

# La «revisión de rentas» del subarriendo urbano

SUMARIO: 1. CONCEPTO.—2. NATURALEZA.—3. ANTECEDENTES.—4. FUNDAMENTO.—5. RÉGIMEN.—I. *Elementos*: A. Personales. B. Reales (requisitos). C. Formales (procedimiento).—II. *Efectos*: A. Generales. B. Especiales.

## 1. CONCEPTO

La «revisión de rentas» en el subarriendo de viviendas a que se contrae el artículo 20 de la vigente L. A. U. debe ser concebida como la facultad legalmente concedida al subarrendatario que satisfiere rentas superiores a las legalmente establecidas para aquella clase de contratos, de producir, bajo ciertas condiciones y con la intervención judicial, la reducción de la renta a la cuantía legalmente establecida o la resolución del contrato de subarriendo, con abono por el inquilino, en cualquiera de ambos casos, de lo indebidamente cobrado.

Son, pues, características de esta «revisión» de rentas:

1.<sup>a</sup> *La de ser una facultad que se concede por la Ley al subarrendatario de viviendas.*

2.<sup>a</sup> *La de producir un derecho de opción a favor del subarrendatario para resolver el contrato o modificarlo parcialmente.*

3.<sup>a</sup> *La de otorgar, en todo caso, al subarrendatario, un derecho al percibo de lo que hubiera satisfecho indebidamente.*

Por lo demás, la «revisión de rentas» en el subarriendo de viviendas no debe confundirse con la acción o facultad que, en orden al mobiliario que ha de comprenderse en el contrato de subarriendo,

establece el artículo 21. Ambas acciones, la de revisión de rentas y la de revisión de mobiliario, son, a juicio del sector doctrinal imperante (1), completamente diferentes (2), y, por tanto, de ejercicio separado, lo que no impide que cuando el subarrendatario lo considere procedente pueda ejercitar las dos simultáneamente (3).

## 2. NATURALEZA

A. La facultad concedida al subarrendatario de vivienda en el artículo 20 de la L. A. U. no es la propia de las acciones revisorias, al modo en que se conciben éstas como auténticas *restituciones in integrum*, sino una verdadera acción resolutoria, por ser sus efectos análogos a los que para la misma establece el artículo 1.124 del Código civil, a saber: opción entre la resolución y el resarcimiento de daños (4) (5).

Sin embargo, entre la acción resolutoria del artículo 1.124 del Código civil y la revisoria del artículo 20 de la L. A. U. existen notables diferencias:

1.º *La acción resolutoria general* (art. 1.124 C. c.) se basa exclusivamente en el incumplimiento de condiciones u obligaciones: la acción revisoria del artículo 20 de la L. A. U., por el contrario, se basa en el incumplimiento de un mandato legal inderogable por la voluntad de los contratantes, de tal forma, que puede no existir incumplimiento contractual —y, por regla general, no existirá— y, sin embargo, la acción subsiste (6).

(1) Así BELLÓN: «Régimen legal de los A. U.», pág. 66 y, en cierto modo, HIJAS: «Comentarios, divulgación y crítica», y VÁZQUEZ: «Comentarios a la L. A. U.», pág. 46.

(2) En contra, GARCÍA ROYO: «Tratado de A. U.», t. I, pág. 431, considera que la acción revisoria de que goza el subarrendatario es única, aunque se proyecta en dos direcciones —renta y mobiliario.

(3) En este sentido, BELLÓN: op. y loc. cit.

(4) Cfr. HIJAS: «El subarriendo de viviendas en la novísima legislación», en *Revista General de Derecho*, núm. 40, págs. 2 y ss. Este trabajo constituye una parte de su obra «Comentarios, divulgación y crítica de la L. A. U.», Talavera, 1947, cit.

(5) El legislador considera que esta acción es simplemente revisoria. Dice la E. de M. de la U., al justificar la regulación del subarriendo, que se admite éste «con limitación estricta en la merced del mismo, calculada en cifras que se consideran legítimas y cuyo exceso podrá atacarse mediante sumarias acciones revisorias».

(6) De otra forma: la acción resolutoria del art. 1.124 del C. c. presu-

2.º *La acción resolutoria produce el efecto de obligar a indemnizar daños y perjuicios*; por el contrario, la acción revisoria del artículo 20 de la L. A. U. limita el derecho del subarrendatario a la restitución de lo indebidamente percibido (7).

Por otra parte, la facultad revisoria del artículo 20 encierra una norma de derecho necesario, que como tal escapa totalmente a la acción de la voluntad de los particulares, por lo que no queda vinculado el subarrendatario por sus propios actos en cuanto estén en oposición con su contenido, según se deduce del artículo 11, y si bien pudiera sostenerse de acuerdo con la doctrina sentada en este último precepto que los subarrendatarios de vivienda pueden renunciar a los derechos adquiridos y que ya se integran en su patrimonio, tal renuncia, por virtud del principio de protección al mismo que informe la legislación sobre arrendamientos urbanos, habrá de resultar plenamente acreditada de un modo expreso, sin que se pueda valorar como tal el sencillo hecho de consignar en un procedimiento judicial el importe de la renta que en aquella época, antes de ejercitarse la acción resolutoria, era la procedente ante la Ley, por ser la pactada (8).

Desde otro punto de vista es evidente que la facultad concedida al arrendatario por el precepto citado constituye un derecho potestativo, y, en efecto, tal calificación resulta correcta y adecuada si se relaciona la naturaleza de los derechos potestativos con las características que ofrece la facultad objeto de examen (9).

---

pone un contrato bilateral inatacable; la revisoria de que se trata implica la existencia de un contrato que, en buena doctrina jurídica, debiera reputarse nulo, por infracción de una prohibición legal (art. 4.º C. c.), de carácter necesario.

