuar la construcción, al que se le concediese una exención fiscal plena en su constitución y extinción.

(9) Las sociedades inmobiliarias se rigen fundamentalmente por la Ley de Reforma Tributaria del año 1940 y Ordenes de 28 de abril de 1941, 15 de enero de 1955 y 25 de junio de

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, por sí, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley de Régimen Local para la prestación de servicios o por instituciones autónomas que se dediquen específicamente a esta finalidad.

d) La Delegación Nacional de Sindicatos a través de la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura (10).

e) Los Ministerios y Organismos oficiales, cuando construyan viviendas destinadas a sus funcionarios o empleados, por sí mismos o a través de Patronatos legalmente constituidos o cuando la construcción de viviendas constituya uno de los fines de su institución (11).

f) El Instituto Social de la Marina.

g) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana con destino a sus empleados o a los particulares en general.

b) Las Corporaciones creadas o reconocidas por la Ley y los Colegios profesionales, con respecto a las viviendas destinadas a sus miembros o colegiados (12).

i) Las Cooperativas Sindicales de Edificación, constituidas con arreglo a la Ley de 2 de enero de 1942, aprobadas por el Ministerio de Tra-

1958. El art. 2.º de esta última dispone que «al cierre de cada período trienal, las empresas habrán de justificar que han mantenido en arrendamiento durante el mismo, como promedio, una superficie construida que sea, por lo menos, igual a la que hubieren destinado a la venta desde la fecha en que les haya sido concedida la exención. La Administración podrá comprobar, en todo caso, y por medio de los Arquitectos del Servicio de Catastro de la Riqueza Urbana, el cumplimiento de este extremo».

(10) El Decreto de 1.º de julio de 1955, que estructuró el Primer Plan Nacional de la Vivienda, encomendó a la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura la construcción anual de 35.000 viviendas del segundo grupo, segunda y tercera categorías, y un pequeño porcentaje de viviendas de primera categoría. La Orden de 5 de noviembre de 1955 permite, en los casos que contempla, la adjudicación directa de obras a la Obra Sindical del Hogar. Y el Decreto de 17 de noviembre de 1960 preve un Plan de reserva de 150.000 viviendas, cuyo desarrollo y ejecución sería concertado por el I.N.V. con la Obra Sindical del Hogar.

(11) Se han constituido numerosos Patronatos de Ministerios y otros Organismos oficiales que se encargan de promover la construcción de viviendas para los respectivos funcionarios y empleados. El Decreto de 1 de febrero de 1962 autoriza que las viviendas que construyan dichos Patronatos puedan acogerse a los beneficios establecidos para las del segundo grupo de renta limitada o bien a los que se conceden a viviendas subvencionadas. También dispone que, cuando las viviendas hayan de ser cedidas en alquiler a los beneficiarios, no será requisito imprescindible garantizar su devolución (de los préstamos y anticipos), bastando que en la escritura o documento en que se otorgue el préstamo o anticipo se obligue formalmente la representación del Patronato a consignar en sus presupuestos las cantidades precisas para satisfacer al I.N.V. las anualidades correspondientes de intereses y amortización.

(12) Hay que tener presente que las Corporaciones son personas jurídicas de interés público (art. 5 del Código civil).

bajo, previo informe favorable de la Delegación Nacional de Sindicatos y las Mutualidades y Montepíos libres no establecidos por las Reglamentaciones de Trabajo, con destino a sus asociados.

j) Las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas y las Cajas de Ahorro (13).

k) Las Empresas industriales, agrícolas o comerciales, tanto individuales como colectivas, con destino a su personal (14).

l) Las diócesis y parroquias con destino a los sacerdotes y auxiliares que presten sus servicios en ellas.

Esta relación puede ser ampliada por Decreto.

El Instituto Nacional de la Vivienda, que no figura como promotor directo, puede encomendar, previa aprobación del Consejo Nacional de la Vivienda y del Ministerio de la Vivienda, a cualquiera de las Entidades oficiales enumeradas anteriormente la ejecución de las construcciones de viviendas precisas para el complemento del plan correspondiente, cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes y lo exigiera la falta de toda otra iniciativa. La propiedad de las viviendas construídas al amparo de este régimen corresponderá al Instituto hasta que sea íntegramente amortizado el valor por los beneficiarios, correspondiendo a las Entidades que las hubieran construído todo lo relativo a la adjudicación, administración y conservación (art. 19 RRL).

Sin embargo, la base 6.ª del art. 1.º del Decreto de 1 de julio de 1955 dispuso que el Instituto Nacional de la Vivienda ejecutara las obras correspondientes a los proyectos acogidos a la Ley de 19 de abril de 1939 sobre viviendas protegidas, así como las encomendadas por Decretos especiales.

C) Ambito real de la protección

Viene determinado por el art. 2.º LRL y por los arts. 9 a 12 de RRL. Alcanzará a las edificaciones y servicios complementarios, incluso a las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, aun cuando éstos no tuvieren anteriormente protección legal, y siempre que estas ampliaciones constituyan por sí una o más viviendas. Si las edificaciones proyectadas hubieran de ser construídas en terrenos sin urbanizar la protección abarcará las obras de urbanización indispensables y los servicios

(13) Véanse los arts. 17 y 18 RRL y Orden de 5 de noviembre de 1955.

(14) El Decreto de 1.º de julio de 1955 impuso la obligación de construir viviendas para sus obreros o empleados equivalentes al 20 por 100 de su plantilla, a todas las entidades industriales y mercantiles, bancarias y de ahorro establecidas en el término municipal de Madrid cuyo censo laboral fuere superior a 50 obreros o empleados. La Orden de 12 de julio de 1955 extendió esta obligación a las mismas empresas de otras provincias.



complementarios precisos para la adecuada utilización de aquellas. En las viviendas rurales, incluso las proyectadas por el Instituto Nacional de Colonización, esta protección se extenderá a los anejos agrícolas hasta el 50 por 100 como máximo del presupuesto de las viviendas.

El Instituto Nacional de la Vivienda viene obligado a extender los beneficios de la Ley:

1.º A los edificios públicos, en general, y a los destinados a iglesias, escuelas, viviendas para Maestros, Casas del Movimiento, a instalaciones para servicios de carácter social, sindical, asistencial y cooperativo, instalaciones deportivas, jardines y fuentes públicas, que formen parte de los conjuntos de viviendas de renta limitada.

2.º A los huertos inherentes a las viviendas, talleres familiares en las casas para artesanos y anejos propios de las viviendas de pescadores o labradores hasta el 50 por 100 como máximo del presupuesto de las viviendas.

3.º A los locales destinados a mercados y comercios comprendidos en proyectos de grupos o barriadas de viviendas de renta limitada que se consideren necesarios para el abastecimiento de los ocupantes de los nuevos núcleos urbanos.

La Orden de 24 de enero de 1961, da nueva redacción al art. 109 del RRL y dispone que «en los inmuebles de viviendas de renta limitada podrá dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, locales de negocio y oficinas una superficie que guarde, en relación con el resto de la edificación destinada a vivienda, las proporciones siguientes:

En las viviendas del primer grupo, el 30 por 100 de la superficie total construída, siempre que el coste de construcción no exceda de este mismo porcentaje en relación con el presupuesto total protegible.

En las viviendas del segundo grupo, el 20 por 100 de la superficie y coste antes indicado (15).

D) La calificación

Es el acto administrativo por virtud del cual se declara afecto al régimen especial de protección urbana, con las limitaciones correspondientes, un proyecto o una casa ya construída, según que la calificación sea provisional o definitiva, siendo aquella antecedente de ésta.

a) *La calificación provisional* ha de ser solicitada por los respectivos

(15) El Tribunal Económico-Administrativo Central ha declarado en su Acuerdo de 23 de septiembre de 1958 que la protección abarca en las viviendas de renta limitada, a los locales no destinados específicamente a vivienda, como los locales destinados a usos comerciales o industriales, centros docentes, locales de negocio u oficinas, las plantas bajas y los sótanos.

promotores y la competencia y tramitación varía según que las viviendas sean del primero o del segundo grupo. Más simple el procedimiento en aquellas, basta presentar el proyecto definitivo acompañado de los documentos que determina el at. 69 RRL; la Delegación Provincial de la Vivienda, previos los trámites que señala el art. 6.º de la Orden de 12 de julio de 1955, extiende la resolución de calificación provisional señalando los auxilios económicos indirectos otorgados, el cupo de materiales que se le ha de suministrar, la aprobación de terrenos y sus edificaciones, las exenciones o bonificaciones tributarias que corresponda, la cuantía máxima del alquiler mensual de las viviendas en su caso y el plazo para el comienzo y ejecución de las obras.

Si las viviendas son del segundo grupo hay dos fases en el expediente: la primera se inicia con la presentación de una solicitud, acompañada de un plano de emplazamiento y de un croquis, por duplicado, y termina con resolución de la Delegación Provincial de la Vivienda admitiendo o rechazando la solicitud y señalando en el primer caso plazo para presentar los correspondientes proyectos definitivos. Con la presentación de éstos, acompañados de los documentos que señala el art. 70 RRL, comienza la segunda fase, que termina con resolución aprobatoria o denegatoria del proyecto y concesión, en su caso, de la calificación provisional, en la que ha de constar, según establece el art. 71 RRL, la aprobación de los solares y valoración que se les hubiera asignado por el I.N.V.; aprobación de los distintos tipos de viviendas proyectados; aprobación, en su caso, de las obras de urbanización e instalación de servicios y de los locales y edificios complementarios; normas para el alquiler o venta y anualidades de amortización, en su caso; reglas para la adjudicación de las viviendas; plazo en el cual ha de iniciarse la ejecución de las obras y la realización de todo el proyecto o de cada una de las partes en que se divida; los beneficios que se concedan. Es competente para dictar esta resolución sobre calificación provisional el Director General del Instituto Nacional de la Vivienda y, por su delegación, el Subdirector General de Financiación y Construcciones (art. 2.º de la Orden de 30 de julio de 1960); pero cuando se trate de expedientes de viviendas unifamiliares cuyo presupuesto protegible no exceda de 100.000 ptas. la calificación provisional está encomendada al Delegado Provincial (art. 3.º Orden julio 1955) (16).

La aprobación de los proyectos de viviendas de renta limitada y la calificación provisional de éstas tendrán carácter discrecional y contra el acuerdo denegatorio no se dará otro recurso que el de súplica ante el I.N.V., que habrá de interponerse en el término de quince días desde la

(16) Sobre tramitación de proyectos de viviendas unifamiliares da normas la Orden de 3 de abril de 1957.

notificación al promotor y resolverse en el de treinta días, contados a partir de la presentación del escrito correspondiente (art. 73 RRL).

b) *La calificación definitiva* se concede siempre por el I.N.V. a solicitud del promotor formulada dentro de los treinta días siguientes a la terminación del inmueble. Se requiere que la construcción esté terminada y que las obras se hayan ajustado al proyecto o a sus modificaciones, aprobadas por el Instituto, y a las condiciones fijadas en la resolución de aprobación provisional, todo lo cual habrá de comprobarse previa inspección oficial de dicho Organismo (art. 25 LRL y 93 RRL).

De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad para que quede asegurada al Estado, Provincia o Municipio la devolución del importe de las exenciones tributarias y de arbitrios y el pago del interés legal de aquellos y de éstos, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas (art. 93 RRL).

