

El arrendamiento de viviendas de protección oficial normativa aplicable

Joaquín BARJA PEREIRO

Licenciado en Derecho

RESUMEN: La Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, produjo significativos cambios en el régimen jurídico del arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» al no haberlo excluido de su aplicación como hacía la legislación anterior, sometiéndolo consiguientemente a ella, salvo en las expresas y determinadas excepciones de su aplicación a las viviendas de promoción pública. El régimen arrendaticio del contrato difiere ahora en función de su fecha de celebración; los celebrados con anterioridad a la Ley 29/1994 continúan rigiéndose por su normativa peculiar y supletoriamente por el Texto Refundido de 1964; los concertados con posterioridad tienen una doble sujeción: preferentemente a la nueva Ley, y en lo que no la contradiga o que con arreglo a ella sea susceptible de pacto, por su normativa específica. La Ley reduce la duración del régimen legal para las calificadas para arrendamiento. Anula las estipulaciones de rentas ilícitas. Impide el desahucio administrativo.

Descriptores: Ley de Arrendamientos Urbanos. Viviendas de Protección Oficial. Viviendas en alquiler.

La vigente Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se refiere específicamente a las «Viviendas de Protección Oficial» en escasos preceptos, –sus disposiciones Adicional primera y Transitoria quinta–. No obstante, con la aprobación la nueva regulación arrendaticia se han producido significativos cambios en el régimen jurídico de estas viviendas.

El arrendamiento de las «Viviendas de Protección Oficial», no sólo tiene un régimen jurídico diferenciado del de las viviendas no acogidas a protección oficial, tanto durante la vigencia del Texto Refundido de la legislación de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 como desde la entrada en

vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, sino que, asimismo, a partir de la nueva Ley las propias viviendas de protección oficial tienen también un nuevo régimen diferenciado según sean de promoción privada o de promoción pública, y según que la fecha de celebración del contrato sea anterior o posterior a su vigencia;

El régimen jurídico diferenciado de los arrendamientos de viviendas de protección oficial tanto de las viviendas de promoción pública como de las de promoción privada, subsiste durante toda la permanencia de las viviendas en su régimen legal de «Viviendas de Protección Oficial».

A los efectos arrendaticios tendrán la consideración de Viviendas de Protección Oficial de promoción privada las que, con independencia del carácter público o privado del promotor, no han sido calificadas como de «Viviendas de

Promoción Pública» y, consiguientemente, no están sometidas al régimen jurídico establecido en los arts. 38 a 55 del Real decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, y normas de desarrollo y complementarias.

La mas marcada diferenciación de régimen jurídico se produce en función de la fecha de celebración del contrato:

- a) Los contratos de arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» celebrados con anterioridad a 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994, estaban expresamente excluidos del ámbito de aplicación de dicho Texto Refundido de 1964, sin perjuicio de la supletoriedad de éste en la no previsto en la normativa peculiar de las viviendas amparadas en normas especiales protectoras.

Debe advertirse que la vigente Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, además de regular los contratos celebrados desde su entrada en vigor, -1.º de enero de 1995- contiene además determinadas disposiciones adicionales y transitorias que regulan, con sujeción a un régimen jurídico diferente del en ella establecido, los contratos de arrendamiento concertados al amparo de la normativa anterior que subsistan en la fecha de su vigencia, y que, en realidad, son preceptos modificativos de la normativa precedente, que continuará aplicándose substancialmente a estos contratos con las modificaciones en tales disposiciones transitorias establecidas.

- b) Los celebrados con posterioridad a la vigencia de la nueva Ley 29/1994 están sometidos a ella que, de conformidad con lo dispuesto en su art. 1.º, será aplicable a todos los contratos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda celebrados con posterioridad a su fecha de entrada en vigor, siempre por supuesto que no estén excluidos de su aplicación en virtud de lo dispuesto en el art. 5.º de la misma.

Consecuentemente, el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial, celebrados con posterioridad al 1.º de enero de 1995, ya sean calificadas antes o después de dicha fecha, es

el previsto en la Ley 29/1994, (con las excepciones de aplicabilidad a las Viviendas de promoción pública que la propia Ley establece), aunque con la particularidad de que al propio tiempo estarán sometidas también a las normas específicas de «Viviendas de Protección Oficial», ya sean las estatales aplicables supletoriamente o las de las Comunidades Autónomas, aunque solamente en aquello que no contradiga lo dispuesto en la Ley o que con arreglo a lo en ella dispuesto, pueda ser lícitamente objeto de pacto entre las partes.