(7) No obstante, observa acertadamente HIJAS (*op. y loc. cit.*), que si lo indebidamente cobrado, según esta Ley, lo fué interviniendo dolo, también procederá la indemnización de perjuicios, con arreglo al art. 1.101 del C. c. En efecto, en muchos casos existirá dolo (p. ej., cuando se engañe al futuro subarrendatario, sobre el cual es la renta que satisface el inquilino al arrendador).

(8) Sentencia del Juzgado Municipal número 2, de Barcelona, de 27 de febrero de 1950.

(9) Al lado de los derechos subjetivos y con mayor contenido que las meras facultades jurídicas, la doctrina civilista alemana ha perfilado una serie de figuras conocidas con el nombre genérico de derechos secundarios; tal categoría jurídica ha sido profundamente controvertida; mas hoy es objeto de general aceptación, aunque ofrezcan variantes la terminología utilizada y las clasificaciones formuladas. En el campo de los derechos secundarios deben diferenciarse de otras figuras afines los derechos potestativos *stricto sensu*, que pueden ser definidos siguiendo fundamentalmente a ENNEC-

B. La modificación que se produce en el contrato de subarriendo, en el caso de que el subarrendatario opte por la restitución de lo indebidamente satisfecho, sin resolución de aquél es, a diferencia de la modificación que en virtud del artículo 133 de la L. A. U. puede producirse en el contrato de arriendo (10), una simple *novación objetiva* que ha de declararse judicialmente.

En efecto, el artículo 1.203 del C. c. dice que las obligaciones pueden *modificarse* variando sus condiciones principales, y esta frase hay que entenderla haciendo dos aclaraciones: primera, que según tiene declarado el T. S. (S. 29 abril 1947), la novación que se señala en el párrafo transcrto no es la novación *extintiva* a que se refiere, en términos generales, el artículo 1.156, sino un tipo de novación meramente *modificativa*, que es muy diferente de la prevista en el artículo 1.204, que se refiere a la primera de las clases apuntadas, es decir, a la novación extintiva; segunda, que cuando se habla en el Código de «sus condiciones principales», se trata de prever, sin duda, el supuesto de variación de las «obligaciones» principales. De cualquier forma no está, en otros fallos, claro el criterio de nuestro más Alto Tribunal: por una parte, las SS. de 4 de abril de 892, 4 de junio de 919 y 5 de diciembre de 1919 parecen mantener el criterio de que la modificación que no altera la esencia de una obligación no puede calificarse de novación; mas si se tiene en cuenta que aquí el T. S. se refiere a «novación extintiva», y que otros fallos más modernos, como los de 18 de enero de 946 (Sala V) y 20 de mayo de 946, hablan de novación en casos de simple modificación de la relación obligatoria, se llega a la conclusión que mantenemos en el texto de que la modificación que se produce en el contrato de subarriendo por virtud del ejercicio de la acción revisoria del artículo 20 de la L. A. U. es una verdadera novación (11).

RUS (a), como aquellos que, dentro de una situación concreta, confieren a una persona poder para engendrar por una sola y exclusiva voluntad un determinado efecto jurídico, con absoluta independencia de la voluntad de otras personas, aunque afectando a ellas; el derecho potestativo no supone una pretensión o acción dirigida contra la persona a la que ha de afectar, ya que la modificación jurídica se produce automáticamente por la sola voluntad del titular de tal derecho, sin que precise normalmente de la acción para su efectividad.

(a) *Tratado...*, Parte general.

(10) V. nuestro estudio *La revisión de rentas*, de esta colección.

(11) En contra, BELTRÁN y APALATEGUI.

### 3. ANTECEDENTES

La figura jurídica que se analiza no presenta antecedentes en nuestro Derecho, de manera que ha sido la L. A. U. la que, al regular armónicamente y en conjunto, por primera vez, la doctrina referente al subarriendo de predios urbanos, ha establecido una tasa legal en la renta del subarriendo, y como consecuencia lógica ha otorgado al subinquilino la facultad de limitar la cuantía de su renta a la que de forma matemática se fija en la Ley. Por el contrario, el R. D. de Arrendamientos Rústicos de 21-11- 929 estableció una notable limitación por lo que se refería al precio, disponiendo que serían nulos los sobreprecios de los subarriendos de fincas rústicas en cuanto excedan del 160 por 100 del precio de arrendamiento en que tiene su origen. Y la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos es aún más rigurosa al establecer, en el párrafo segundo de su artículo 4.º, que «en todo caso, lo percibido para la cesión de arrendamientos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no puede exceder del total de la renta de la finca» (12).

### 4. FUNDAMENTO

Fácil resulta descubrir cuál sea el motivo que indujo al legislador a establecer la acción revisoria que se examina: al establecerse con carácter inderogable (artículo 11) el monto máximo de la renta del subarriendo de viviendas, lógicamente tuvo que establecer el procedimiento por el que pudiera hacerse efectivo tal derecho del subarrendatario. No persigue, pues, la L. A. U. con la acción establecida en el artículo 20 fines de carácter fiscal, como sucede en el artículo 133: únicamente la orientación social predominante en la Ley (13) fundamenta la «revisión de rentas» en el subarriendo. Tal

(12) Cfr. nuestro estudio *Los contratos de subarriendo y cesión de arrendamientos de predios rústicos*, en «Justicia municipal.—Cuestiones prácticas procesales y arrendaticias», en colaboración con P. ARAGONESES. Madrid, 1949.