Cabe denegar la calificación definitiva, pero solamente cuando las obras no se hayan ajustado al proyecto en extremos esenciales (17). Contra el acuerdo denegatorio de la calificación procede recurso de alzada ante el Ministerio de la Vivienda; éste, previo informe del Consejo Nacional de la Vivienda, resolverá y su acuerdo causará estado a los efectos de interposición del recurso contencioso-administrativo (art. 94 RRL) (18).

La jurisprudencia ha declarado que no vincula a la Administración su primitiva calificación provisional, que se halla sujeta a revisión mientras no se formule la definitiva (T.S. C-A, 8 marzo 1958) y en este sentido hacen aplicaciones concretas otras sentencias (T.S. C-A, 20 octubre y 22 diciembre 1955, 8 mayo 1957); pero la calificación definitiva no puede alterarse por la Administración (T. S. C-A. 27 septiembre 1958).

E) Duración y extinción del régimen protector

La duración del régimen legal de viviendas de renta limitada es de veinte años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas (19).

(17) Según NADAL OLLER («Viviendas de renta limitada», Barcelona, 1957, pág. 147), por extremos esenciales hay que entender los que afecten a la solidez y seguridad del edificio, a suministro de servicios públicos, zona de emplazamiento, número de viviendas, superficie total de ellas y número de dormitorios, calidad mínima de los materiales y otros análogos.

(18) El art. 1º del Decreto de 28 de junio de 1957 dispuso que, en tanto se reorganiza el Consejo Nacional de la Vivienda, quedan encomendadas sus funciones al Presidente. El Decreto de 23 de septiembre de 1959 integró este Consejo en el Nacional de la Vivienda. Arquitectura y Urbanismo.

(19) Para otros efectos interesa la fecha de la notificación de la calificación definitiva; v. gr., la bonificación en contribución territorial que, según el Tribunal Supremo, empezará a contarse desde tal notificación (Sentencia de lo Contencioso-Administrativo de 4 de julio de 1960).

Pasado este plazo —sigue diciendo el art. 96 RRL— dejarán de disfrutar las exenciones y bonificaciones tributarias y entrarán en el régimen tributario común, siéndole de aplicación las prescripciones ordinarias de la legislación civil, en cuanto al ejercicio del derecho dominical.

Cuando se trate de viviendas del segundo grupo, subsistirán las restricciones que impone la Ley de 15 de julio de 1954 y el Reglamento, en cuanto a la venta y alquiler de las casas, durante el período de amortización de los referidos auxilios. Este precepto del art. 96 RRL hay que completarlo con otros que señalan plazos distintos para el reintegro de sumas entregadas para la construcción: los anticipos sin interés han de reintegrarse en el plazo que señale el I.N.V., sin que exceda de cincuenta años (art. 16 LRL y 36 RRL); los préstamos otorgados por las Cajas de Ahorro o por el Banco Hipotecario, en plazo superior a diez años sin exceder de treinta; préstamos del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, plazo no inferior a diez años y no superior a cincuenta; préstamos del Banco de Crédito Local, plazo no inferior a diez y no superior a veinte; Banca privada, plazo no inferior a tres años sin exceder de seis. (Véanse los Decretos de 13 de abril y 21 de agosto de 1956) (20).

Antes de terminar los veinte años de duración del régimen protector podrán pedir la *descalificación voluntaria* de sus viviendas los propietarios que no quisieran seguir sometidos por más tiempo a las limitaciones que impone dicho régimen. La petición habrá de dirigirse al I.N.V. y podrá concederla con carácter excepcional siempre que de ella no se derive perjuicio para terceros (art. 25 LRL y 98 RRL). La citada Ley encomendó al Reglamento la determinación de los casos excepcionales que justificarían la descalificación, sin que dicho encargo haya sido cumplido hasta ahora. NADAL OLLER trata de llenar esta laguna y entiende que dicha excepcionalidad pudiera referirse a circunstancias económicas especiales cuya concurrencia pudiera acarrear graves perjuicios al propietario y que son o pueden ser en parte evitables mediante la descalificación, aludiendo al supuesto de un propietario que por necesidades imperiosas tenga que vender el inmueble de su propiedad, siendo su condición de vivienda de renta limitada un obstáculo a su provechosa venta (21).

Si la descalificación se solicita después de transcurridos los veinte años —y ella exclusivamente podrá solicitarse en las viviendas del segun-

(20) Es de prever que, llegado el momento, se dictarán las disposiciones oportunas para adaptar las viviendas de renta limitada al régimen común arrendaticio, tal como ha hecho para las viviendas acogidas a la Ley Salomón el Decreto de 17 de noviembre de 1960, que autoriza las elevaciones de rentas y las repercusiones contributivas establecidas por la LAU y disposiciones complementarias sobre el particular.

(21) NADAL OLLER, ob. cit., pág. 149.

do grupo— solamente habrán de devolverse los auxilios económicos directos que se hallaren sin reintegrar (art. 99 RRL).

La descalificación forzosa se impone como sanción por causa de una infracción muy grave de excepcional trascendencia (art. 101 RRL y art. 3.º D. 18 febrero 1960).

III. VIVIENDAS SUBVENCIONADAS

Fue creado este régimen de protección por la Ley de 13 de noviembre de 1957, sobre Plan de Urgencia Social de Madrid, estructurándolo como una nueva categoría dentro de las viviendas de renta limitada, con la particularidad de que, además de los beneficios de exenciones tributarias y la preferencia de materiales y expropiación de terrenos, se concede a los promotores el derecho a percibir una subvención a fondo perdido (art. 10). El art. 1.º del Decreto de 22 de noviembre de 1957 confirma la creación de dicho tipo de viviendas de renta limitada y las incluye como una nueva categoría dentro del primer grupo de los dos establecidos por la Ley de 15 de julio de 1954. El Decreto de 24 de enero de 1958 extendió a todo el ámbito nacional las disposiciones reguladoras de estas viviendas, concebidas en principio solamente para atender el Plan de Urgencia Social de Madrid. Por último, el Decreto de 5 de marzo de 1959 incluyó las viviendas subvencionadas en el grupo segundo de la clasificación de viviendas de renta limitada:

El régimen jurídico de estas viviendas es el mismo que el de las de renta limitada, con las particularidades que establecen el Decreto de 22 de noviembre de 1957, la Orden de 1 de febrero de 1958 y otras disposiciones complementarias. Entre dichas características entresacamos las siguientes, que guardan mayor relación con el tema de este trabajo:

1.ª La subvención que se concede a fondo perdido y por cada vivienda es de 30.000 pesetas, y para su cobro se precisa la calificación definitiva y el certificado de haber presentado solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva.

2.^a Tendrán una superficie útil comprendida entre 38 y 150 metros cuadrados, quedando el programa y distribución de las viviendas al libre criterio de los promotores, pero, en todo caso cada una de ellas estará compuesta por un mínimo de tres piezas habitables, cocina y cuarto de aseo con lavabo, ducha e inodoro (22).

3.^a Los sótanos, semisótanos y plantas bajas hasta un 30 por 100 de la superficie total construída podrán ser destinados a locales de negocio con los beneficios correspondientes al grupo primero y libertad de renta y venta, pero sin derecho a subvención. Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas, queda autorizado a agrupar este 30 por 100 de superficie liberada en edificios diferentes.

4.^a La aprobación corresponde a las Comisiones Provinciales de la Vivienda y las cédulas de calificación provisional son de la competencia de los Delegados Provinciales del Ministerio de la Vivienda. Contra el acuerdo denegatorio se podrá interponer recurso de súplica ante la Dirección General de la Vivienda en el término de quince días desde la notificación al promotor y este recurso deberá resolverse en el plazo de treinta días, contados a partir de la presentación del escrito sorrespondiente.

5.^a El promotor podrá renunciar al percibo de la subvención y préstamo complementario hasta el momento de solicitar la calificación definitiva y las viviendas construídas sin dichas ayudas se considerarán clasificadas dentro del grupo primero de las de renta limitada y podrán acogerse a sus beneficios.

(22) Por Decreto de 28 de junio de 1961 se favorece la construcción de viviendas subvencionadas de superficie construída entre noventa y ciento cincuenta metros cuadrados, a cuyo efecto se eleva a seiscientas pesetas por metro cuadrado la cuantía del préstamo complementario. El programa y distribución de estas viviendas quedará al libre criterio de los promotores, pero en todo caso cada una de ellas estará compuesta por un mínimo de cinco piezas habitables, cocina y dos cuartos de aseo con lavabo, ducha e inodoro.

IV. EL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA

Estas viviendas, una vez edificadas, puede usarlas el propio constructor, cederse en alquiler o gratuitamente, venderse al contado o a plazos y cederse en amortización para el acceso a la propiedad (arts. 26 LRL y 19, 71, 102 y 119 a 122 RRL). El arrendamiento ofrece las siguientes particularidades:

A) Régimen jurídico

El apartado 3.º del art. 1.º de la LAU de 13 de abril de 1956 establece que las fincas urbanas construídas al amparo de leyes especiales protectoras se registrarán por las normas particulares de éstas, y en lo no previsto en ellas por las de dicha Ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. De suerte que, mientras dura el régimen protector, será de aplicación principal la legislación de viviendas de renta limitada y de aplicación subsidiaria la de Arrendamientos Urbanos (23).

El arrendamiento de locales destinados a usos comerciales o industriales, centros docentes, locales de negocio u oficinas, se rige solamente por la LAU, sin que rijan, por lo tanto, las limitaciones establecidas por la legislación de viviendas de renta limitada (ats. 27 LRL y 109 RRL, según la redacción que les han dado, respectivamente, el Decreto-Ley de

(23) Además, el Código civil constituye la legislación complementaria de la LAU. Véase nuestro libro, «Obras de conservación y mejora en el arrendamiento urbano», Madrid, 1957, págs. 14-15.

15 de diciembre de 1960 y la Orden de 24 de enero de 1961) (24). Pero si el local se transforma en vivienda, los mismos preceptos disponen que el régimen arrendaticio será el de la Ley protectora y, subsidiariamente, la arrendaticia.

B) Elementos personales

a) Pueden arrendar estas viviendas los promotores que las hubieran construido para cederlas en alquiler, así como los sucesores a título oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa. Si las viviendas se hubieran construido con el propósito de venderlas, el promotor viene obligado a cederlas en alquiler a las personas que lo soliciten si transcurrido el plazo de tres años de otorgada la calificación definitiva no se hubiere efectuado la venta (art. 117 RRL, redactado por Decreto de 17 de noviembre de 1960). El promotor constructor de su propia vivienda necesitará autorización para alquilarla, que sólo se concederá por razones de necesidad o conveniencia notorias (art. 102 RRL) (25). En el supuesto que contempla el art. 19 RRL serán arrendadores el INV o la Entidad oficial constructora, según que el citado Instituto hubiera conservado o no la propiedad de los edificios construidos (26). Posteriormente se ha dictado el Decreto de 29 de marzo de 1962, que, modificando el de 11 de noviembre de 1955, permite que puedan cederse en régimen de arrendamiento las viviendas propiedad del INV, cualquiera que sea la fecha de su construcción, en aquellos casos en que, por motivos de interés público o social o por las circunstancias que concurren en los beneficiarios que reúnan la condición de funcionarios, se estime conveniente esta forma de cesión a juicio de dicho Instituto; pero siendo de aplicación este régimen por bloques completos de viviendas, a fin de que no coincidan en el mismo edificio beneficiarios en régimen de acceso a la propiedad y de arrendamiento.