2. NORMATIVA APLICABLE A LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA LEY 29/1994 DE 24 DE NOVIEMBRE

La Disposición transitoria quinta de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre establece que «Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación».

La legislación que les venía siendo de aplicación era, como hemos indicado, la normativa peculiar establecida por la legislación de viviendas de protección oficial, toda vez que el Texto Refundido la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, en su art. 1.º 3, estableció que «el arrendamiento de fincas urbanas construidas al amparo de leyes especiales protectoras se regirá por las normas particulares de éstas y, en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. La excepción no alcanzará a cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales».

La citada disposición final segunda derogó todas las disposiciones dictadas en materia de arrendamientos urbanos con excepción de las contenidas en la leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas y sus disposiciones

complementarias, y dejó en vigor, entre otras, en lo que afecta a las «Viviendas de Protección Oficial», la Ley de 23 de septiembre de 1939 y los Decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945 y 21 de marzo de 1952 sobre competencia y procedimiento administrativo de desahucio.

Consecuentemente con lo indicado, los arrendamientos de viviendas de protección oficial se rigieron principalmente por su propia normativa particular y específica, que expondremos más tarde y, supletoriamente, por el Texto Refundido de Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

2.1. Aplicabilidad de los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 a las viviendas de protección oficial en contratos celebrados con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley de 1994

Sintetizaremos qué normas del citado Texto Refundido de la legislación de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 se aplican con carácter supletorio de la normativa de viviendas de protección oficial, y que materias no son de aplicación a las «Viviendas de Protección Oficial»

2.1.1. Normas de la LAU de 1964 aplicables supletoriamente

- a) La irrenunciabilidad de los beneficios que la Ley concede a los inquilinos (prevista en el art. 6).
- b) La aplicación analógica de los preceptos de la Ley, para resolver las cuestiones en que sea de aplicación que no estén expresamente prescritas en la misma (prevista en el art. 8.º).
- c) El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de conformidad con la buena fe (previsto en el art. 9.º)
- d) Los derechos de tanteo, de retracto y de impugnación (previstos en los arts. 47 a 55).
- e) La obligación de pago de la renta correspondiente a la totalidad del plazo estipulado en el contrato, si antes de la terminación se desaloja la vivienda (prevista en el art. 56).
- f) La prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el inquilino (prevista en el art. 57).
- g) La subrogación por cesión inter vivos (prevista en el art. 24). A este respecto, debe tenerse en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final 1.ª de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, a partir de 26 de noviembre de 1994 no cabrán subrogaciones inter vivos sin consentimiento del propietario.
- h) Las subrogaciones mortis causa (prevista en el arts. 58 y 59). Si bien las subrogaciones se registrarán en todo caso con las modificaciones sobre subrogación que se establecen en la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, y a este respecto, debe tenerse en cuenta que en las viviendas de promoción pública, el subrogado debe reunir además, en todo caso, las condiciones exigibles para acceder a una vivienda de tal carácter.
- i) Las excepciones a la prórroga forzosa (previstas en los arts. 62 y siguientes).
- j) El sistema de fianzas obligatorias (previsto en el art. 105).
- k) Las causas de resolución del contrato (previstas en los arts. 114, 115 y 116). A este respecto debe tenerse en cuenta que, además, existen causas especiales de resolución de los contratos de las «Viviendas de Protección Oficial» reguladas en los arts. 30 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 2960/1976 de 12 de noviembre, y 138 y siguientes del Reglamento de «Viviendas de Protección Oficial» de 24 de julio de 1968.
- l) Las causas de suspensión del contrato (previstas en el art. 119).
- m) El procedimiento de notificación de las revisiones o repercusiones de la renta (previsto en el arts. 101 y 102), aunque con las modificaciones que establecen las disposiciones transitorias de la Ley de 1994.
- n) Por otra parte, las normas procedimentales aplicables, en tanto no entre en vigor la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil serán, también para los contratos subsistentes en la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, las que ésta establece en sus arts. 38 a 40 y disposición adicional quinta, de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria sexta con las precisiones en ella establecidas.