(13) V. n. 5 Cfr., por lo que se refiere a las razones de necesidad de protección social, aunque en relación con el contrato de arrendamiento, la Sentencia de 29 de mayo de 1950, que considera la regulación del precio como uno de los fundamentos cardinales en que radica la legislación especial sobre arrendamientos urbanos.

carácter marcadamente social de la norma y el evidente abuso por parte de los subarrendadores, amparado en la notoria escasez de viviendas, ha provocado la intervención de la Autoridad gubernativa en el problema de la «revisión de rentas del subarriado», en principio exclusivamente privado y sometido al conocimiento privativo de la jurisdicción ordinaria. Como manifestación concreta de tal intervención, pueden señalarse las declaraciones hechas a la Prensa local por el excelentísimo señor Gobernador Civil de Barcelona al decir que «... siendo el problema de los subarriendos, por sus características, de los que ingresan en el orden público, evadiéndose del campo del derecho contractual a virtud de la especulación, me veo obligado a anunciar que ampararé gubernativamente a todo aquel que abonare por realquiler de habitaciones cantidades superiores al doble de las que constituye el arriendo de la vivienda, siendo esta la norma a tener en cuenta, ya que es la que en la Ley existe y la que se forma con arreglo a un sereno juicio moral. Cada caso ofrecerá particularidades, pero bien puede afirmarse en general que no es lícito ni honesto cobrar por una parte o el todo de la vivienda arrendada más del doble de lo que se abona al propietario de la finca. De aquí que aun comprendiendo que estas manifestaciones pueden producir un desasosiego que incluso pueden hacer mover cálculos y fantasías prestas siempre al agio o a la ventaja, opte por no silenciarlas, y en su virtud declarar que adoptaré medidas gubernativas para corregir o al menos aminorar el mal» (14). No obstante, debemos advertir que, aparte de dicha intervención gubernativa, a no dudar justificada por las razones apuntadas, siempre han estado amparados y protegidos los intereses de los subarrendatarios, por lo que a la revisión del precio se refiere, mediante el ejercicio de las oportunas acciones judiciales, y buena prueba de este aserto lo proporciona el hecho del extraordinario número de pretensiones judiciales formuladas sobre el particular (15).

(14) Diario *La Prensa*, de Barcelona, de 20 de septiembre de 1951.

(15) No obstante, hemos de reconocer que la actuación gubernativa ha de ser, en múltiples casos, más rápida y eficaz que el mero ejercicio de la acción ante los Tribunales. Buena muestra de ello es la siguiente nota aparecida en el *Diario de Barcelona* del día 21 de septiembre de 1951: «A LA CÁRCEL POR ARRIENDO ABUSIVO —El Gobernador civil ha ordenado el ingreso en la prisión celular, donde cumplirá treinta días de arresto, de Gregorio Aznar Capilla, domiciliado en la calle de Escudellers, número 33, el cual, bajo el encubrimiento de hospedería ejercía un subarriado abusivo, albergando a doce familias en condiciones inhumanas, que atentaban contra

## 5. R E G I M E N

## I. E L E M E N T O S

## A. Personales

*Sujeto activo* de esta revisión de ventas es, siempre, el subarrendatario (artículo 20) (16). No obstante, hay que conceder también la titularidad de la acción a las personas que, por fallecimiento de aquél, le sucedan en los derechos y obligaciones del contrato de subarriendo (17).

*Sujeto pasivo* de la misma es el inquilino subarrendador. Así se manifiesta por la generalidad de la doctrina; y, a juicio de algún tratadista (GARCÍA ROYO) (18), también lo será el que por fallecimiento del citado inquilino suceda a éste en el arrendamiento (19).

¿Puede ser sujeto pasivo el arrendador? Cree BELLÓN (20) que no es necesario ejercitar la acción revisoria contra subarrendador y arrendador, aunque sí será conveniente, a su juicio, demandar también a éste. El mismo tratadista estima que si la excesividad de la renta se debe al arrendador (21), el inquilino podrá repetir contra éste; pero, a nuestro juicio, y por razones de economía procesal estimamos que, en tal supuesto, existe un *litis consorcio pasivo voluntario*, y, por consiguiente, el subarrendatario debe demandar sólo al subarrendador, con quien está unido por vínculo contractual, apor-

la salud y la inmoralidad. Lo que se hace público, para general conocimiento.»

(16) Como dice HÍJAS, ello hace que no esté facultado el arrendador para el ejercicio de la misma. Es absurda la hipótesis de que el propio subarrendador inste la revisión por precio excesivo; sin embargo, puede ello suceder, por ej., en el caso de que conozca el propósito del subarrendatario de ejercitar dicha acción y quiera evitar los efectos de una sentencia desfavorable (costas, intereses, etc.); mas para ello basta con la mera manifestación extrajudicial.

(17) La doctrina silencia este punto, pero por analogía, y dando por supuesto que la sucesión arrendaticia tiene lugar también en el subarriendo, dentro del plazo pactado, para los posteriores a la L. A. U., e incluso en la prórroga, para los anteriores (arg. DD. TT. 2.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>), debe ser así. Sobre estos problemas sucesorios, Cfr. nuestro trabajo *La «sucesión» en el arrendamiento*, de esta Colección.

(18) *Loc. cit.*

(19) V. *La «sucesión» en el arrendamiento*, cit.

(20) *Loc. cit.*

(21) Por ser excesiva la renta que el inquilino satisfaga por su arrendamiento, a tenor de los pertinentes preceptos de la L. A. U., o no haberse declarado oportunamente a efectos fiscales.

tando la correspondiente certificación de la Delegación de Hacienda, relativa a la renta declarada por el arrendador a efectos fiscales, pidiendo en la misma demanda que se cite a éste por si le interesase comparecer y no pueda alegar, en todo caso, su ignorancia respecto del punto debatido. Tal presentación de documentos y el que se deba estar a la renta declarada no supone ejercicio de la acción revisoria del precio del contrato de alquiler en beneficio del subarrendador, ya que se trata de un derecho potestativo que sólo su titular (el verdadero subarrendador) puede ejercer, sino simplemente la determinación de la «renta que proceda con arreglo a la Ley», conforme al artículo 18 de la L. A. U. (22). En tal sentido se pronunció la Sentencia de 26 de noviembre de 1949 del Juzgado municipal núm. 9, de Barcelona, confirmada por el Superior.