(24) Vid. CASTÁN y CALVILLO, «Tratado práctico de Arrendamientos urbanos», Madrid 1956, Tomo I, págs. 253-254 y NADAL OLLER, ob. cit., pág. 156.

(25) La autorización ha de concederse por el Ministerio de la Vivienda y su incumplimiento constituye sanción grave, tipificada en el Decreto de 18 de febrero de 1960, art. 1.º infracción 2.ª e).

(26) El art. 19 según ha quedado redactado por el Decreto de 6 de abril de 1961, concurre a la falta de iniciativa privada para cubrir las previsiones de los Planes de Viviendas en alguna localidad, facultando al I.N.V. para que éste, previa aprobación del Ministro de la Vivienda, pueda encomendar a cualesquiera de las Entidades oficiales relacionadas en el art. 15 la ejecución de construcciones de viviendas y edificaciones y servicios complementarios. Si las viviendas construidas hubiesen de ser cedidas a los beneficiarios en régimen de alquiler, el I.N.V. podrá optar entre conservar su propiedad o cederla a las Entidades u Organismos encargados de su construcción.

Según el Decreto de 11 de noviembre de 1955 y la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 4 de julio de 1960, el beneficiario en amortización no es propietario de la vivienda hasta que, satisfechas las cuotas, se otorgue escritura de venta; sólo entonces podrá arrendar la vivienda. Tampoco prevé la LRL ni el RRL otras titularidades reales que legitimen para arrendar, como el usufructo, censos, etc.

b) La aptitud para ser arrendatario y, en general, beneficiario de viviendas amparadas por el Estado ofrece una evolución muy definida que, en un principio parte del propósito de facilitar vivienda a los económicamente débiles para luego, con determinadas excepciones, proporcionarla a toda persona jurídicamente capaz.

Las leyes de casas baratas solamente consideraban beneficiario al español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado y que no tuviera, por todos conceptos, ingresos anuales superiores a los determinados para beneficiarios de dichas casas en la localidad correspondiente.

Las casas para funcionarios sólo podían ser ocupadas por funcionarios civiles, militares y eclesiásticos, así de la escala activa como de la pasiva, los empleados de la Casa Real, las viudas y huérfanos que disfrutasen de pensión del Estado, Provincia o Municipio y los funcionarios de Organismos oficiales autónomos sometidos a Estatutos autorizados por el Gobierno. No era requisito necesario ser cabeza de familia, pero sí mayor de edad o estar emancipado con arreglo a Derecho.

En el régimen de viviendas protegidas, para ser adjudicatario de una casa en propiedad hace falta ser español, mayor de edad y dedicarse a un oficio, empleo o profesión liberal, o ser pensionista del Estado; para ser inquilino basta haber cumplido la edad de dieciocho años, si se reúnen las otras dos circunstancias.

Si las casas han sido construídas por los dueños de Empresas industriales y mercantiles para sus empleados y obreros en cumplimiento de disposiciones legales, aquéllos serán los únicos que podrán ocuparlas.

Los planes de viviendas de tipo social están encaminados a resolver el problema de viviendas de las clases económicamente más débiles y si hubieran sido construídas por la Obra Sindical del Hogar es necesario estar sindicado para solicitar vivienda.

Las normas sobre viviendas para la clase media, bonificables, de renta limitada y subvencionadas no establecen limitación alguna para ser beneficiario, siempre, naturalmente, que éste goce de la capacidad jurídica exigida para la negociación correspondiente. Una limitación viene impuesta por el art. 103 RRL: que ninguna persona podrá ser titular, de hecho o de derecho, de más de un contrato de arrendamiento de vivien-

das de renta limitada, exceptuándose el caso de los cabezas de familia que posean título de familia numerosa, siempre y cuando que los pisos ocupados lo sean en un solo inmueble y constituyan, horizontal o verticalmente, una unidad de vivienda (27). La infracción de este precepto se considera falta grave (art. 1.º, sanción 2.ª, g) del Decreto de 18 de febrero de 1960).

C) Elementos reales

a) *La cosa arrendada* no cuenta con otra limitación que prohibirse el arrendamiento de estas viviendas provistas de todo o parte del mobiliario o menaje de casa, incluso bajo la forma de contrato independiente por este concepto (at. 113 RRL), a no ser que medie autorización del I.N.V., según se deduce de la infracción 2.ª, c) del art. 1.º del Decreto de 18 de febrero de 1960, que no estima falta el arrendamiento conjunto de vivienda y mobiliario adecuado si ello ha sido autorizado por el Instituto (28). El legislador no ha estimado que lo dispuesto en los arts. 43 a 46 de la LAU fuera suficiente para contener prácticas especulativas y prohibió en el RRL el arrendamiento de viviendas amuebladas para luego exigir como requisito para su licitud la autorización del I.N.V.

Otra limitación es que, cuando los promotores hagan uso de la facultad de construir locales comerciales en los términos previstos por el art. 109 RRL, redactado por Orden de 24 de enero de 1961, no podrán situarse en ningún caso viviendas en los sótanos o semisótanos.

b) *El precio del arrendamiento* viene tasado por los arts. 28 LRL y 111 RRL, redactado este último por Decreto de 17 de noviembre de 1960 en los siguientes términos:

1) Para las viviendas del primer grupo la cuantía máxima de su alquiler mensual será de 2.000 pesetas.

2) Para las viviendas del segundo grupo, su alquiler se calculará en función de los tres sumandos siguientes:

1.º Los gastos de conservación y administración, variables según la

(27) Se refiere este artículo a la titularidad de hecho de un contrato de arrendamiento, expresión ambigua y contradictoria que interpretamos en el sentido de ocupación sin título de la vivienda, es decir, titularidad de hecho de la vivienda, no del contrato.

Familia numerosa es la que consta de cuatro o más hijos, regulándose sus categorías y beneficios en la Ley de 13 de diciembre de 1943.

(28) Esta infracción puede ser causa de resolución del contrato, según veremos más adelante en el epígrafe correspondiente. Sin embargo, en relación con las viviendas bonificables y ante idéntica prohibición establecida por el Decreto-ley de 4 de febrero de 1955, la Audiencia Territorial de Madrid falló en sentencia de 17 de octubre de 1958 (Revista General de Derecho, año 1958, pág. 1117) que tal infracción podría generar las sanciones administrativas correspondientes; pero no podría servir de fundamento válido para solicitar la nulidad del contrato.

clase de construcción de que se trate y el número de viviendas que comprenda el proyecto. Es fijado por el I.N.V. en razón de un porcentaje acomodado a dichas características y aplicado sobre el presupuesto total de edificación, sin que pueda exceder del 1 por 100 de dicho presupuesto para el primer período de veinticinco años y del 2 para los segundos veinticinco años.

2.º El interés líquido asignable al capital invertido en la vivienda, excepto el anticipo sin interés y la prima, si los hubiera concedido el I.N.V., cuyo porcentaje se fija en el 3 por 100 para las Entidades constructoras benéficas y para las Empresas agrícolas, industriales o mercantiles que construyan para su obreros o empleados; en el 4 por 100 para las Empresas constructoras de carácter público y en el 5 por 100 para los particulares, Empresas constructoras y Sociedades inmobiliarias.

En el capital invertido hay que incluir el coste del solar y el precio de la obra vendida determinado por la contrata, si se emplea este sistema de ejecución, o la valoración efectuada por el I.N.V. conforme dispone el art. 90 RRL, si se construye directamente (29).

3.º Hasta un máximo del 2 por 100 sobre la cuantía del importe del anticipo reintegrable concedido por el Estado.

Para ilustrar este laborioso procedimiento de determinación de la renta pongamos un ejemplo sobre la base de un presupuesto de 250.000 ptas. La renta se calculará en estos términos, teniendo en cuenta que el anticipo asciende a 125.000 ptas. (50 por 100 del presupuesto):

Gastos de administración (1 por 100)	2.500 ptas.
Interés del capital invertido (pongamos el máximo autorizado: 5 por 100 sobre 125.000 ptas.)	6,250 »
Amortización del anticipo (máximo del 2 por 100 sobre 125.000 ptas.)	2.500 »
<i>Renta anual</i>	<u>11.250 »</u>

De todos modos, en la calificación definitiva se señalará el alquiler que corresponda (art. 113 RRL), cuya fijación será recurrible en la vía contenciosa, pero no ante la jurisdicción ordinaria, como tuvo ocasión de decidir la Audiencia Territorial de Madrid en sentencia de 26 de noviembre de 1957, dictada en recurso de suplicación (PRETOR, año 1961).

Es libre la renta de los locales comerciales situados en inmuebles de renta limitada (art. 109 RRL, según redacción de la Orden de 24 de enero de 1961).

(29) Núñez Lagos, loc. cit., pág. 88.

Cuestiones de no fácil solución presenta la regulación del precio en estos arrendamientos, especialmente en cuanto a elevación y revisión de las rentas.

a') *Revisión de la renta.*—Los alquileres señalados en la calificación definitiva no podrán ser elevados, dispone el art. 113 RRL, excepción hecha de las revisiones autorizadas por el Gobierno. Estas revisiones se efectuarán cada cinco años, para lo cual el I.N.V., previa aprobación del Gobierno e informe del Consejo Nacional de la Vivienda, señalará periódicamente el porcentaje aplicable, que habrá de determinarse en función de las variaciones de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística y de las que puedan experimentar los sueldos y jornales. De los tres factores que componen el alquiler de las viviendas del grupo segundo, el tercero permanece invariable, el primero se elevará en la misma proporción que los índices de vida y también el segundo, que, a la vez será susceptible de disminución en función de la menor elevación que, con respecto al índice ponderado de vida, hubieren experimentado los sueldos y jornales (art. 29 LRL y 112 RRL y art. 61, a, 2.º del Decreto de 23 de septiembre de 1959).

Otros supuestos de revisión pueden producirse por rectificaciones acordadas por la autoridad gubernativa o por la autoridad judicial:

a") *Rectificación gubernativa.*—La Orden de 11 de febrero de 1957, sobre modificaciones de costos de proyectos, autorizó el incremento de rentas de las viviendas del segundo grupo sobre las que se hubiera autorizado un aumento en el presupuesto.

Por la naturaleza de los actos administrativos, la calificación provisional puede ser rectificadas por la calificación definitiva y en este sentido se ha pronunciado reiteradamente el Tribunal Supremo (Sentencias de 20 de octubre y 22 de diciembre de 1955, 14 de diciembre de 1956 y 8 de mayo de 1957, de la Sala de lo Contencioso-administrativo). Pero la calificación definitiva no puede alterarse por la Administración, cuando ha quedado firme y creado derechos administrativos a favor de los inquilinos recurrentes (Sentencia T.S. C-A. 27 septiembre de 1958) (30).

(30) La Audiencia Territorial de Barcelona, en sentencia de 13 de enero de 1960 (Pretor, año 1961, pág. 786), declaró que la elevación de categoría de las viviendas por la Administración y, por tanto, el aumento de las rentas máximas exigibles, no puede afectar a los contratos vigentes al tiempo de la rectificación.