2.1.2. *Normas del Texto Refundido de la L.A.U. de 1964 no aplicables a las «Viviendas de Protección Oficial»*

Por estar prohibidas respecto de las «Viviendas de Protección Oficial» o por aplicarse con preferencia las normas peculiares de éstas, no son de aplicación:

- a) Las normas sobre subarriendo y cesión de las viviendas (previstas en los arts. 10 a 28), prohibidos en el art. 125 del Reglamento de VPO de 1968.
- b) Las normas sobre arrendamiento de vivienda amueblada (previstas en los arts. 43 a 46), asimismo prohibido en el art. 124 del Reglamento de VPO de 1968..
- c) El sistema de determinación de la renta y su revisión, así como sus incrementos y repercusiones (previsto en los arts. 95 a 100), por regirse por sus normas particulares.

3. NORMATIVA APLICABLE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 29/1994 DE 24 DE NOVIEMBRE

Desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, es preciso distinguir la legislación aplicable que corresponde en función de la fecha del contrato.

3.1. Contratos anteriores a la vigencia de la Ley

Hemos visto que la Disposición transitoria quinta de la Ley, dispone que los contratos de arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan en la fecha de su entrada en vigor, continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación, es decir, la normativa particular de las «Viviendas de Protección Oficial» y supletoriamente la LAU.

Al no establecer la Ley distinción alguna entre los distintos regímenes de protección oficial, deben entenderse comprendidas en

dicha norma tanto los arrendamientos de viviendas de promoción privada como de las viviendas de promoción pública.

Consecuentemente, dichos arrendamientos se regirán por sus normas particulares, y sólo supletoriamente por lo dispuesto en el Texto Refundido de 1964. Respecto de ésta aplicación supletoria de este Texto Refundido, estimo que deberá realizarse, teniendo en cuenta las modificaciones que la nueva Ley introduce con carácter general –y sin otras distinciones que las que proceden según la fecha de los contratos– en las disposiciones transitorias primera y segunda para las viviendas contratadas con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley, con las particularidades que para las viviendas a que se refieren se establece en cada una de las citadas disposiciones transitorias.

3.2. Contratos posteriores a la vigencia de la Ley

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial celebrados con posterioridad a la vigencia de la nueva Ley estarán sometidos a ella, como antes apuntamos, en base a las siguientes consideraciones:

1.^a) El art. 1.º dispone que la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 2.º y 7.º, se considera arrendamiento de vivienda el que recae sobre una finca habitable cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, su cónyuge no separado y sus hijos dependientes.

2.^a) Las viviendas de protección oficial, han de destinarse a domicilio habitual y permanente del titular y su familia, conforme a la normativa que las rige, por lo que su arrendamiento encaja en el arrendamiento de vivienda a que se refiere el art. 2.º de la Ley

3.^a) Para determinar el ámbito arrendaticio que corresponde a las viviendas de protección oficial, es preciso interpretar la disposición adicional primera

de la Ley en relación con el total contexto de la misma y especialmente con lo dispuesto en la disposición transitoria quinta y en su art. 5.º.

La disposición transitoria quinta de la Ley 29/1994 al establecer que los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación, se refiere a contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, de viviendas que siguen estando acogidas a protección por no haberse extinguido su régimen.

Los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley, no han sido expresamente excluidas del ámbito de aplicación de la nueva Ley, en el art. 5.º de la misma, resultando a sensu contrario incluidas.

Respecto de la aplicación de la Ley a las viviendas de protección oficial por no haber sido excluidas, conviene considerar que, de conformidad con lo dispuesto en su art. 4.º, los arrendamientos regulados en la misma se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V sin que quepa la exclusión global de la aplicación de sus preceptos por lo que, encuadrado el art. 5.º en el Título I, no es posible defender en contra de la imperatividad del precepto, otras exclusiones que las citadas expresamente, ni tampoco la no inclusión de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial en el ámbito de la Ley.

4.º). La disposición adicional en modo alguno declara supletoria la Ley de la normativa propia de todas las viviendas de protección oficial; solamente se refiere en su apartado 8 a la supletoriedad respecto a lo no previsto en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública, en las materias de su normativa peculiar que el precepto excluye expresamente, es decir: plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y los derechos de cesión y subrogación en el arrendamiento.

La falta de declaración de supletoriedad, junto con la no exclusión de las «Viviendas de Protección Oficial» del ámbito de aplicación, únicamente permite atribuir

como particularidad sobre las normas del Título II de la Ley en el arrendamiento de las viviendas de promoción privada, las que expresamente se contienen en los cinco primeros números de la disposición adicional primera de la Ley, aplicables sin perjuicio de lo dispuesto por las Comunidades Autónomas al respecto.