### B. *Reales (requisitos)*

El ejercicio de la acción revisoria por el subarrendatario ha de sujetarse al requisito de carácter material de que exista una discordia entre la renta que efectivamente se satisface y la que legalmente corresponda al subarriendo, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (23). Por tanto, precisa analizar sus diversos elementos:

#### 1.º RENTA REAL O CONTRACTUAL.

Es la realmente percibida por el inquilino subarrendador. Ha de consistir en una cantidad cierta y determinada, pudiendo ser

(22) Se ha planteado, no obstante el problema de si el subinquilino puede hacer valer los derechos derivados del art. 133 en el caso en que el subarrendador no ejerzte el derecho potestativo que la Ley le concede, pese al indudable interés que para el subarrendatario ofrecería el obtener una reducción de la merced contractual y el argumento que en pro de tal solución pudiera derivarse del pago directo de la renta prevista en el art. 23 de la L. A. U., hay que entender que no es posible, dada la naturaleza del contrato de subarriendo (a) y la del derecho potestativo que otorga la facultad en cuestión, atribuir al subarrendatario el poder de modificar la relación en cuanto al precio, ya que tal interpretación extensiva no halla amparo directo ni indirecto en el texto legal (b).

a) *El subarriendo de locales de negocio y El subarriendo de viviendas*, de esta Colección.

(b) En contra, G. Rojo, *Tratado...*

(23) La discordia entre la restia satisfecha y la legal debe ser actual. En caso de que hubiera existido anteriormente y se hubiera rectificado extrajudicialmente, el subarrendatario sólo podrá demandar, en su caso, por las cantidades que, en tal concepto, le daba el subarrendador.

computados a este respecto los servicios, prestaciones personales, productos, etc., con tal que sean valorables en dinero. Lo necesario es, pues, que se trate, en conjunto, de una suma determinada o determinable, que se entregue lógicamente al subarrendador en tal concepto (24).

## 2.º RENTA LEGAL.

Por renta legal del subarriendo hay que entender la cantidad máxima que la L. A. U. autoriza a percibir en el citado contrato. Esta cantidad es diferente, según se trata de subarriendo *total* o *parcial*.

A. En el *subarriendo total*, la cantidad máxima a percibir por el inquilino no puede exceder del doble de la renta del arrendamiento, ello sin contar el importe de los servicios y suministros cuyo pago corresponde en todo caso al subarrendatario (artículo 17) (25). Tendrá que pagar, pues, el subarrendatario todos los recibos de agua, luz, portería, calefacción, etc., y ello aunque vengan extendidos y corresponda su pago al inquilino y sólo en el caso de que el pago que realice el inquilino supere al que queda señalado podrá ejercitarse la acción revisoria a que nos venimos refiriendo (26). No existe, por tanto, problema alguno en la determinación de la renta legal del subarriendo total.

B. En el *parcial* la cantidad máxima a percibir por el inquilino por «cada habitación» objeto del subarriendo es la que resulte de dividir el doble de la renta asignada al contrato de arrendamiento por el número de las citadas habitaciones. Sobre este precepto es preciso las consideraciones siguientes :

### 1.º Determinación del dividendo.—El «doble de la renta asig-

(24) Cfr. PLANOL: «Tratado», t. X, y nuestros estudios «La renta en el arrendamiento urbano» y «La cláusula "valor oro" en el arrendamiento urbano», de esta colección.

(25) Lógicamente nos referimos a satisfacer su importe con cargo a la renta, no que vengan obligados a efectuarlo directamente a las Compañías suministradoras, si bien pueden hacerlo a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.158 y ss. del Código civil. En el mismo sentido, REYES y GALLARDO, ob. cit.

(26) Lógicamente, cuando existieren. Sobre el problema de obligar a su creación, véase «El subarriendo de viviendas», cit.

nada al contrato de subarriendo» (art. 17). La determinación de la renta del arrendamiento para fijar la del subarriendo se hará tomando como base la que proceda conforme a la Ley, aunque la que figurare en el contrato del inquilino resultare superior (art. 18). La renta que procede con arreglo a la Ley, es:

— En las viviendas ocupadas o construidas antes del 18 de julio de 1936 la renta que se satisfacía en aquella época, incrementada con los aumentos por servicios, suministros y repercusiones (arts. 118 y 112); aunque es de tener en cuenta el art. 120, que obliga en el caso de que por el arrendatario no se entablare acción revisoria dentro de los tres meses siguientes a su entrada en el piso.

— En las viviendas ocupadas o construidas después de la fecha anterior y antes del 2 de enero de 1942, la que se hubiere establecido en el contrato de arriendo; incrementada, en su caso, según se establece en el art. 126.

— En las viviendas construidas u ocupadas después de la fecha últimamente citada la que se hubiera pactado por el contrato de arriendo, con las medidas limitadas que autoriza el artículo 126 (27).

Por otra parte, es preciso observar que los servicios de agua, luz, gas, calefacción o teléfono y cualesquiera otros análogos, son siempre de cargo del subarrendador o inquilino (art. 16, *in fine*). Cuando el subarriendo vea mal prestados o cobrados excesivamente los mismos estima BELLÓN que puede ejercitarse acción resolutoria al amparo del artículo 1.124 del Código civil (28), con un derecho de opción similar al del artículo 20.

## 2.º DETERMINACIÓN DEL DIVISOR.

«El número de habitaciones subarrendadas (29) no destinadas a

(27) V. «La renta en el arrendamiento urbano», de esta colección.