En un caso de reducción de renta en vivienda bonificable, acordada por el Ministerio de la Vivienda en expediente de rectificación, el Juzgado Municipal n.º 18 de Barcelona resolvió la procedencia de la reducción y la devolución de los excesos percibidos por el arrendador a contar de la fecha de la notificación de la rectificación realizada en las rentas o, en su defecto, desde la fecha de la interpelación judicial (sentencia de 10 de febrero de 1960, publicada en Revista General de Derecho, año 1960, pág. 451). PÉREZ RALUY, que comenta dicha sentencia

b") *Rectificación judicial*.—Si el arrendador percibe rentas superiores a las fijadas en la calificación definitiva, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, el arrendatario podrá acudir a la jurisdicción ordinaria para obtener en el proceso civil correspondiente la reducción de renta a la real, como estimó la Audiencia Territorial de Madrid en recurso de suplicación resuelto por sentencia de fecha 14 de diciembre de 1959 (Rev. Gral. de Derecho, año 1960, pág. 340) dictada en asunto relativo a vivienda amparada por la Ley de 19 de noviembre de 1948, de viviendas bonificables

También cabría la posibilidad de reducir la renta al amparo del art. 103 LAU, en el caso de que la renta declarada al Fisco fuere inferior a la legal. Habría que acudir a la jurisdicción ordinaria y la jurisprudencia de suplicación presenta el caso de un propietario que declaró a efectos fiscales la renta provisional autorizada y girando después al inquilino los recibos por la renta definitiva, superior a aquellas, sin que el propietario rectificara la renta en la Administración de Propiedades, por lo que la Audiencia Territorial de Barcelona acordó la reducción de la renta a la fiscal en sentencia de 13 de mayo de 1958 (31).

b') *Elevación de la renta*.—No obstante la prohibición del art. 113 RRL y del art. 31 LRL, de dichos textos legales y de la Ley de Arrendamiento se deduce la posibilidad de repercutir sobre el arrendatario ciertas cargas de la propiedad.

En primer lugar, el art. 111 RRL autoriza a recargar en un 30 por 100 el alquiler durante los meses de suministro de calefacción (32).

También será repercutible el 10 por 100 de los impuestos que graven la finca y que no estén sujetos a exención, según dispone el núm. 1.º del

en la misma Revista y año, pág. 452, alaba la declaración de renta reducida que hace el Juez Municipal, pero discrepa del fallo en cuanto no retrotrae los efectos de la reducción al momento en que se notificó la decisión administrativa, fundándose en el carácter absolutamente imperativo de la legislación protectora de la construcción de viviendas, defendiendo, por lo tanto, que procedía la devolución de todos los excesos rentísticos percibidos por el arrendador.

(31) Véase esta sentencia en FUENTES LOJO, «Suma de Arrendamientos Urbanos», 4.ª ed., Barcelona, 1960, págs. 1227-1228, así como la de 19 de abril de 1958, de la misma Audiencia, que se pronunció en sentido contrario, alegando es aplicable la legislación protectora y que ella no es infringida por la omisión fiscal.

Es explicable la posición sostenida por la Sala en esta última sentencia, porque es natural la repugnancia que sienten los Tribunales de Justicia a turbar el normal desenvolvimiento de los contratos por imisiones de leyes fiscales; pero, de adoptar como criterio general el seguido por la Audiencia en este caso particular, se llegaría a la errónea conclusión de que el silencio de la legislación protectora no abre paso a la aplicación de la LAU.

(32) El art. 6.º, e), de la Orden de 10 de julio de 1954 estableció, con más acierto, para las viviendas de renta bonificable que la elevación por calefacción no rebasaría el 30 por 100 de la renta autorizada.

art. 98 de la LAU, desarrollado por el art. 1.º del Decreto de 26 de julio de 1956, que establece como criterio de distribución la proporcionalidad a las rentas, a no ser que la cosa sobre la que recaiga la exención no sea de uso común, en cuyo caso la mayor carga tributaria podrá derramarse únicamente sobre aquellos inquilinos que lo usen y en proporción al uso (33).

Aparte de los impuestos del Estado, son repercutibles también ciertas exacciones legales, que según FUENTES LOJO son las siguientes: Arbitrios por aprovechamientos especiales en la vía pública; arbitrio sobre inspección sanitaria de establecimientos y por prestación de servicios; arbitrios sobre inspección de calderas de vapor, motores, ascensores, montacargas y aparatos para calefacción de edificios; arbitrio sobre conservación y limpieza del alcantarillado; recargo sobre el impuesto del consumo de gas y electricidad; arbitrio sobre la riqueza urbana; arbitrio sobre solares sin edificar; recargo extraordinario sobre la contribución territorial; arbitrio sobre el aumento del volumen de edificación, autorizado por el art. 187 de la Ley del Suelo; arbitrio sobre solares edificados y sin edificar; recargo sobre las contribuciones urbana e industrial y de comercio autorizado por Decreto de 3 de octubre de 1955 (34).

Otros aumentos repercutibles, tanto para las viviendas de primer grupo como para las del segundo, son los siguientes recargos mensuales: portería, 10 por 100; ascensor, 10 por 100; calefacción 30 por 100, solamente durante los meses que se suministre, siendo indispensable que los gastos de funcionamiento y entretenimiento de los servicios que se autorizan a cobrar sean efectivamente satisfechos por el propietario del inmueble. Estos recargos no serán computables en ningún caso para la determinación del precio de venta de las viviendas sobre cuyos alquileres se apliquen (Decreto de 15 de marzo de 1962) (35).

(33) Habrán de tenerse en cuenta las reglas del art. 101 de la LAU, sobre notificaciones.

Y es interesante consignar la contestación dada en 23 de abril de 1954 por la Junta Nacional del Puro a consulta elevada por la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona y que incluye FUENTES LOJO en su artículo titulado «Régimen jurídico de las viviendas bonificables o para la clase media», publicado en «Foro Gallego», núm. 98, año 1955, pág. 88, cuya contestación es del siguiente texto: «No existe inconveniente legal alguno en repercutir en los alquileres de las casas construídas al amparo de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948, todas las elevaciones que por concepto de cargas fiscales se vayan aplicando, siempre que de conformidad con el art. 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (se refiere a la de 1946), hayan transcurrido tres años desde la primera ocupación de las fincas».

(34) FUENTES LOJO, «Suma...», cit., págs. 686 y sgts.

(35) El art. 2.º de este mismo Decreto aplica sus preceptos a las viviendas calificadas definitivamente a partir del 23 de marzo de 1962, en que se publicó en el Boletín Oficial del Estado. En las que hubieran sido calificadas con anterioridad a dicha fecha, se aplicará el por-

Fuera de las elevaciones legítimas, queda absolutamente prohibido por el art. 31 de la LRL todo sobreprecio o prima en el alquiler, ni aún a pretexto de ser alquiladas con muebles y el Decreto de 18 de febrero de 1960 considera falta muy grave la elevación de los alquileres fijados oficialmente, así como la percepción por cualquier concepto de otra cantidad, además de la correspondiente al alquiler de las viviendas reputándose cometidas tantas infracciones cuantas viviendas hubieran sido objeto de agio.

Es de advertir que el art. 6.º del Decreto Ley de 4 de febrero de 1955 prohibió que en las viviendas bonificables se pudiera exigir anticipadamente a los presuntos arrendatarios cantidades por cualquier concepto que no fuere en el de fianza o renta, por lo que el Tribunal Supremo (Contencioso-administrativo) en sentencia de 23 de noviembre de 1960 estimó sancionable la entrega exigida a los inquilinos de 10.000 pesetas en concepto de préstamo reintegrable. El citado precepto sólo autoriza para aquel tipo de viviendas la entrega anticipada de sumas en concepto de fianza, que no podrá rebasar la anualidad o anualidades establecida por la LAU, o de renta, sin que se determine límite alguno. El precepto no ha pasado a la legislación de viviendas de renta limitada, pues el sobreprecio y la prima prohibidos por el art. 31 LRL son conceptos más restringidos que el anticipo de cantidades por cualquier concepto; la omisión ha sido subsanada por el citado Decreto de 18 de febrero de 1960 que, al sancionar la percepción por cualquier concepto de otra cantidad además del alquiler, prohíbe anticipos ilegítimos. No lo será la entrega de la fianza legal y tampoco cabe la duda sobre el anticipo de alquileres, pues el referido Decreto sanciona la percepción de toda otra cantidad además del alquiler y por tal hay que entender el canon legal mensual conforme al art. 111 y 112 RRL. Por otro lado, el art. 4.º de la Orden de 5 de noviembre de 1955 autoriza exclusivamente a las sociedades inmobiliarias de construcción para recibir cantidades anticipadas de los futuros beneficiarios de las viviendas, restricción muy justificada por cuanto el Estado debe facilitar

centaje establecido para el servicio de calefacción, sin perjuicio de los convenios existentes entre el propietario y los inquilinos, y en los de portería y ascensor el recargo será exigible en una cuarta parte al finalizar el primer semestre de 1962, la mitad al terminar el segundo semestre del mismo año, las tres cuartas partes al cumplirse el primer semestre de 1963 y la totalidad a partir de 1.º de enero de 1964.

Partiendo del ejemplo de un alquiler de 800 ptas. mensuales, los recargos por ascensor o portería se exigirán en estos términos:

Desde julio a diciembre de 1962	20 ptas. cada mes.
" enero a junio de 1963	40 " " "
" julio a diciembre de 1963	60 " " "
" enero de 1964 en adelante	80 " " "

el arrendamiento de estas viviendas, destinadas por lo general a habitación de familias de economía modesta, no siempre en condiciones de desembolsar anticipos.

D) Elementos formales

Los contratos de inquilinato han de presentarse en ejemplar triplicado en las Delegaciones de la Vivienda en el plazo de diez días a partir de su formalización. En dicha oficina se tomará razón de los contratos y se hará constar en los asientos respectivos los números de los títulos del «Papel de Fianzas» adquiridos por el propietario (art. 114 RRL).

Tampoco podrá ocuparse la vivienda hasta que haya obtenido la calificación definitiva y, si es del grupo segundo, haya sido asegurada contra el riesgo de incendio (art. 104 RRL); pero no precisarán para la ocupación por sus propietarios e inquilinos de la cédula de habitabilidad (art. 105 RRL y Orden de 25 de enero de 1957). El incumplimiento de estos preceptos constituye falta (Decreto de 18 de febrero de 1960).

Por último, las viviendas habrán de ser adjudicadas a los inquilinos de conformidad con las reglas señaladas por la Administración (art. 71-5.º RRL) y los promotores habrán de consignar en el escrito solicitando la aprobación del proyecto definitivo las reglas para la adjudicación de las viviendas, indicando la clase de los usuarios y las normas previstas para su elección (art. 70 RRL). La adjudicación de locales comerciales que se hallen enclavados en grupos de viviendas dadas en régimen de arrendamiento se llevará a efecto también mediante concurso y se suscribirá con el adjudicatario contrato de inquilinato, según dispone el art. 6.º de la Orden de 7 de agosto de 1961, sobre locales comerciales en grupos propiedad de I.N.V. La adjudicación de las viviendas construídas por la Obra Sindical del Hogar se rige por normas especiales, que exigen el sorteo entre los componentes de los grupos que enumera el art. 8.º de la Orden de la Delegación Nacional de Sindicatos de fecha de 12 de mayo de 1955, modificada por la de 15 de junio del mismo año; la adjudicación de locales comerciales en los grupos de viviendas construídos por la misma Obra se realizará mediante concurso público, en los términos que desarrollan las Ordenes de la Delegación Nacional de Sindicatos de 12 de febrero y 12 de mayo de 1955 (36).