Consiguientemente, con la aplicación de la LAU de 1994 a los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, las normas particulares de éstas, estatales o de las Comunidades Autónomas, sólo podrán aplicarse en aquello que no contradiga lo dispuesto en la Ley o que, con arreglo a lo en ella dispuesto, pueda ser lícitamente objeto de pacto entre las partes.

Cabe señalar especialmente, que también es aplicable la nueva Ley a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial celebrados después de 9 de mayo de 1985, que nazcan a partir de la vigencia de la nueva Ley 29/1994 de 24 de diciembre por tática reconducción, de conformidad con lo dispuesto en su Disposición transitoria primera.

Reiteraremos que debe tenerse en cuenta muy especialmente:

- Que el indicado sometimiento de las «Viviendas de Protección Oficial» arrendadas desde su entrada en vigor a la LAU de 1994, no impide que coexista y rija simultánea y obligatoriamente la normativa propia de estas viviendas en lo que no contradiga dicha Ley.
- Que, por excepción, la disposición adicional 1.ª 8 de la nueva Ley establece que el arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato; de las variaciones de la renta; de los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras; y de los derechos de cesión y subrogación en el arrendamiento; y que en lo no regulado por dichas normas particulares se aplicará íntegramente. (Sin que la indicada excepción alcance cuestiones de competencia y procedimiento en que se estará por entero a la misma, y, de ahí que en los contratos celebrados desde la entrada en vigor de la nueva Ley, no quepa ya el desahucio administrativo).

3.3. Preceptos de la nueva Ley de 1994 que no son aplicables a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial celebrados desde su entrada en vigor, en virtud de su normativa peculiar

Según lo antes expuesto, la nueva Ley de 1994 se aplicará a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial pero al propio tiempo deben observarse las normas peculiares que para estas viviendas se establecen en la legislación especial de «Viviendas de Protección Oficial» en todo aquello que no contradiga y se oponga a la Ley, por ser también normas de cumplimiento obligatorio.

Consecuentemente, la voluntad de las partes que según establece el art. 4 de la Ley 29/1994 sería aplicable en defecto de regulación legal, estará asimismo condicionada, en todo caso, por el necesario cumplimiento de la normativa específica de las viviendas de protección oficial.

Por todo ello, no será de aplicación lo dispuesto en la Ley sobre:

- a) La cesión del contrato y el subarriendo parcial con consentimiento del arrendador, prevista en el art. 8 de la Ley, toda vez que la cesión y el subarriendo están prohibidos en la normativa sobre viviendas de protección oficial.
- b) Respecto de las viviendas de promoción pública, lo dispuesto en los arts. 9 y 10 de la Ley sobre duración de los contratos, toda vez que la disposición adicional primera 8, establece expresamente que su duración se regirá por sus normas particulares.
- c) La libertad de fijación de la renta que establece el artículo 17 de la Ley. Porque la renta máxima inicial de las «Viviendas de Protección Oficial» de promoción privada se determina en la forma establecida en la disposición adicional primera para las calificadas para arrendamiento desde la entrada en vigor de la Ley, y, en general para las «Viviendas de Protección Oficial», por el art. 4.º del Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo, y normas concordantes y complementarias de las Comunidades

Autónomas. Y porque la renta máxima inicial se determina para viviendas de protección oficial de promoción pública en la forma establecida en el art. 53 del Real Decreto 3148/1978 y normativa de la Comunidad Autónoma complementaria correspondiente.

- d) La libertad de pacto sobre actualización de la renta de los contratos a partir del sexto año, prevista en el art. 18.2 de la Ley. Toda vez que para las viviendas de promoción privada la propia Ley en su disposición adicional 1.ª.3, al igual que ya había establecido el art. 4.2 del citado Real Decreto 727/1993, establece el sistema aplicable durante toda la vida del contrato en tanto dure el régimen legal de protección. Y para las de promoción pública, en tanto dure el régimen legal de protección, de conformidad con la disposición adicional primera 8 de la Ley, será el de sus normas particulares es decir, el 50 % del índice de Viviendas en alquiler, salvo norma distinta propia de la Comunidad Autónoma.
- e) La elevación de la renta por mejoras transcurridos cinco años de duración del contrato, a que se refiere el art. 19.1 de la Ley. Ya que al poder ser la elevación objeto de pacto en contrario, parece estar condicionado dicho aumento de renta por mejoras en la siguiente forma:
Para las «Viviendas de Protección Oficial» de promoción privada, al cumplimiento de lo que respecto a su cuantía establece la legislación de viviendas de protección oficial en el art. 122, 3.ª del citado Reglamento de 24 de julio de 1968.
Y para las de promoción pública la propia Ley en su disposición adicional 1.ª.8, establece que se regirá por las normas particulares la repercusión de cantidades por obras de mejora, y ésta se rige por lo dispuesto en el art. 122 del Reglamento de «Viviendas de Protección Oficial» de 1968, en defecto de norma de la Comunidad Autónoma.
- f) Respecto de viviendas de promoción pública, lo dispuesto sobre obras de reparación en el art. 21, toda vez que de conformidad con la disposición adicional primera 8, las repercusiones por la reparación de daños se regirá por sus normas particulares.