(28) Sobre los efectos y admisibilidad de la renta declarada a la Administración de Propiedades. V. *Supra*, nota 20. Por otra parte, evidentemente, en principio, el pacto que establezca que los servicios en general serán a cargo del subarrendatario será nulo como contrario a lo dispuesto en el artículo 11, pero ello, claro está, siempre que se trate de servicios ordinarios a que se refiere la Ley, pues si los mismos son de carácter extraordinarios, como por ejemplo, el pago de conferencias telefónicas, mayor gasto de luz, que el corriente, etc., etc., éstos correrán en todo caso a cargo del subarrendatario usuario y será válido, lógicamente, el pacto en tal sentido.

(29) Es indiferente su configuración o extensión expresamente en tal sentido, BELLÓN y GARCÍA ROYO.

servicios.» ¿Qué deberá entenderse por «habitaciones destinadas a servicios? En el campo doctrinal son de citar:

— La opinión de GARCÍA ROYO en el sentido de que «únicamente habrán de computarse aquellas habitaciones que por las instalaciones o utensilios con que cuenten se perciba que su destino propio es el de servir a las necesidades comunes de todos los moradores de la vivienda, y ello con independencia de que tales habitaciones vinieran siendo destinadas por el inquilino antes del subarriendo a fines distintos de los propios aludidos servicios».

— La de BELLÓN que menciona como de dicha clase sin duda de ningún género los evacuatorios, cuartos de baño, pasillos, etc., pero que considera como no fácil de computarse, aunque él entiende computables, las cocinas y sus adyacentes, como los cuartos para criados domésticos, añadiendo que las habitaciones destinadas a servicios serán las «porciones del local con uso concreto para un destino que no permitan otro regular», no constituyendo «espacios habitables por sí, aunque sean necesarias y otras convenientes para la habitabilidad de las demás».

— La de REYES GALLARDO, que al igual que GARCÍA ROYO define estas habitaciones por «el destino natural de la pieza, no el aprovechamiento a que accidentalmente se halle aplicada».

— Y la de HIJAS PALACIOS, que considera que deben entenderse por habitaciones de esta clase aquellas cuyo principal destino sean las instalaciones adecuadas para el suministro de agua, luz, etc., siéndolo típicamente las cocinas, habitaciones para calderas de calefacción, etc.

En definitiva, en la frase «habitaciones no destinadas a servicios», hay que comprender todas aquellas piezas de la vivienda cuyo destino sea el de habitar —entendiendo esta palabra en un sentido estricto, o sea equivalente a morar ordinariamente y dormir—, y, por tanto, no están incluidas en dicho concepto los evacuatorios, cuartos de baño, pasillos, etc. (30), y, a nuestro entender, aunque sobre esto hay discrepancias en la doctrina y en los

---

(30) En tal sentido la generalidad de la doctrina (BELLÓN, REYES y GALLARDO), etc.

fallos judiciales (31), tampoco las cocinas y sus adyacentes (32) (como los cuartos de servidumbre) (33).

¿Es preciso que el subarrendatario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones para ejercer la revisión?

Se plantea el problema GARCÍA ROYO por la semejanza de esta acción con la del artículo 1.124 del Código civil toda vez que el Tribunal Supremo tiene declarado en repetidas Sentencias (2 de junio de 1931 y 15 de enero de 1934 entre otras), que «la facultad de resolución no existe si el que la pide no cumplió lo que le correspondía». No obstante; se inclina —y nosotros con él— por la no necesidad de dicho requisito a pesar del fundamento equitativo que supondría lo contrario por no decirse en el artículo respecto al particular y por no operar realmente la reciprocidad obligacional que sirve de amparo a la tesis jurisprudencial expuesta.

### C. Formales: procedimiento

El ejercicio de esta acción revisoria se sujeta a las siguientes reglas (34):

(31) En la pequeña jurisprudencia es de resaltar la Sentencia del Juzgado municipal núm. 9, de Barcelona, que se atiene más que al sentido accidental de la habitación a su configuración física y destino natural, «considerando como destinadas a servicios» las cocinas, recibidores, cuartos de aseo yzaguanes a modo de vestíbulos de paso obligado para entrar en una torre. En contra, expresamente, diversas Sentencias del Juzgado M. núm. 10, de Barcelona.

(32) El famoso «subarriendo parcial con derecho a cocina», tan en boga en la actualidad jurídica española, no puede considerarse incluido en modo alguno en la L. A. U., pues es un subarriendo complejo (V., respecto del «Arrendamiento complejo», PORCIOLES: vocablo cit., en *Nueva Encyclopedie Jurídica*). A nuestro juicio, el subarriendo parcial da derecho a la ocupación en la vivienda subarrendada, de una o más habitaciones con destino a vivienda del subarrendatario, y su familia, pero no la utilización de la cocina. En este caso, la renta es de libre estipulación, por hallarse excluida la relación jurídica de los preceptos de la L. A. U. Un estudio completísimo sobre tan interesantísima materia p. v., en «El subarriendo «con derecho a cocina»», de esta colección.

(33) HJAS, por ejemplo, considera «habitación destinada a servicios, la cocina, las habitaciones para caldera de la habitación, etc. Y en el mismo sentido se pronunció la Sentencia citada de 24 de octubre de 1950, por el Juzgado M. núm. 9, de Barcelona. BELLÓN, por su parte, estima que las cocinas y sus adyacentes, como los cuartos de la servidumbre, son computables, aunque reconoce que no es fácil su computación. V. n. anterior.

(34) Se omiten los presupuestos procesales que no presentan ninguna especialidad, y nos referimos propiamente a los que pueden llamarse requisitos de la acción revisoria de que se trata.