(36) Sobre adjudicación de viviendas véase el trabajo de GALLARDO RUEDA, «Viviendas de régimen especial», *Información Jurídica*, núms. 190-191.

E) Efectos de la relación arrendaticia

a) *Uso de la vivienda*.—Se destinará exclusivamente a domicilio permanente, sin que, bajo ningún pretexto, pueda dársele un uso distinto (art. 27 LRL). La palabra *domicilio* está empleada aquí en la acepción estricta de casa abierta u hogar («habitatio», «domus») (37) y la permanencia es un requisito real de continuidad en el uso de la vivienda, más riguroso que la habitualidad exigida por el art. 40 del Código civil, por cuanto ésta se caracteriza, más que por la duración permanente, por ser la residencia normal y la presumible para el futuro próximo, mientras que la permanencia significa asiento continuado en la vivienda, de tal manera que sólo esté desocupada temporalmente por causa justificada o, aun sin ella, durante períodos de tiempo no inferiores a seis meses en el curso de un año, como establece la causa 3.^a del art. 62 de la LAU para configurar el no uso de la vivienda.

No podrá variarse el uso de la vivienda y el Decreto de 18 de febrero de 1960 considera falta grave destinar las viviendas a usos no autorizados, configurándose también esta infracción como causa de desahucio por el art. 120 RRL. Por lo tanto, no podrán convertirse en locales de negocio, aunque, a la inversa, se admite por el art. 109 que los locales comerciales puedan transformarse en viviendas. No habrá cambio de destino cuando alguna dependencia se destine a despacho, escritorio, actividad de enseñanza o a una pequeña industria doméstica; las cuestiones que se planteen podrán resolverse con los criterios que propociona el art. 4.º de la LAU.

b) *Conservación de la vivienda*.—Los propietarios vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia superior del I.N.V., el cual podrá llegar, si fuere preciso, hasta realizar las obras necesarias por cuenta de aquellos (art. 27 LRL). El Reglamento amplía al inquilino las obligaciones de conservación, policía e higiene y precisa que las obras ordenadas por el Instituto serán por cuenta de los que resulten responsables, aclaración justa ya que puede existir el dolo o la culpa en el arrendatario o en un tercero y, entonces, es a éstos y no al propietario a quienes habría que atribuir la responsabilidad por daños. El mismo artículo 107 del RRL dispone que la facultad de realizar obras por cuenta ajena puede delegar-

(37) Sobre domicilio y hogar conyugal, puede verse DE CASTRO, «Derecho Civil de España», Tomo II, pág. 458; ALBALADEJO, «Instituciones de Derecho civil», Tomo I, vol. 2.º, Barcelona, 1961, pág. 159; BARRLE, «Cuestiones de Derecho matrimonial», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 1960, págs. 575 y sgts.



la el I.N.V. a favor de los promotores y que, en todo caso, quedará a salvo lo que dispongan las Ordenanzas Municipales de la localidad. Estimamos que también habrán de respetarse las disposiciones generales dictadas por el Estado en materia de policía y sanidad de viviendas.

Con el fin de regular con todo detalle el uso y convivencia, el art. 108 RRL faculta a los propietarios de grupos o bloques para que puedan establecer Reglamentos comprensivos de las condiciones especiales de uso de las viviendas, ajustándose para ello a las bases que dicte el I.N.V. y sometándolo a la aprobación de dicho Organismo, considerándose las normas de tales Reglamentos como cláusulas complementarias de los respectivos contratos.

Tiene plena vigencia en este tipo de viviendas el art. 107 de la LAU que grava al arrendador con la carga de efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido, y ésto se justifica plenamente porque en las viviendas del segundo grupo uno de los sumandos para calcular el alquiler está constituido por los gastos de conservación y administración; pero no será de aplicación el art. 110 LAU, pues no es el arrendatario quien puede realizar obras de cuenta del propietario, sino el I.N.V., como hemos visto más arriba, ni tampoco podrá invocarse el art. 108, por cuanto el canon de conservación lo ha venido percibiendo el arrendador del arrendatario como integrante de la renta en las viviendas del segundo grupo y sería abusivo que repercutiera, además, el 6 por 100 del importe de las obras. Igualmente es presumible que en el precio máximo de la renta de las viviendas del primer grupo (24.000 ptas. anuales) se ha incluido el coeficiente por reparaciones. De todos modos, no se presentarán en la actualidad cuestiones sobre reparación de viviendas de renta limitada, que ahora se encuentran en su primer período de vida y para lo sucesivo cualquier desequilibrio de esta naturaleza sería corregido por la revisión quinquenal de la renta.

Se califica de falta leve el incumplimiento por parte de los propietarios o de los inquilinos de sus obligaciones respecto a las obras de conservación de las fincas y de su policía e higiene (Decreto de 18 de febrero de 1960).

c) *Obras de mejora.*—Son silenciadas por la Legislación de viviendas de renta limitada; pero no creemos que si el propietario las realiza pueda elevar la renta en los términos que autoriza el art. 112 LAU, pues ello iría contra la rigurosa prohibición del art. 113 RRL. Si las realiza el arrendatario quedarán en beneficio de la finca y habrá de contar con el consentimiento del arrendador cuando se pudiera variar la configuración

de la vivienda y del I.N.V. por si las viviendas se elevasen a superior clase y categoría (38).

d) *Derecho de información de los inquilinos.*—Los propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos el acuerdo de calificación definitiva de las viviendas en el que figuren las condiciones y límites señalados a los alquileres, los cuales —condiciones y límites— constarán en una cartilla para cada finca que también se hallará a disposición de los inquilinos y de la Inspección del Instituto (art. 110 RRL).

Se considera falta leve no conservar a disposición de los inquilinos y del Ministerio la resolución concediendo la calificación definitiva.

e) *Alquiler obligatorio de las viviendas.*—Lo impone el art. 117 RRL, redactado por Decreto de 17 de noviembre de 1960, a los promotores que hubieren edificado con el propósito de vender las viviendas, si transcurrido el plazo de tres años desde que fue otorgada la calificación definitiva no se hubiere efectuado su venta. El transcurso de dicho plazo sin que el propietario ceda en alquiler las viviendas dará lugar a la aplicación de la Disposición adicional 2.ª, a) de la LAU, conforme a la cual el Gobernador civil de la provincia, comprobando sumariamente las denuncias que se le formulen, concederá al propietario el plazo de un mes para que se ocupen y, transcurrido dicho plazo sin hacerlo, dentro de los quince días que sigan acordará que sea ocupada por el primer aspirante a inquilino, en turno riguroso de antigüedad, que se hallare dispuesto a pagar la renta legal y el aspirante advendrá inquilino de la vivienda con todos los derechos y deberes que establece la legislación protectora y la de arrendamientos urbanos, aunque el arrendador se niegue a otorgarle el contrato.

f) *Tanteo y retracto.*—Las viviendas de renta limitada pueden enajenarse por sus respectivos propietarios, las del primer grupo sin limitación de precio y las del segundo grupo por precio que no exceda de capitalizar al 5 por 100 el importe de su alquiler bruto anual, quedando absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima (arts. 30 y 31 LRL y art. 116 RRL).

Si la vivienda que se enajena está arrendada habrán de tenerse en cuenta los derechos que a los arrendatarios concede el capítulo VI de la LAU, o sea, los de tanteo, retracto e impugnación de la transmisión, y así lo reconoce expresamente el art. 117 RRL para el supuesto de vivienda que, construída para venderla y obligado el propietario a arrendarla

(38) CASAS MARTÍNEZ, «Arrendamiento de fincas protegidas», Madrid, 1960, pág. 244.

por no enajenarse en plazo de tres años, se vendiera estando alquilada (39).

g) *Cesión del arrendamiento.*—Está prohibida la cesión del uso de las viviendas, aunque sea a título gratuito, sin la correspondiente autorización (art. 1.º del Decreto de 18 de febrero de 1960), y constituye falta grave que puede ser causa de desahucio (5.ª del art. 120 RRL). Está autorización habrá de concederse, según los casos, por el I.N.V. o por la Dirección General de la Vivienda (art. 7, c, del Decreto de 21 de julio de 1960 y art. 13, e, de la Orden de 2 de febrero de 1961).

Es opinión doctrinal que en materia de cesión no es de aplicación la LAU y que, por lo tanto, no tendrá eficacia la cesión consentida expresa o tácitamente por el arrendador solamente, ni la subrogación entre parientes, ni el uso por terceras personas extrañas al inquilino (40).

F) Duración y prórroga del contrato

Ninguna limitación establece la legislación protectora sobre estos aspectos contractuales y, por lo tanto, habrá que respetar el plazo de duración pactado y, si se hubiere omitido, la duración determinada por el plazo que abarque la renta convenida, según dispone el art. 1581 del Código civil. También operará en estas viviendas la prórroga, forzosa para el arrendador y potestativa para el arrendatario, que establece el art. 57 de la LAU, porque, como dice la Audiencia Territorial de Madrid en la sentencia citada de 17 de marzo de 1959, dado que la prórroga forzosa es el más fundamental derecho atribuido al arrendatario desde los primeros Decretos de inquilinato, y concediéndose a los menos protegidos, no se iba a negar a los más protegidos.

Del mismo modo, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones, el arrendamiento continuará subsistiendo; y en caso de fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento sucederán en el arrendamiento su cónyuge, descendientes, hijos adoptivos, ascendientes y hermanos, en los términos que previene el art. 58 y concordantes de la LAU.

(39) Sobre bonificación del 50 por 100 en los impuestos de Derechos reales y Timbre, en el supuesto de ejercicio del derecho de retracto, se pronuncian los acuerdos del Tribunal Económico-Administrativo Central de 24 de noviembre de 1959, 3 de febrero de 1960 y 8 de marzo de 1961.

(40) Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 2 de octubre de 1957 (Revista General de Derecho, 1957, pág. 1019). Idem., de 17 de marzo de 1952 (Boletín de Información del Ministerio de Justicia, núm. 442); FUENTES LÓO, ob. cit., pág. 1286; CASAS MARTÍNEZ, ob. cit., pág. 234.

G) Subarriendo

El subarriendo requerirá autorización expresa y sólo podrá concederse cuando concurren motivos justificados, previo consentimiento del propietario y siempre que el subarrendador no perciba por dicho contrato renta superior a la que corresponda al arrendamiento (art. 102 RRL).

Examinando estos requisitos comparativamente con los exigidos por la LAU, advertimos que el consentimiento del propietario es menos formal en la legislación protectora, por cuanto no impone que sea, además de expreso, escrito, como exige el art. 10 de la LAU, ni el subarrendador viene obligado a entregar al subarrendatario el mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación. El precio del subarriendo no puede exceder del que corresponda al arrendamiento, mientras que el art. 12 de la LAU fija como tope el doble de aquél; pero en lo que respecta a la revisión de la subrenta en concordancia con la elevación o disminución que experimente el precio del arriendo, habrá de aplicarse en lo procedente el art. 13 de la LAU y el propietario que consintió el subarriendo tendrá derecho a participar en el precio del subarriendo de conformidad con el apartado 1.º del art. 14 de la LAU. Por último el subarriendo de estas viviendas necesita para su validez autorización expresa de la Administración, que, como en la cesión, será el I.N.V o la Dirección General de la Vivienda, según los casos, y que sólo podrá concederse cuando concurren motivos justificados, como escasez angustiosa de viviendas en la localidad o situaciones particulares de necesidad de vivienda que pudieran remediarse con el subarriendo.