- g) El pacto de que sean a cargo del arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que correspondan a la vivienda o sus accesorios, permitido por el art. 20.1 de la Ley.

Porque respecto a dicho pacto, para las de promoción privada habrá de estarse a lo dispuesto en la disposición adicional 1.ª 4 de la Ley y art. 4.2, párrafo segundo del citado Real Decreto 727/1993, sobre la exclusiva percepción, además de la renta, del importe del coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador. Y para las de promoción pública habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 122 de citado Reglamento de «Viviendas de Protección Oficial» sobre incremento de la renta, como cantidad asimilada, el coste de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

- h) La realización de obras a que se refieren los arts. 23 y 24 serán de aplicación; pero será asimismo necesaria la previa autorización para realizar las obras de los órganos competentes en materia de vivienda exigida por la legislación peculiar de las «Viviendas de Protección Oficial»
- i) Respecto de viviendas de promoción pública, lo dispuesto sobre subrogación en el art. 16, toda vez que de conformidad con la disposición adicional primera 8, se regirá por las normas particulares.
- j) La libertad de forma, permitida en el art. 37 de la Ley, por exigir la legislación de «Viviendas de Protección Oficial» la forma escrita, determinadas cláusulas obligatorias, y el visado obligatorio de los correspondientes contratos.

Por otra parte, es necesario resaltar que en contratos celebrados desde la entrada en vigor de la nueva Ley, no cabe el desahucio administrativo, cuyas normas reguladoras no se han declarado vigentes por la Ley 29/1994, como había hecho la el Texto Refundido de la LAU de 1964, toda vez que las cuestiones de competencia y procedimientos se regirán por aquella, como dispone expresamente su disposición adicional primera 8.

4. CONSIDERACIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 29/1994

La disposición adicional primera de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, Sobre régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento, establece:

- «1) El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.
- 2) La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.
- 3) En todo caso, la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, cualquiera que fuera la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.
- 4) Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.
- 5) Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.
- 6) Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978.
- »

- 7) Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.
- 8) El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.
- La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente ley».

Fue incluida en el proyecto de la nueva Ley de Arrendamientos en los postreros momentos de su preparación, sin que se justificase expresamente en el Preámbulo de la Ley tal inclusión, pero a mi juicio obedeció principalmente a una triple finalidad:

- Fomentar las inversiones en inmuebles destinados a su cesión en arrendamiento y potenciar el reducido mercado de viviendas en alquiler a que alude la exposición de motivos, mediante la promoción de viviendas, mediante un incremento de la rentabilidad interna de las inversiones, lograda con el acortamiento de los plazos de duración del régimen legal de protección, consiguiendo con ello la anticipación de la libertad de fijación del precio de las viviendas promovidas, y por consiguiente posibilitar un mayor valor residual final de la inversión.
- Paliar los efectos de la no exclusión de las viviendas de protección oficial del ámbito de aplicación de la Ley en su art. 5.º, permitiendo mantener el régimen peculiar de las Viviendas de Protección Oficial Promoción Pública, como insistentemente solicitaron las Asociaciones de Promotores de Viviendas Sociales, al menos en gran parte de las materias.

- Impedir que continuara la aplicación de la doctrina jurisprudencial declaratoria de la validez civil de los contratos y de las estipulaciones de precios superiores a los legal y reglamentariamente establecidos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que pudieran proceder, mediante el establecimiento expreso de la Ley, de la nulidad de tales cláusulas y estipulaciones.

Plantearé unas breves consideraciones respecto esta disposición adicional.