*Jurisdicción*: Es siempre competente la jurisdicción ordinaria (art. 158 de la L. A. U.).

*Competencia jerárquica*: Juzgado Municipal o Comarcal (artículo 160), salvo en el caso de que el inquilino o el subarrendatario ejerzan en la vivienda profesión colegiada sujeta a tributación o la dediquen a escritorios, oficinas o almacenes, en cuyo caso la competencia reside en el Juzgado de 1.ª Instancia (art. cit., párr. a), pero no será ejercitable la acción de revisión. Respecto a la *competencia territorial*, *rige el forum rei sitae*. La sumisión no es tenida en cuenta a efectos arrendaticios (art. 159).

*Postulación*: En los Juzgados Municipales o Comarcales sólo es preceptiva la intervención de letrado cuando la cuantía excede de 1.500 pesetas (arts. 3 y 10 L. E. C. y 162 L. A. U.). Por otra parte, es preciso observar que no existe plazo determinado para el ejercicio de la acción ya que la L. A. U. establece solamente el requisito de que ésta se ejercente «durante la vigencia del contrato de subarriendo total o parcial». Por consiguiente:

1.º No es preciso respetar plazo alguno, ni cabe la aplicación analógica de los artículos 120 y 130 de la L. A. U. En este sentido se ha resuelto por algunos Juzgados de Barcelona (S. del Juzgado M. núm. 9, de 26 de noviembre de 1949) y se pronuncia la generalidad de la doctrina, por entender que los artículos citados fueron dictados para supuestos de elevaciones de la renta pactada, no para el supuesto de una revisión del precio pactado que se estime excesivo.

2.º La frase «durante la vigencia del contrato» excluye la posibilidad de revisar después de ejercida —y de prosperar— la acción resolutoria (35). Por el contrario, evidentemente es ejercitable durante el transcurso de las prórrogas forzosas en los supuestos de las disposiciones transitorias 2.ª y 7.ª, ya que el contrato «está vigente» mientras no se decrete la resolución o así se resuelva por los interesados, y ello aunque otra cosa entiendan las Sentencias de 12 de febrero y 3 de mayo de 1949 del Juzgado núm. 1, de Barcelona, basándose en que «...el art. 20 de la L. A. U. dice que el subarrendatario sólo puede revisar el precio durante la vigencia

(35) En este sentido se han pronunciado, entre otros, los Juzgados Municipales de Barcelona, núms. 4 (Sentencia de 7 octubre 1950) y 13 (Sentencia de 21 abril 1950).

del contrato, no de que se permita ejercitario durante el tiempo en que aquél pasó a estar forzosamente prorrogado por la Ley..., ya que entonces no rige el contrato, sino la Ley».

2.º *Procedimiento*. — *Extrajudicialmente* puede, naturalmente, dar por resuelto el contrato el subarrendatario si estima que se da el supuesto de hecho a que se refiere este artículo (36).

*El proceso judicial* se sujeta a las reglas generales de tramitación de los procedimientos arrendatarios urbanos (37). No obstante, conviene señalar exactamente el contenido de la demanda, que, prescindiendo de las partes generales (encabezamiento, exposición de hechos, etcétera), deberá contener en el suplico :

1.º Declaración de que se opta, bien por la resolución del contrato, bien por el abono de lo indebidamente percibido por el inquilino (38).

A. En el primer caso—opción por la resolución—la súplica debe ser del tenor siguiente :

— Que se admita trámite y estime la demanda en todas sus partes.

— Que se declare resuelto el contrato de subarriendo.

— Que se condene al inquilino demandado a que entregue al actor la cantidad a que asciende lo indebidamente cobrado a los intereses de dicha cantidad desde la fecha de interposición de la demanda y al pago de las costas.

B. En el segundo caso—opción por el abono, sin resolución—, la súplica debe pedir :

— Que se admita trámite y estime la demanda.

— Que se condene al demandado a satisfacer al actor la cantidad a que ascienda lo indebidamente cobrado, con sus intereses.

— Que tal abono se efectúe de una forma u otra —según se dirá más adelante.

— Que se declare novado el contrato de subarriendo, exclusivamente en cuanto a la renta y se señale la cantidad a que, en lo sucesivo, se contraerá ésta.

(36) En este sentido, VÁZQUEZ, op. y loc. cit.

(37) V. n. trabajo «El procedimiento judicial arrendatario urbano», de esta colección.

(38) Esta opción ha de ejercerse en la demanda. Vide más adelante, II, EFECTOS.

— Que se condene en costas al demandado.

3.º *Formas especiales de ejercitar la acción.*—Es indudable, dada la noción legal de reconvención y el criterio amplio que preside la materia en la L. A. U. (art. 169), que no puede existir inconveniente alguno en principio en la posibilidad de instar la revisión de rentas del subarriendo por vía de reconvención cuando el subarrendador demandare al subarrendatario por cualquier causa —con la salvedad que más tarde se tratará—. Es preciso, no obstante, distinguir los siguientes supuestos :

A. *Ejercicio de la acción en el juicio de desahucio por falta de pago.*

En este caso la cuestión se agrava, porque a tenor del artículo 169 en este juicio no cabe la reconvención, lo que se explica porque tal modalidad de desahucio es de tipo sumario con debate limitado al escueto hecho de la falta de pago de las rentas. No obstante, el juego del párrafo b) del artículo 161 permite que ello pueda efectuarse cuando previamente se consigne por el subarrendatario las cantidades reclamadas, pues en tal caso la amplitud probatoria que el último precepto señalado establece parece admitir un *congnitio* extraordinario. No cabe, pues, a nuestro juicio, que en el proceso por falta de pago —con la salvedad del caso de la previa consignación— se excepcione por el subarrendatario demandado alegando la excesividad de la renta contractual, única que, a los efectos del desahucio, rige juntamente con los aumentos que fueren procedentes. No obstante, es preciso señalar los siguientes supuestos :

— Juicio de desahucio por falta de pago al que haya precedido revisión —judicial o extrajudicial— eficaz. En tal supuesto, probada ésta por cualquiera de los medios admitidos por el artículo 1.579 de la L. E. C., sobre todo documentalmente, el Juez deberá limitar la reclamación del actor a la renta revisada, siendo ésta la única que ha de consignar el subarrendatario demandado. Y si éste satisfizo oportunamente tal renta revisada y el desahucio se promovía por la diferencia entre la misma y la que anteriormente regía, debe rechazarse la demanda.