Otros preceptos de la LAU tendrán también aplicación a las viviendas de renta limitada subarrendadas, como la prohibición de que el subarrendatario pueda, a su vez, celebrar contrato de subarriendo (art. 20); pero otros no serán adecuados para completar la regulación jurídica de este tipo de viviendas. Así, no creemos que sea admisible el subarriendo tolerado que regula el art. 17 de la LAU, pues el art. 102 RRL no hace excepción en cuanto a la concurrencia del doble consentimiento del propietario y de la Administración (41). Pero no habrá subarriendo cuando

(41) Véase en el mismo sentido AGUILERA y PERE RALUY, «Subarrendos autorizados», Revista Jurídica de Cataluña, año 1959, pág. 226.

El art. 4.º del Decreto-Ley de 4 de febrero de 1955, sobre viviendas bonificables, prohibió terminantemente la cesión, bajo cualquier concepto distinto del subarriendo, de las viviendas acogidas a las anteriores disposiciones, e incluso la convivencia con personas extrañas a que se refiere el art. 27 (hoy 18) de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; y la Audiencia de Madrid, en sentencia de 17 de marzo de 1959 (PRETOR, 1960, pág. 226) declaró que está prohibido el subarriendo total y el parcial.

el arrendatario ejerza la pequeña industria doméstica de hospedaje, en los términos que prevé el art. 21 LAU, si bien cuando los huéspedes sean más de dos se necesitará la autorización expresa y escrita del arrendador, pues el contrato de inquilinato —dispone el art. 4.º de la LAU— 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. También confirma esta tesis el hecho de que en los diversos regímenes protectores de construcción de viviendas que se han sucedido en nuestra Patria, solamente se prohibió el hospedaje en las viviendas para la clase media (art. 16 de la Orden de 14 de abril de 1948), precepto excepcional que proclama la licitud del hospedaje en los otros tipos de viviendas, como reconoció para las de la Ley Salmón la A.T. de Madrid en sentencia de 18 de abril de 1959 (Rev. Gral. de Derecho, 1959. pág. 453) y para las bonificables la misma Audiencia en sentencia de 13 de mayo de 1958 (FENTES LOJO, ob. cit., pág. 1226).

H) Resolución del contrato de arrendamiento

La legislación de viviendas de renta limitada acepta como causas resolutorias las que articula la LAU y, además, señala otras específicas en los arts. 32 LRL y 120 y 121 RRL (42). Algunas son coincidentes, en cuyo supuesto habrá de prevalecer el régimen protector sobre el de la LAU, según dispone el art. 1.º de este último texto legal.

a) *Causas especiales establecidas por la legislación protectora.*—Son las siguientes:

1.ª Ocupar la vivienda sin la condición de inquilino. Se comprenden aquí las ocupaciones precarias por causa, entre otras, de subarrendos y cesiones no autorizados, sucesión de personas no legitimadas, etc.

2.ª Cesación firme y definitiva de la relación laboral o de empleo entre el inquilino y el propietario de la vivienda, cuando aquella relación hubiera sido la determinante del arrendamiento de la vivienda.

Según la LRL, si la causa de la extinción de la relación expresada hubiere sido la muerte del inquilino, las personas que con él convivieren tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda. Mas el RRL exceptúa los casos en que la extinción de la relación laboral o de empleo hubiera sido originada por la muerte del inquilino o incapaci-

(42) El art. 121 del RRL se limita a reproducir algunas causas resolutorias del artículo precedente, más la falta de pago, a efectos de atribución administrativa de competencia para el desahucio.

cidad permanente y absoluta del mismo por accidente del trabajo, en los que se respetará el contrato de inquilinato: a) en el supuesto de muerte, mientras viva la viuda y hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad; b) en el supuesto de incapacidad, mientras viva el accidentado y hasta que los hijos alcancen también la mayoría de edad.

Estamos de acuerdo con NADAL OLLER en que estas excepciones introducidas por el Reglamento en beneficio de la viuda, del accidentado y de los hijos tienen fuerza obligatoria, pues no contradicen la ley si no que la extienden generosamente en favor de desvalidos (43).

Ultimamente el Decreto de 18 de febrero de 1960 permite que la Empresa consienta que continúen ocupando la vivienda, por tiempo no superior a un año, el cónyuge, ascendiente, descendientes y hermanos legítimos o naturales que conviviesen habitualmente con el obrero o empleado al tiempo de su fallecimiento (art. 1.º, infracción 2.ª, a). Este precepto contradice en parte al anteriormente transcrito del RRL, pues limita a un año el tiempo de ocupación por la viuda o por los hijos del difunto de la vivienda, exigiendo además la convivencia habitual de éstos con el obrero o empleado como requisito para continuar en la posesión de la vivienda y que la Empresa lo autorice, pues en otro caso el consentir una sucesión contraria a dicho precepto constituye falta grave, que, conforme al art. 120, causa 5.ª, del RRL, puede ser motivo de desahucio. ¿Cómo salvar esta antinomia? Ciertamente que el Decreto de 18 de febrero de 1960 solamente deroga expresamente los arts. 123 a 128 del RRL (art. 8.º); pero ello no es obstáculo para que opere la derogación tácita, conforme al art. 5.º del Código civil. Entendemos, no obstante, en atención a los intereses sociales en juego, que el Decreto de 1960 debe interpretarse en función del RRL y que, por lo tanto, serán continuadores del arrendamiento, por mandato legal, la viuda, el incapaz y los hijos menores en los términos que establece el RRL; y serán continuadores por consentimiento de la Empresa, los ascendientes, hijos mayores de edad, los demás descendientes y los hermanos legítimos o naturales que conviviesen habitualmente con el obrero o empleado al tiempo de su fallecimiento.

3.ª Cuando, a juicio del I.N.V., se hubieren ocasionado por el inquilino deterioros graves en el inmueble. Será necesario, por consiguiente, que se tramite el oportuno expediente por el I.N.V. con el fin de declarar la gravedad de los daños a efectos resolutorios y habrá de tenerse en cuenta que el Tribunal Supremo ha sentado la doctrina de que los daños han de ser de naturaleza dolosa para que se produzca la resolución del contrato (sentencias de 28 de febrero de 1949 y 23 de marzo de 1953).

(43) NADAL OLLER, *ob. cit.*, pág. 17.

4.ª Cuando la vivienda no constituya domicilio permanente del arrendatario.

Exponíamos más arriba qué había de entenderse por domicilio permanente (supra IV, E, a) y hemos de añadir que en esta causa resolutoria se comprende la transformación de la vivienda en local de negocio, sin que se entienda producida dicha transformación cuando, al amparo del art. 4.º de la LAU, 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; pero, dado el rigor que el RRL emplea en este punto, no creemos que deje de haber transformación en ninguno de los supuestos del apartado 2.º del art. 5.º de la LAU, es decir, cuando la vivienda se destine íntegramente a escritorio, oficina, depósitos o almacenes, aún cuando el arrendatario no se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo.

El art. 109 RRL no limita ni prohíbe la transformación de local de negocio en vivienda; solamente recuerda que habrá de sujetarse el arrendamiento de la vivienda a las limitaciones que impone el régimen de protección. Sin embargo, este cambio de destino por decisión unilateral del arrendatario se configura como causa resolutoria en el art. 120 RRL, causa 5.ª, en relación con el Decreto de 18 de febrero de 1960 por comisión de falta grave.

Si lo arrendado es un local comercial con vivienda aneja, entendiéndose por ésta «aquella que con el local comercial tenga comunicación interior y directa, siempre que se haya adjudicado en consideración a la relación contractual existente sobre el local comercial del cual depende y con el que constituye un todo inseparable» (at. 1.º de la Orden de 7 de agosto de 1961), es indudable que la conversión de la vivienda aneja en local de negocio podrá dar lugar a la resolución de todo el complejo arrendaticio.

5.ª Por infracción grave, declarada por el I.N.V., de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de viviendas de renta limitada.

Las infracciones graves se recogen en el apartado 2.º del art. 1.º del Decreto de 18 de febrero de 1960 y son:

1) Ocupar las viviendas de Empresas quienes no formen parte de su personal, lo que, según el art. 3.º del mismo Decreto, llevará consigo la rescisión de los contratos. Este supuesto se diferencia del previsto por la causa tercera del art. 120 RRL, que parte de la base de cesación de la relación laboral, mientras que la infracción que examinamos supone la per-

manencia de dicha relación y que el arrendatario haya sido sustituido por persona no legitimada en la posesión de la vivienda.

2) El subarriendo y la cesión de uso de las viviendas, aunque sea a título gratuito, sin la correspondiente autorización (44).

3) Destinar las viviendas a usos no autorizados.

Coincide esta causa con la sexta del art. 120 en cuanto se refieren ambas a la transformación de la vivienda en local de negocio; pero es más amplia porque abarca la situación inversa, de conversión de local de negocio en vivienda, no contemplado por aquel otro artículo del RRL, según vimos anteriormente.

4) El arrendamiento, sin autorización de Ministerio, de las viviendas que hubieren sido construidas para ser habitadas.

Esta infracción complementa la prohibición establecida por el art. 102, pfo. 2.º, del RRL, que solamente autoriza su alquiler por razones de necesidad o conveniencia notorias (45).

5) El arrendamiento conjunto, sin autorización del I.N.V., de la vivienda y mobiliario adecuado, aunque adopte la forma de contratos distintos.

Este precepto es el complemento sancionador de la prohibición establecida por el art. 113 RRL.

6) Ocupar o disfrutar más de un piso en edificios construidos al amparo de las disposiciones legales protectoras de las viviendas, a excepción de los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos contratos en el mismo o diferentes edificios del conjunto urbanístico.

Guarda estrecha relación esta infracción con el art. 103 RRL, al que modifica parcialmente, por cuanto admite que los pisos pertenezcan a diferentes edificios, aunque del mismo conjunto urbanístico (46).

Si los arrendatarios fueren varios habrá de tenerse en cuenta el orden de preferencia que establece el art. 62, caso 4.º, de la LAU, de modo que la resolución corresponderá al que primero la ejercite; si fuere un solo arrendador, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste resolver el contrato respecto de cualquiera de ellas; y en el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de dicha facultad de elección.

En todos estos casos, la incoación del expediente previo será acordada por el Ministro o Director General de la Vivienda, instruyéndose por la

(44) Véase supra IV, G).

(45) Véase lo que decimos más arriba, IV, B, a) y nota (24).

(46) Remitimos al lector al epígrafe IV, B), b).