1.ª. Sólo se refieren a las viviendas «calificadas para arrendamiento» desde la vigencia de la Ley los números 1 y 2 de la disposición, por lo que no se pueden válidamente extender sus normas a todas las viviendas de protección oficial en general.

El número 1, introduce únicamente una modificación del plazo de duración del régimen legal, fijado en el Real Decreto Ley 31/1978 acortándolo sólo para las que, según la calificación, únicamente pueden ser cedidas en régimen de arrendamiento.

El número 2 de la disposición, hace también expresa referencia a las «Viviendas de Protección Oficial calificadas para arrendamiento» desde la entrada en vigor de la Ley.

Para las viviendas de promoción privada calificadas para compraventa o para uso propio desde dicha fecha, la renta máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil también será un porcentaje del precio de venta, por venir así establecido, reiterando lo ya dispuesto en normas anteriores, por el Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo, así como en la diversa normativa complementaria de las Comunidades Autónomas.

2.ª. Los números 3 y 4 se refieren a todas las viviendas de protección oficial de promoción privada cuyo contrato se celebre desde la entrada en vigor de la Ley, y así se dice expresamente al aplicar el precepto a las viviendas de protección oficial «cualquiera que fuera la legislación a cuyo amparo estén acogidas»; es decir calificadas antes al amparo de la normativa en vigor en cada momento, como a las calificadas después de la Ley conforme a las normas en vigor en la fecha de la futura calificación.

3.^a. Dada la no exclusión de las viviendas de protección oficial, no es preciso que la Ley haga expresa referencia a las viviendas de protección oficial, salvo en lo que haya querido modificar el régimen general de su título segundo.

Y así, sólo en los números 6 y 8 se refiere a las de promoción pública, respecto de las que quiere la Ley apartarse de la normativa de general aplicación a las «Viviendas de Protección Oficial». Y por ello, como particularidad de estas viviendas de promoción pública reguladas en el Real Decreto Ley 31/78 de 31 de octubre, establece que no les serán aplicables los cinco primeros números de la disposición adicional comentada, y que no se aplicará la Ley mientras dure la protección oficial en las materias que expresamente determina.

5. EL PACTO DE RENTAS SUPERIORES A LAS LEGALES. EFECTOS

5.1. Prohibición general de sobreprecios

El art. 28 del Texto Refundido de la Legislación de VPO, remite a las normas reglamentarias de desarrollo para la fijación de los precios máximos.

El art. 29 del mismo Texto, dispone: «Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponde satisfacer al comprador o arrendatario de viviendas de protección oficial. Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta de la renta o precio de venta señalado en la calificación definitiva u objetiva, ni aún, a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizados reglamentariamente»

El art. 112 del Reglamento de Viviendas de protección oficial de 24 de julio de 1968, reiterando lo anterior, dispone:

«Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas

en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aún cuando la percepción o sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento.

Quedan a salvo en todo caso las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los arts. 1484 y siguientes, 1591 y 1909 y demás de pertinente aplicación del Código civil».

La estipulación de precios superiores debe considerarse en una doble vertiente, la administrativa y la civil.

5.2. Efectos administrativos y civiles del pacto de rentas superiores a las legales

En cuanto a las consideraciones sobre los efectos de los precios superiores a los legales propias del Derecho administrativo cabe contemplar lo relativo al establecimiento en la normativa de viviendas de protección oficial, de carácter imperativo y no dispositivo, de precios tasados con la consideración de precios máximos, tanto de venta como de alquiler, y la tipificación de la percepción de los sobreprecios como infracción muy grave objeto de sanción pecuniaria, o de la multa junto con otras sanciones complementarias, como la descalificación o la devolución de lo indebidamente percibido.

La normas estatales o propias de las distintas Comunidades Autónomas establecen los precios máximos que en cada caso corresponden, y las normas sancionadoras de las infracciones a la legislación de VPO tipifican como infracción muy grave los precios superiores a los máximos autorizados.

Desde el punto de vista del Derecho civil cabe contemplar lo relativo a la posible nulidad, contractual o de las estipulaciones en que se fija un precio superior a los legalmente establecidos.