— Revisión intentada por el subarrendatario en el acto del juicio de desahucio por falta de pago. Ya ha quedado expuesto anteriormente nuestro criterio: probada la falta de pago, procederá el

desahucio, y al subarrendatario quedará siempre el camino de la revisión instada por él en otro juicio posterior, previa, siempre claro está, la previa rehabilitación del contrato mediante la consignación de la suma reclamada o que se haya dado lugar en la demanda. En tal sentido, la Sentencia del Juzgado Municipal núm. 13, de Barcelona, de 21 de abril de 1950 declara no haber lugar a la revisión solicitada cuando ya se había declarado el desahucio por falta de pago, no habiéndose rehabilitado el contenido por el demandado.

B. *Por determinación del plazo.*

Es preciso subdistinguir los siguientes supuestos:

1.º Caso de que en una demanda se pida la resolución del subarriendo y se reconvenga la revisión el contestar a la misma.

En este supuesto los tratadistas en general están de acuerdo que como quiera que la acción revisoria sólo puede ejercerse «durante la vigencia del contrato» y desde el momento en que se estima la demanda de resolución aquél ha dejado de existir, la reconvenCIÓN nunca puede prosperar, y ello aunque se continúe usando la vivienda por concesión graciosa del arrendador o subarrendador o de la Ley (prórrogas, etc.).

Este es también el criterio de la «pequeña jurisprudencia», siendo de citar «ad exemplum» las Sentencias de 7 de octubre de 1950 del Juzgado Municipal núm. 4, en un caso en el que se había resuelto el contrato por expiración del término; y por cierto una curiosa de 17 de marzo de 1949 del Juzgado Municipal núm. 7, confirmada por el Superior en 7 de mayo de 1949, en la que al mismo tiempo que se declara resuelto el subarriendo por expiración del término, se da lugar a la reconvenCIÓN propuesta en el sentido de no poder enervar la acción resolutoria, pero sin obligar a la subarrendadora a reintegrar al demandado el exceso del precio del subarriendo que ha percibido indebidamente desde la fecha de aquél; conclusión esta última que nos parece de todo punto absurda y falta de fundamento legal.

2.º Caso de que simultáneamente se sigan dos procedimientos, uno encaminado a resolver y otro a revisar.

Evidentemente, ambos procedimientos serían acumulables en virtud de lo que dispone el apartado 1.º del artículo 160 de la L. E. C.; y que en vista de que la iniciación de ambos fué la misma el pro-

blema habrá de resolverse en beneficio del subarrendatario declarando la revisión por ser ésta la persona a quien el legislador quiere favorecer.

3.º Caso de que se sigan dos procedimientos, pero que se haya promovido antes el encaminado a la resolución.

No hay duda que también procederá la acumulación por el artículo antes citado de la Ley procesal. Pero como en este supuesto corresponderá el conocimiento de ambos procesos acumulados al Juez ante el que primeramente se promovió la demanda, es evidente que tendrá que resolver antes sobre la resolución que sobre la revisión y siendo así, nos encontramos ya en el supuesto a).

No obstante, la cuestión puede complicarse por el hecho de que la acumulación no se produzca por no instarlo la parte interesada, que es la única legítima para ello, ya que el Juez no puede decretarla de oficio (art. 160 de la Ley procesal). Existirán en este caso dos Sentencias en cierto modo contradictorias, una que declara la resolución del contrato y otra la revisión, que al tratar de ser ejecutadas se excluirán mutuamente. Creemos, sin embargo, que habrá de estar a la fecha de la promoción de la demanda para determinar la preferencia de una sobre la otra, de forma que si se demuestra que la en que se pedía del órgano jurisdiccional la resolución se interpuso antes de la revisoria, ésta no podrá impedir la ejecución de aquélla.

### III. E F E C T O S

A. El efecto fundamental del ejercicio de la acción revisoria es dejar reducida *in futurum* la renta realmente satisfecha a la cifra exacta que corresponda con arreglo a la Ley. Esta es la finalidad y principal efecto, como antes se indicó, de la facultad revisoria, pero además se dan ciertos efectos secundarios que conviene precisar.

B. Por otra parte, el subarrendatario tiene el derecho de «optar entre resolver el contrato con abono por el inquilino de lo indebidamente cobrado, o por esto último, su resolución de aquél». Los efectos de la «opción» son, pues, diferentes, según se escoja por el subarrendatario triunfante una u otra solución :

1.º *Opción por la resolución del contrato.* Cuando, según lo dicho más atrás, en la demanda se diga expresamente que se opta por la resolución del contrato de subarriendo, prodúcese el efecto de

condenarse al inquilino subarrendador al pago de lo indebidamente cobrado, y esta cantidad —cuya exacta determinación puede dejarse para trámite de ejecución de sentencia— ha de ser satisfecha en los términos generales de las condenas de entregar cantidad de dinero. En consecuencia :

La cantidad a que ascienda la devolución ha de entregarse de una sola vez. Por otra parte, según la generalidad de la doctrina (HIJAS, etc.) el subarrendador no estará obligado al abono de intereses que correspondan a la cantidad que haya de reembolsar, y ello, naturalmente ha de ser así, ante el silencio de la Ley.

