

ELEVACION DE RENTAS

No hace mucho tiempo que publicamos en este periódico el Decreto de 30 de Noviembre de 1.956, por el que se aumentaban las rentas de las viviendas y locales de negocio; y ahora recientemente, el Ministerio de Justicia, previa deliberación del Consejo de Ministros, promulga otro Decreto sobre la misma materia, de fecha 22 de Julio de 1.958, (publicado en el Boletín Oficial del Estado de 6 de Agosto).

Dicho Decreto, lo mismo que el del año 1.956, se promulga en méritos de lo previsto en la Disposición Adicional 6.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, y refiriéndose a las viviendas o locales de negocio del artículo 95 de dicha Ley.

Para mayor claridad en la lectura del Decreto que publicamos, transcribimos el texto de dicho artículo 95 que expone: «La renta legal de las viviendas y locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir la presente Ley (12 de Mayo de 1.956), será la que en tal fecha cobrará el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, salvo los consignados en el párrafo segundo de este artículo. Dicho párrafo 2.º se refiere a servicios o suministros, que no interesan al presente.

Visto el contenido del repetido artículo 95, leamos lo que dispone el presente Decreto de 22 de Julio de 1.958:

Artículo 1.º.— Las rentas de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 de la Ley de Arrendamientos Urbanos arrendados por primera vez ANTES DE PRIMERO DE ENERO DE 1.942, podrán ser elevadas en todo el territorio nacional y plazas de soberanía en la cuantía y modos siguientes:

A) Viviendas:

a) Contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1.930 inclusive: veinte por ciento.

b) Contratos celebrados entre 1.º de Enero de 1.931 y 17 de Julio de 1.936 ambos inclusive; quince por ciento.

c) Contratos celebrados entre 18 de Julio de 1.936 y 31 de Diciembre de 1.941, ambos inclusive: diez por ciento.

d) Contratos celebrados desde primero de Enero de 1.942, inclusive: cinco por ciento.

B) Locales de negocio:

a) Contratos celebrados hasta 31 de Diciembre de 1.930, inclusive: sesenta por ciento.

b) Contratos celebrados entre 1.º de Enero de 1.931 y 17 de Julio de 1.936, ambos inclusive: cincuenta por ciento.

c) Contratos celebrados entre 18 de Julio de 1.936 y 31 de Diciembre de 1.941, ambos inclusive: cuarenta por ciento.

d) Contratos celebrados a partir de 1.º de Enero de 1.942, inclusive: treinta por ciento.

La renta base para aplicar sobre ella los mencionados porcentajes será la que conforme al contrato y, en su caso, al fallo de revisión, correspondiere pagar en 1.º de enero de 1.942.

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

ART. 2.º— Las elevaciones autorizadas en el artículo anterior, solo podrán hacerse efectivas en la forma que a continuación se establece:

A) Viviendas:

a) Contratos celebrados hasta 31 de Diciembre de 1.930, inclusive: Por trimestres sucesivos, a partir de 1.º de Septiembre de 1.958, y a razón de un 7% en cada uno de los dos primeros y un 6% en el último.

b) Contratos celebrados entre 1.º de Enero de 1.931 y 17 de Julio de 1.936, ambos inclusive: Por trimestres sucesivos a partir de 1.º de Septiembre de 1.958, y a razón de un 5% en cada uno.

c) Contratos celebrados entre 18 de Julio de 1.936 y 31 de Diciembre de 1.941 ambos inclusive: Por trimestres sucesivos a partir de 1.º de Septiembre de 1.958 y a razón de 4% en el primero y un 3 en cada uno de los dos siguientes.

b) Contratos celebrados desde 1.º de Enero de 1.942, inclusive: Por trimestres sucesivos, a partir de 1.º de Septiembre de 1.958, y a razón de un dos por ciento en cada uno de los dos primeros y en

un uno en el último.

B) Locales de negocio:

Por trimestres sucesivos a partir de 1º de Septiembre de 1.958, y a razón de la mitad del aumento en cada uno de ellos.

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

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

ART. 4.º Queda autorizado el Ministro de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución del presente Decreto.

Son muchos y variados los comentarios y disgresiones que podríamos hacer en méritos del transcrito Decreto, y a nuestro modesto entender creemos que una de las que puede suscitarse, es la aparente contradicción existente entre el párrafo 1.º del artículo 1.º y los porcentajes establecidos en el apartado del mismo artículo tanto de las viviendas como de los locales de negocio. En efecto; el párrafo 1.º dice «arrendados por primera vez antes de 1.º de Enero de 1.942», y los citados apartados se refieren a «contratos celebrados a partir de 1.º de Enero de 1.942 inclusive». Esta misma duda surgió cuando se publicó el citado Decreto de 30 de Noviembre de 1.956, y lo mismo que entonces debemos aclarar que no pueden ser aumentadas las rentas de libre contratación, y las que provengan de viviendas y locales de negocio arrendados por primera vez después de 1 de enero de 1.942, o sea no se refiere a construidas en determinada época o tiempo, sino arrendadas por primera vez, aun cuando anteriormente fueren ocupadas por su propietario, o desocupados por la causa que fuere, siempre empero, teniendo en cuenta que la fecha del arrendamiento o del comienzo del mismo, fuere después del 1.º de Enero de 1.942.

Y analizando el párrafo d) del artículo 1.º de dicho Decreto, debemos tener en cuenta que para que se pueda aplicar el aumento contenido, es condición indispensable que la vivienda o local de negocio haya estado *arrendado en fecha anterior al 1 de Enero de 1.942*; si la primera vez que la vivienda se arrendó fué en fecha posterior a esta que acabamos de indicar, no procede ningún aumento; en consecuencia debemos concretar que el aumento de los apartados d) se refiere a la renta base en la repetida fecha de 1.º de Enero de 1.942, habida cuenta de aumentos legales anteriores.

AJEDREZ

Próxima a empezar la temporada ajedrecística 1958-59, hubo el pasado domingo en el local del N. C. La Constancia un cambio de impresiones entre los componentes del Club Guixolense de Ajedrez, acordándose celebrar, como en el pasado año, conjuntamente el Campeonato Local y el Torneo Copa Nuevo Casino La Constancia.

La competición, en sus dos categorías, dará comienzo el próximo sábado día 18 quedando definitivamente cerrada la inscripción de participantes a las 20 horas del día 16