Inspección General y ajustándose a los trámites establecidos por la Ley de Procedimientos Administrativos, sin perjuicio de que la Inspección pueda ordenar a las Delegaciones Provinciales del Ministerio la práctica de todas o algunas de las diligencias del expediente, pero reservándose aquellas en todo caso el formular la propuesta de sanción o sobreseimiento al Organismo competente para resolver, que, cuando la falta es grave, es la Dirección General de la Vivienda. Contra su acuerdo podrá interponerse recurso de alzada ante el Ministro del Departamento, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa. Será trámite esencial previo a la interposición de todo recurso la consignación del importe de la multa en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales, a disposición del Ministro o del Director del I.N.V. (art. 4.º del Decreto de 18 de febrero de 1960).

b) *Causas establecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.*—Se remite a ellas el art. 119, apartado a), del RRL, si bien no todas tendrán aplicación, por cuanto habrán de excluirse aquellas causas que también están reguladas en la legislación protectora, con prevalencia de ésta sobre aquella según dispone el art. 1.º LAU. Por esta razón, las únicas causas resolutorias del art. 114 de la LAU que tienen aplicación a las viviendas de renta limitada son las siguientes:

1.ª La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan (causa 1.ª).

2.ª La tenencia de huéspedes en forma distinta del art. 21 (causa 2.ª) (47).

3.ª Subarrendar la vivienda al subarrendatario y, requerido el subarrendador por el arrendador, dentro de los dos meses siguientes no se hubiere ejercitado la acción resolutoria contra el subarrendatario (causa 4.ª).

4.ª Cuando se lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción (causa 7.ª).

5.ª Cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, con las excepciones y legitimación que establece la causa 8.ª (48).

6.ª La expropiación forzosa del inmueble, dispuesta por Autoridad

(47) Sobre hospedaje en estas viviendas hemos tratado antes, IV, G).

(48) El Reglamento vigente de industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas es el aprobado por Decreto de 30 de noviembre de 1961, con las rectificaciones introducidas por la Presidencia del Gobierno, disposición sin fecha, publicada en el B. O. E. de 7 de marzo 1962

competente, según resolución que no dé lugar a ulterior recurso (causa 9.^a).

7.^a La declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la Autoridad municipal (causa 10.^a).

8.^a Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas en el capítulo séptimo de la LAU para la prórroga forzosa del contrato, o por concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el art. 62 de la misma Ley (causa 11.^a).

Por lo tanto, si los continuadores «mortis causa» en el arrendamiento no reúnen las circunstancias exigidas por los arts. 58 a 60 de la LAU, procederá esta causa de resolución. Y de los cinco casos de excepción a la prórroga que enumera el art. 62, todos, menos el cuarto —que fue previsto entre los casos especiales por el RRL—, serán aplicables al arrendamiento de estas viviendas, o sea, la excepción por necesidad, derribo, no uso y disponibilidad de vivienda propia por el inquilino.

1) El juicio de desahucio

El trámite procesal adecuado para hacer efectiva la resolución del contrato de arrendamiento y que la vivienda quede libre de personas y de cosas se conoce con el nombre de juicio de desahucio. Está regulado en el Título XVII del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento civil; pero las leyes arrendaticias posteriores han adaptado al desahucio otros procesos, tales los de pequeña cuantía e incidental acogidos por la LAU y el verbal y otro especial por la de arrendamientos rústicos.

También habrá que recurrir a diversos procesos para tramitar el desahucio de viviendas de renta limitada, como veremos seguidamente, una vez que expongamos algunas cuestiones que plantea la competencia y la legitimación.

a) *Competencia*.—Para su delimitación es fundamental el último inciso del apartado 3.º del art. 1.º de la LAU, según el cual en las cuestiones de competencia y procedimiento se estará por entero a lo dispuesto en dicha Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales (49).

(49) Esta Disposición final deroga «todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las aludidas anteriormente y de las siguientes: Ley de 23 de septiembre de 1939 en los casos cuya aplicación está establecida; Decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945, relativos a viviendas económicas y protegidas y Decreto de 21 de marzo de 1952, sobre igual materia; Ley de Ordenación de Solares, de 15 de mayo de 1945, y disposiciones complementarias; Decreto de 3 de octubre de 1947, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria veintitrés del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946... (siguen otros textos que no interesan a nuestro estudio).

A primera vista pudiera pensarse que la jurisdicción ordinaria es competente para conocer de todas las cuestiones litigiosas relativas a viviendas de protección estatal y en tal sentido se han pronunciado algunos autores como BERNAL SÁNCHEZ y GARCÍA GALÁN con RODRÍGUEZ-SOLANO (50), afirmándose por estos últimos que en el párrafo 3.º del art. 1.º de la LAU «se ha ensanchado la aplicabilidad de esta Ley especial al extender la plena virtualidad de sus disposiciones procesales y de competencia a las fincas urbanas construídas al amparo de otras leyes particularmente protectoras del inquilino... Entendemos que el último inciso de este párrafo tercero, deroga los artículos 4.º al 9.º inclusivos, de la Ley de 23 de septiembre de 1939 sobre alquileres y desahucios de viviendas económicas construídas por organismos oficiales, los dos últimos párrafos del art. 32 de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas protegidas; y el último párrafo del artículo 119 y 122 del Reglamento para las mismas, aprobado por Decreto de 24 de junio de 1955; ya que aquél es bien terminante en cuanto a que todo lo relativo a competencia y procedimiento habrá de seguirse por entero conforme a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos; criterio laudable porque hora es ya de ir cercenando el desgajamiento de la jurisdicción común de numerosas materias que poco a poco se iban eliminando de su contenido» (51).

La Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, en sentencia de 20 de mayo de 1958 (PRETOR, año 1961, pág. 85), con criterio más exacto, sostiene que las causas del art. 119, a), y 120 del RRL son siempre de competencia judicial, pues la Ley de 23 de septiembre de 1939, respectada por la Disposición final 2.ª de la LAU, ya estaba derogada por la LRL. La Audiencia parece seguir una indicación de CASTÁN y CALVILLO (52) y, aunque es cierta la afirmación no es exacto el argumento, pues, en primer lugar, dicha competencia viene determinada expresamente por los arts. 119 y 120 RRL; por otro lado una ley posterior puede revivir leyes derogadas por otra anterior; y, por último, no es cierto que la Disposición final de la Ley de 15 de julio de 1954 derogue los preceptos procesales relacionados en la Disposición final 2.ª de la LAU, sino solamente las substantivas siguientes: leyes de 19 de abril de 1939 y 25 de noviembre de 1944 y los Decretos leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviem-

(50) BERNAL SÁNCHEZ, «Ámbito de aplicación del derecho especial de arrendamientos urbanos», *Anuario de Derecho Civil*, año 1956, pág. 1133; GARCÍA GALÁN y RODRÍGUEZ-SOLANO, «El arrendamiento urbano en la doctrina jurisprudencial», Madrid, 1956, pág. 18.

(51) Sin embargo, en la nota (I) de la pág. 632 escriben: «Esto (se refieren al reconocimiento de vigencia a disposiciones sobre viviendas de protección estatal) contradice lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1.º. ¿Quedarán vigente sólo en cuanto se refiera a competencia y procedimiento?».

(52) En el Tratado citado, tomo I, pág. 251, nota 1.

bre de 1953, así como, de una manera genérica, los preceptos legales y reglamentarios que se opusieron a lo dispuesto en aquella LRL; pero los preceptos procesales, entre ellos la Ley de 23 de septiembre de 1939, no se oponen a dicha Ley, antes la complementan, si tenemos en cuenta que por el juego de las transitorias 1.ª y 2.ª subsiste el régimen jurídico de las viviendas construídas bajo regímenes protectores anteriores al establecido por la legislación de renta limitada.

La interpretación correcta se deduce claramente del art. 32 LRL, que atribuye a la jurisdicción ordinaria el conocimiento de las acciones resolutorias ejercitadas al amparo de causas previstas en la LAU y en el propio art. 32 LRL y 120 RRL; en cambio, si las viviendas han sido construídas por Organismos oficiales, es decir, los relacionados bajo los apartados c), d), e), f), del art. 15 RRL, entonces la LRL se remite a la Ley de 23 de septiembre de 1939, que atribuye la competencia para conocer de dichos litigios al Instituto Nacional de la Vivienda.

La única duda que podría plantearse es si están vigentes la Ley y el Reglamento de viviendas de renta limitada, en cuanto a estas particularidades arrendaticias, ya que fue omitida en el cuadro de vigencias de la Disposición final 2.ª de la LAU; pero, hay que entender que subsisten en la actualidad como incluídos entre las disposiciones aludidas en el texto de la LAU, concretamente en el art. 1.º, lo que basta, según la misma Disposición final para tenerlas como vigentes (53).

Descendiendo a más detalles, la competencia se distribuye en estos términos:

a) *Competencia de la Administración.*—Repetimos que viene establecida por el art. 32 LRL y para las causas que relaciona el art. 121 del RRL, cuando son promotores entidades oficiales. Si la causa de resolución es la falta de pago de la renta, la competencia viene atribuída por el art. 122 RRL y por el art. 4.º de la Ley de 23 de septiembre de 1939 al I.N.V., concretamente, a la Subdirección General de Administración y Conservación (Departamento de Uso y Conservación), sin perjuicio de que la instrucción se delegue, cuando así convenga, en la forma que en cada caso se determine (norma 33, e) de la Orden de 24 de enero de

(53) CASTÁN y CALVILLO, ob. cit. y l. cit., págs. 49-50.

El dictamen de la Comisión de Justicia de las Cortes disponía que «la excepción (a la aplicación de las normas de la LAU) no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley», que atribuída a la jurisdicción ordinaria el conocimiento de todas las cuestiones litigiosas relativas a viviendas de protección estatal. El inciso añadido a última hora: «sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales» hizo que se mantuviera la competencia de la Administración en los casos a que se refieren las leyes citadas en dicha disposición y las aludidas en el texto de la LAU, entre las que figura la Ley y el Reglamento de las viviendas de renta limitada.

1961). Si es otra de las causas enumeradas en el art. 120 RRL, la Circular núm. 83 RL, dispuso en su apartado quinto que rigen las disposiciones contenidas en los artículos 119 y sgts. del RRL, «los cuales se desarrollarán en su momento oportuno mediante Circular de esta Dirección General» (54). No se ha publicado la prometida circular y, por lo tanto, habrá que tener en cuenta el art. 122 RRL a efectos de competencia, en los mismos términos que vimos para el desahucio por falta de pago, y ésto se confirma por el carácter general con que está redactado el apartado e) de la norma 33 de la Orden de 24 de enero de 1961.

b' *Competencia de los Tribunales de Justicia.*—Hemos de establecer una separación:

a") Si se acciona por causa prevista en la LAU, hay que ajustarse a las normas procesales determinadas en ella, según dispone el art. 119 a) RRL, que son los arts. 122 y 123 de dicha LAU, que atribuyen la competencia a los Jueces Municipales y Comarcales, excepto en cuestiones que, no siendo desahucio por falta de pago, afecten a locales de negocio o a vivienda en la que se ejerza profesión colegiada que tribute o a locales que sean dependencia del Estado, Provincia o Municipio, así como cuando se ejerciten acciones de tanteo, retracto o impugnación de la transmisión.

b") Si se ejercita la acción resolutoria con base en alguno de los supuestos enumerados en el art. 120 RRL, se remite este precepto a lo establecido en los art. 1570 a 1608 de la Ley Procesal civil (55), artículos que regulan el procedimiento que ha de seguirse ante los Juzgados Municipales y ante los de Primera Instancia, según la distribución de competencia que establecen los arts. 1652 y 1563, a los que se remiten expresamente los arts. 1570 y 1589 del referido texto procesal, que atribuyen a los Juzgados Municipales y Comarcales solamente competencia para conocer de la falta de pago y de la extinción de la relación laboral, remitiendo la tramitación de todos los demás casos a los Jueces de 1.ª Instancia (56).