La resolución opera *per se*, y, en consecuencia, una vez dictada la sentencia se separan ambos efectos —resolución y devolución—. El contrato se resuelve *ipso facto*, y el subarrendador puede instar inmediatamente el lanzamiento.

2.º Opción por la devolución o abono, sin resolución del contrato. Este abono se sujeta a las siguientes reglas :

El subarrendatario puede reclamar su importe de una sola vez, pues la palabra «podrá» que emplea el texto legal indica esta potestad, pero no podrá efectuarse de una sola vez *a fortiori* por el arrendatario subarrendador (39). No obstante, si el subarrendatario acepta esta forma de pago, podrá ser compelido a abandonar la vivienda por transcurso del plazo pactado, lo que tiene gran importancia, a los efectos de los subarriendos protegidos por la D. T. 7.º, pues en ellos, al decretarse la prórroga forzosa del contrato, al subarrendatario convendrá en la mayoría de los casos, pedir la totalidad de lo indebidamente percibido por el inquilino.

También puede el subarrendatario «obtener el resarcimiento descontando, al hacer sus pagos periódicos, la mitad de lo que periódicamente también hubiere satisfecho de más». Y en este caso el subarrendatario no puede ser compelido a abandonar la vivienda por terminación del plazo pactado, hasta que no esté totalmente resarcido (art. 20, *in fine*) ; frase que, con un criterio un tanto dudoso interpreta GARCÍA ROVO en el sentido de que el subarrenda-

(39) En tal sentido GARCÍA ROVO, op. y loc. cit. En contra, una Sentencia de 29 de julio 1950 del Juzgado de Primera Instancia, núm. 16, de Barcelona. Naturalmente, podrá el subarrendador efectuar el abono en una sola entrega si el subarrendatario lo acepta; pero en tal caso, al igual que en el supuesto que a continuación se examina en el texto, el subinquilino pierde el derecho a no ser lanzado por expiración del plazo.

dor podrá instar el juicio y seguirlo por todos sus trámites, pero no pedir el lanzamiento (40).

Es natural que, en este supuesto, aunque el subarrendador no puede ejercitar la acción resolutoria por expiración del plazo —o, si se acepta la tesis de GARCÍA ROYO, el lanzamiento por esta causa—, sí podrá instar el desahucio fundado en cualquier otra causa. Así lo estima la generalidad de la doctrina (FERREIRO, GARCÍA ROYO) y algún fallo judicial (41).

El derecho del subarrendatario en este supuesto —y no en el de opción por la resolución— tiene «preferencia a cualquier otro acreedor del inquilino» (art. 20), frase que VÁZQUEZ interpreta en el sentido de que el subarrendatario no puede ser privado por opción de nadie de la posesión arrendaticia —posesión mediata— del departamento o departamentos subarrendados ni del mobiliario correspondiente, hasta que haya obtenido el completo resarcimiento (42), lo que constituye —como escriben REYES y GALLARDO— un verdadero derecho de retención sobre la cosa.

3.º En consecuencia de cuanto queda expuesto, la sentencia favorable al subinquilino debe contener los siguientes extremos:

a) *En caso de que en la demanda se haya optado por la resolución:*

- Declaración de estimación de la demanda.
- Declaración de resolución del contrato de subarriendo.
- En consecuencia, condena al inquilino demandado a que, fir-

(40) No obstante, con arreglo al espíritu que informa el artículo 20, debe llegarse a la solución contraria, y ello no porque así se favorezca al subarrendatario, sino por la dificultad de admisión en materia arrendaticia urbana de las condenas de futuro. Discutida en general la vigencia en nuestro Derecho de tal tipo de acción con arreglo al espíritu del artículo 20 se debe sostener la negativa, aparte de que de esta forma se favorece al subarrendatario dándole mayor derecho a permanencia y de que la obligación de abandonar la vivienda se crea por la Sentencia. (Cfr. sobre el particular nuestro estudio «Despido de inquilinos, I. La notificación fehaciente del artículo 82 de la vigente L. A. U.», de esta colección).

(41) En este sentido, una Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 16, de Barcelona. V. Jurisprudencia.

(42) El problema más importante que se plantea con motivo de esta prórroga forzosa del contrato se refiere a las facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento y, consiguientemente, lanzar al subarrendatario, problema que, con HÍJAS, debe resolverse afirmativamente: el subarrendatario no puede oponer su derecho de permanencia o prórroga más que frente al subarrendador.

me que sea la resolución, entregue al subarrendatario actor la cantidad que se haya pedido y se haya probado que corresponde.

— Condena al inquilino demandado al pago de los intereses de dicha cantidad desde la interposición de la demanda.

— Condena al inquilino al pago de las costas del pleito.

b) *En caso de que en la demanda se haya optado por el abono de lo indebidamente percibido:*

— Declaración de estimación de la demanda.

— Condena al inquilino demandado a la devolución al actor de la cantidad indebidamente percibida (según el monto a que, por la prueba, ascienda) (43).

— Declaración de cómo ha de efectuarse el pago de dicha cantidad, a saber, de una sola vez o en los plazos legales, según se ha dejado expuesto con anterioridad.

— Declaración de quedar para lo sucesivo novado el contrato (44), en cuanto al precio, que se fijará en la propia sentencia.

— Condena al inquilino al pago de las costas.

F. CERRILLO QUÍLEZ  
Juez Municipal de Barcelona

---

(43) En el mismo sentido, al parecer, BELLÓN, op. cit., pág. 68.

(44) Vide lo que, respecto a la novación, decimos con anterioridad  
Cfr. supra, 2. NATURALEZA.