En un primer momento, en reiterada doctrina se mantenía por el Tribunal, entre

otras cabe citar las Sentencias de 3/10/1984 (RJ 6023), 20/3/1979 (RJ 912), 7/7/1981 (RJ 3052), 28/4/1971 (RJ 1908), 17/4/1978 (RJ 1358), 11/5/1979 (RJ 1825), 12/7/1979 (RJ 2951), 26/2/1983 (RJ 1077), y 24/11/1983 (RJ 6499), en las que se proclama en orden a la interpretación del alcance de las normas prohibitivas de percepción de sobreprecio en la enajenación de viviendas de protección oficial, que la contravención de tales normas, si bien determinan la nulidad de la cláusula contractual en la que fueron infringidas, no autoriza para decretar la nulidad total.

Esta reiterada doctrina del Tribunal Supremo, ha sido sustituida en los últimos tiempos, por una nueva doctrina, también ya reiterada, sustentada entre otras en las Sentencias de 3 de septiembre de 1992 (RJ 6882), 14 de octubre de 1992 (RJ 7557), 4 de junio de 1993 (RJ 4478), 16 de septiembre de 1993 (RJ 9998), 21 de febrero de 1994 (RJ 1106), y 4 de febrero de 1998 (RJ 619), en las que se mantiene ahora la validez de los pactos de precios superiores los máximos autorizados en la compraventa de viviendas de protección oficial, cuando concurren en los contratos todos los requisitos que exige el art. 1261 del Código civil para su validez, sin que las partes puedan alegar error u otro vicio del consentimiento, en relación con todos y cada una de los elementos de la compraventa, teniendo en cuenta que la nulidad en base al art. 6 del Código civil, relacionándolo con la prohibición de la legislación de Viviendas de Protección Oficial en cuanto prohíbe la percepción por el vendedor de cualquier sobreprecio o prima, habrá que interpretarla en función del último inciso del mencionado párrafo 3.º, en el que subordina la nulidad, «salvo que en las normas prohibitivas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención». Y precisamente la sanción establecida para los casos en que se viole la prohibición, es la multa y reintegro, sin que sea posible alterar el contenido y alcance del consentimiento de las partes, mediante la revisión judicial de cláusulas contractuales esenciales contrarias a normas prohibitivas en materia de viviendas de protección oficial.

En la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1993, se concluye

que en todos los casos en que exista un contrato válidamente contraído que contravenga lo dispuesto en una norma jurídica, y esta prevea expresamente unas consecuencias jurídicas distintas de la nulidad, a ello habrá de estarse sin acceder a la invalidación de un contrato querido por las partes, y que la infracción de las prohibiciones de percibir sobreprecios en viviendas de protección oficial, «viene a comportar, indudablemente, el reconocimiento de la validez civil de los contratos celebrados, y por otro lado, aquélla infracción tendría carácter administrativo, por lo que no implicaría la nulidad de que habla el art. 1305 del Código civil, y, además, son de tener en cuenta los arts. 1255 y 1256 de dicho cuerpo legal, que preconizan, de modo respectivo, la libertad contractual y la imposibilidad de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos».

Esta doctrina relativa a precios máximos en la compraventa, fue extendida por las Audiencias Provinciales a la percepción de rentas superiores a las máximas establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, por estimar que existe una misma «ratio essendi» para su aplicación al contrato de arrendamiento, en numerosas sentencias de entre las que cabe citar las de las siguientes Audiencias:

Audiencia Territorial de Madrid de 19 de enero de 1989

Audiencia Provincial de Madrid de 14 de marzo de 1994 y de Madrid 18 de julio de 1994.

Audiencia Provincial de Murcia Sección 3.ª de 23 de febrero de 1995.

Audiencia Provincial de Sevilla Sección 5.ª de 15 de noviembre de 1995.

A estas sentencias, cabría añadir otras muchas que mantienen el criterio de total validez civil de los contratos con cláusulas que contienen sobreprecios, utilizando la argumentación mantenida anteriormente por el Tribunal Supremo respecto de los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial.

Por último, debe tenerse presente y conviene significar, el indudable acierto de la Disposición adicional primera número

5 de la nueva Ley, al establecer que sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial, porque este precepto impedirá, respecto a los contratos de arrendamiento celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 29/1994, la citada doctrina jurisprudencial respecto a la declaración de

validez civil de las estipulaciones que contengan precios superiores a los máximos autorizados.

No obstante, en la última de las sentencias del Tribunal Supremo citadas, la del 4 de febrero de 1998 (RJ 619), se niega el posible efecto retroactivo de la sanción de nulidad de las estipulaciones de rentas superiores a las máximas autorizadas, que establece la disposición adicional primera de la Ley 29 /1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.