Ante este abigarrado sistema de normas de distribución de competencia, no es extraño que FUENTES LOJO lo considere absurdo y abogue para que en una próxima reforma se suprima este capítulo de los desahucios

(54) La Circular 83 RL aparece recogida en el volumen «Viviendas de renta limitada», recopilado por el Instituto Nacional de la Vivienda y editado por Afrodiseo Aguado, S. A., Madrid, 1957, págs. 526 y sgts.

(55) Está equivocado el Reglamento al emplear la copulativa y, no la preposición «, como hace el art. 32 LRL, que remite a los arts. 1570 a 1680 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

(56) Estos preceptos excluyen la competencia de las Magistraturas de Trabajo en el arrendamiento urbano laboral de viviendas de renta limitada, por excepción a las atribuciones que les confiere el art. 204 del Decreto de 4 de julio de 1958, sobre procedimiento laboral.

de la legislación de viviendas de renta limitada y se remita a lo que dispone la LAU (57)

b) *Legitimación*.—En el aspecto activo no puede extenderse a los amplios términos que recoge el art. 1564 de la Ley Procesal, por cuanto ni el usufructo ni cualquier otro título de disfrute que no sea el de propiedad es admitido por la Legislación de viviendas de renta limitada. Junto a los propietarios particulares y sus causahabientes están legitimados también los Entes oficiales relacionados en los apartados c), d), e) y f) del art. 15 RRL.

Pasivamente, la legitimación viene establecida por el art. 1565 de la Ley de Enjuiciamiento civil. En primer lugar, corresponde soportar la acción a los arrendatarios, que son los sujetos de ordinaria legitimación; si la causa de resolución fuera la cesión ilegal tendría que demandarse también al cesionario (art. 25 LAU). En el desahucio laboral está legitimado el arrendatario-trabajador, cuya relación laboral o de empleo ha cesado. Por último, en el supuesto de la causa segunda del art. 120 RRL y 2.ª a) del art. 1.º del Decreto de 18 de febrero de 1960 habrá de dirigirse la demanda contra el precarista ocupante de la vivienda.

c) *Procedimiento*.—a) *Desahucio por falta de pago de la renta*.—Los promotores particulares habrán de ajustarse a la LAU, cuyo art. 124 remite al proceso regulado por los arts. 1571 a 1582, que es el juicio verbal de desahucio, pero teniendo en cuenta el plazo de dos meses que para el desalojo establece el art. 142 de la LAU y las circunstancias que para enervar la acción exige el art. 147 de la misma Ley.

Los promotores oficiales habrán de ajustarse al procedimiento que regula el art. 122 RRL, que consta de los siguientes períodos:

1) *Requerimiento*.—Vencido y no pagado un plazo de pago, que se entenderá mensual para los que disfrutaban las viviendas en virtud de contrato de inquilinato, el Organismo propietario de la vivienda requerirá al inquilino moroso para que en un plazo de ocho días, a partir de la conminación, abone el importe de sus atrasos. El requerimiento se hará al inquilino en persona y en el domicilio objeto del contrato, y se dejará en él una copia del mismo; si no se encontrase en su domicilio el requerido, se entregará el oficio a la persona que esté encargada de la finca y, si no hubiere ninguna, al vecino más próximo, recogiéndose la firma del que lo hubiere recibido.

2) *Apercibimiento*.—Si dentro del plazo de ocho días no abonare el deudor el importe de la renta, el I.N.V., a instancia del Organismo propietario, apercibirá de lanzamiento al requerido para el caso de que no

(57) FUENTES LOJO, ob. cit., pág. 1288.

desalojare la vivienda dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la comunicación. Este apercibimiento se hará en la misma forma que el requerimiento y contra este acuerdo del Instituto podrá promoverse recurso de alzada ante el Ministerio de la Vivienda en plazo de quince días.

3) Propuesta de lanzamiento.—Transcurrido el término fijado sin que el inquilino hubiese dado cumplimiento al mandato o confirmado el acuerdo en caso de recurso, el Instituto remitirá el expediente a la Magistratura de Trabajo, interesándose de ésta el lanzamiento.

4) Lanzamiento.—Este será acordado y se llevará a efecto por la Magistratura, que, como dispone el art. 8.º de la Ley de 23 de septiembre de 1939, procederá a lanzar al inquilino sin demora ni prórroga de ningún género, mediante mandamiento extendido por dicho Magistrado y ejecutado por el funcionario correspondiente, quien se ayudará, si lo estimase necesario, de los Agentes de la Autoridad para el cumplimiento de su misión.

5) Retención de bienes.—También podrá interesar de la Magistratura el I.N.V. que al ejecutar el lanzamiento se retengan y constituyan en depósito los bienes más fácilmente realizables que se hallaren, salvo los exceptuados de embargo y que fuesen suficientes para cubrir las rentas que adeude el desalojado. Este embargo quedará nulo de derecho si dentro de los veinte días siguientes no entablare el Organismo ante los Tribunales ordinarios la demanda correspondiente en reclamación de lo adeudado, en la cual pedirá la ratificación del embargo, conforme a lo prevenido para los embargos preventivos.

b) *Desahucio por otras causas que no sean la falta de pago.*—Tratándose de promotores oficiales se seguirá el mismo procedimiento que se acaba de exponer para el caso de falta de pago de la renta, pero sólo cuando concurren las causas que enumera el art. 121 RRL: ocupación de la vivienda sin ostentar la condición de beneficiario, subarriendo o cesión de la vivienda y haber causado graves deterioros en la finca.

El procedimiento es el normado por el art. 122 RRL, que habrá de completarse con las instrucciones dadas en la Circular 83 RL para el tercer grupo de expedientes, a tenor de las cuales será necesario instruir un expediente sumario en el que claramente aparezca de manifiesto la causa que origine el desahucio, para lo cual una vez recibida la denuncia de la Entidad constructora, administradores o inspectores del Instituto o cualquier otra persona, las Delegaciones Provinciales procurarán informarse de los hechos, por conducto de las Autoridades locales (Alcaldes, jefes locales, Jefes de Hermandad, Comandantes de los puestos de la Guardia civil, etc.), formulando a continuación un pliego de cargos, el cual se notificará al interesado dándole un plazo de ocho días, a partir de la noti-

ficación, para que por escrito o por comparecencia personal, formule los descargos que estime oportunos.

Si la causa de desahucio es el subarriendo o la cesión, que constituyen infracciones graves del art. 1.º del Decreto de 18 de febrero de 1960, el expediente previo habrá de tramitarse por la Inspección General, conforme al art. 4.º de dicho Decreto.

Los promotores particulares que accionen al amparo de causa resolutoria establecida en la LAU, se ajustarán en todo a las normas procesales de esta Ley, y, por lo tanto, si el juicio se sigue ante el Juzgado Comarcal o Municipal se tramitará por el proceso de cognición y si ante el Juzgado de 1.ª Instancia por el de los incidentes, ampliado el plazo de prueba a treinta días, a no ser que se accione de retracto, en cuyo caso deberá observarse la tramitación prescrita en el Tít. XIX, Libro II de la Ley de Enjuiciamiento civil (arts. 125 a 126 de la LAU).

Si la demanda se fundamenta en alguna de las causas especiales del art. 121 el procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los arts. 1570 a 1608 de la Ley Procesal civil, con las variaciones que en los mismos se establece para el proceso ante los Jueces de 1.ª Instancia o ante los Municipales y Comarcales (58).

J) Otras cuestiones litigiosas sobre la relación arrendaticia

De acuerdo con el sistema de fuentes ordenado por el art. 1.º de la LAU, todo otro litigio que no encuentre solución prevista en la Legislación protectora y que recaiga sobre el arrendamiento habrá de resolverse conforme a la LAU, como son las cuestiones sobre prórroga, subrogaciones, reparaciones, etc., y por el procedimiento señalado en dicha Ley. Y cuando la acción, aunque propia de la relación arrendaticia, no se fundamenta en derechos reconocidos en la LAU, dispone el art. 151 de la misma Ley que el litigio se sustanciará conforme a lo dispuesto en las leyes procesales comunes.

(58) El desahucio por cesación del contrato de trabajo ofrece la particularidad de que el plazo de desalojo es de un mes a contar desde la rescisión (art. 52 de la Ley de contrato de trabajo). Puede verse sobre esta materia el trabajo de TELMO JURADO PÉREZ, «El arrendamiento urbano laboral», Murcia, 1953.

V. EL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS SUBVENCIONADAS

Como constituyen una modalidad de las viviendas de renta limitada habrá de sujetarse el arrendamiento a las normas reguladoras de este tipo de viviendas, excepto en lo modificado por el Decreto de 22 de noviembre de 1957 y disposiciones complementarias. Estas excepciones son pocas y se refieren a la renta y al alquiler obligatorio.

A) Renta

El Ministerio de la Vivienda, a propuesta de las respectivas Delegaciones Provinciales fijará cada año el precio por metro cuadrado de superficie útil que ha de servir para señalar el alquiler mensual inicial de las viviendas subvencionadas, el cual será revisado anualmente para ajustarlo a las variaciones de costo de vida, mediante Decreto del Consejo de Ministros, que aplicará de modo automático el índice fijado por la Dirección General de Estadística. Dichas cantidades podrán ser incrementadas, por razón de servicios, con los siguientes porcentajes mensuales: portería, 10 por 100; ascensor, 10 por 100, y calefacción 20 por 100, siempre que estos servicios se presten por el propietario del inmueble (art. 5.º de Decreto de 22 de noviembre de 1957 y 9.º de la Orden de 1 de febrero de 1958).

El Decreto de 15 de marzo de 1962 señaló para este año las siguientes rentas:

a) Ocho pesetas con sesenta y tres céntimos para las poblaciones de más de 100.000 habitantes.

b) Ocho pesetas con veinte céntimos para las comprendidas entre esta población y 20.000 habitantes.

c) Siete pesetas con setenta y siete céntimos para las de población inferior.

Entre las poblaciones del apartado a) se comprenderán aquellas poblaciones y localidades incluídas en las comarcas urbanísticas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, así como las poblaciones de Alcalá de Henares y Aranjuez, en la provincia de Madrid; Tarrasa y Sabadell en la de Barcelona; La Laguna, en la de Santa Cruz de Tenerife; La Línea de la Concepción, Algeciras y Rota, en la de Cádiz; Avilés, en la de Asturias, y Santurce, Portugalete y Basauri, en la de Vizcaya (59).

B) Alquiler obligatorio

Se mantiene en los términos establecidos por el art. 117 RRL, según redacción del Decreto de 17 de noviembre de 1960, pero reduciendo a un año el plazo de tres años señalado por dicho Decreto (art. 12, d) de la Orden de 1 de febrero de 1958).

(59) Anteriormente, la Orden de 1 de marzo de 1958 fijó los alquileres de 8 ptas., 7,60 y 7,20 ptas. por metro cuadrado, respectivamente; la Orden de 29 de febrero de 1959 los elevó a 8,20, 7,80 y 7,40; y la Orden de 28 de enero de 1960 a 8,50, 8,10 y 7,70 ptas.

