

# El Catastro, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los arrendamientos urbanos

RAFAEL REBOLLO  
 GARCÍA DE LA BARGA

## Introducción

Tradicionalmente, tanto la legislación reguladora de los distintos regímenes de la Contribución Territorial Urbana, como las diferentes normativas de los arrendamientos urbanos, han contenido preceptos recíprocamente interrelacionados. Al haber sido la Contribución Territorial Urbana un tributo cuyo hecho imponible se realizaba por la percepción, devengo o susceptibilidad de obtención de unos rendimientos o rentas de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en una primera etapa, sobre rentas reales o efectivas y, posteriormente, sobre rentas potenciales), no faltan preceptos en las distintas regulaciones de los arrendamientos urbanos que tratan de interrelacionar las rentas catastrales fijadas por la Administración Tributaria Gestora de la Contribución Territorial Urbana y las rentas efectivamente satisfechas por los arrendatarios a los propietarios.

En esta línea, el vigente Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 contiene una serie de preceptos que permiten adecuar las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento a las rentas declaradas por los propietarios de los bienes arrendados a la Administración Tributaria o a las señaladas por esta Administración a efectos de la antigua Contribución Te-

rritorial Urbana, haciéndolas coincidir mediante el incremento o disminución de la renta pactada, en la cuantía necesaria para lograr dicha coincidencia.

También permite la Ley de Arrendamientos Urbanos la repercusión en los inquilinos de los tributos que gravan la propiedad inmobiliaria.

Pero mientras la tributación inmobiliaria local ha ido evolucionando desde una Contribución Territorial Urbana sobre rentas reales a otra sobre rentas potenciales y, posteriormente, a raíz de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, a su sustitución por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de carácter patrimonial al gravar el valor del bien tomando como referencia el valor de mercado, la legislación de arrendamientos urbanos ha permanecido inmutable, no adaptándose en esta materia a los cambios experimentados en los distintos regímenes catastrales.

Por ello, la mayoría de los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos relativos a la interconexión de las rentas catastrales y las rentas pactadas en los arrendamientos han quedado tácitamente derogados por contemplar unos supuestos de hecho que han ido desapareciendo con el tiempo, y, en algún caso, así ha sido expresamente declarado por la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo.

La realidad normativa actual es que la Ley reguladora de las Haciendas Locales, en lo que respecta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no contiene ningún precepto que directa o indirectamente haga referencia al régimen de arrendamientos urbanos, a diferencia de la legislación anterior sobre Contribución Territorial Urbana.

Por otra parte, en toda valoración de inmuebles arrendados ha de tenerse en cuenta la normativa aplicable al contrato por la que se rijan jurídicamente los bienes a valorar, así como las cargas y gravámenes que sobre ellos recaen. En esta línea, las normas técnicas para la valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, contenidas en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989 consideran la existencia de la prórroga forzosa como un factor a tener en cuenta a la hora de valorar adecuadamente los inmuebles arrendados.

La complejidad actual de la normativa reguladora de los arrendamientos urbanos, que da lugar a un conjunto de regímenes jurídicos en los que la prórroga forzosa y la congelación de rentas pueden jugar un papel diametralmente distinto, y la incidencia que ello puede comportar en la valoración catastral de los bienes arrendados, motivan el presente artículo que, sin agotar el tema, pretende facilitar el acceso a esta proble-

mática en aras de una mejor gestión en la valoración de dichos bienes.

## Arrendamientos urbanos: Régimen jurídico

La legislación específica reguladora de los arrendamientos de fincas urbanas, configurada básicamente por el Texto refundido 4.104/1964, de 24 de diciembre (en adelante, Ley de Arrendamientos Urbanos), no contiene una definición del contrato de arrendamiento que regula.

Es el Código Civil, en su artículo 1.543, el que establece que: «En el arrendamiento de cosas, una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto».

Cuando la cosa objeto del contrato de arrendamiento es una finca de naturaleza urbana, que reúna las condiciones que luego se indicarán, su régimen jurídico está sujeto a las prescripciones contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no a las disposiciones del Código Civil sobre contratos de arrendamiento de fincas urbanas (arts. 1.546 y siguientes).

Como puede apreciarse, el Código Civil regula el arrendamiento de fincas urbanas atendiendo al principio de la autonomía de la voluntad, atribuyendo libertad a las partes para determinar libremente su duración, su precio y las demás condiciones del mismo, salvo excepciones muy específicas.

A partir de 1920, el proceso de industrialización, el éxodo del campo a la ciudad, y la elevación del nivel de vida originó una cierta escasez de viviendas, lo que promovió un mayor intervencionismo de los poderes públicos en esta materia, con disposiciones delimitadoras del fin social de la propiedad y, por ende, un régimen protector de los arrendamientos urbanos. Así, se establecieron la prórroga forzosa para el arrendador en

beneficio del arrendatario, la renta tasada, las causas de desahucio, etc.

Ello dio lugar a un derecho de arrendamientos de fincas urbanas específico, imperativo, tuitivo para el arrendatario, que fue desarrollándose a través de sucesivas leyes especiales de arrendamientos urbanos, desde la Ley de 1946, hasta la vigente de 24 de diciembre de 1964, modificada en relación con la prórroga forzosa y destino de los inmuebles, por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril.

De forma paralela, las leyes protectoras de promoción de viviendas, en los distintos regímenes de protección oficial, establecieron a partir de 1911 un régimen jurídico especial para las mismas, aún más restrictivo para la libertad de pactos que el dispuesto en las Leyes de Arrendamientos Urbanos.

Nacen así tres sistemas jurídicos de arrendamientos urbanos: el general, regulado en el Código Civil; el especial, contenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos; y el específico aplicable a las viviendas sujetas a los distintos regímenes de protección oficial.

Por ello, procede analizar los ámbitos de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### Ambito material

La Ley de Arrendamientos Urbanos comprende en su ámbito los contratos de arrendamiento de:

- Viviendas.

- Locales de negocio, entendiéndose por tales aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercer en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o enseñanza con fin lucrativo.

También quedan sujetos a las prescripciones de la indicada ley:

- Subarrendos de viviendas y de locales de negocios.

- Cesiones de viviendas y de locales de negocios.

- Arrendamientos de viviendas amuebladas.

Quedan excluidos de la ley:

- Arrendamientos complejos, es decir, aquellos que por el uso o el precio, se entremezclan cláusulas o figuras jurídicas que desbordan el área de simple arrendamiento.

- Arrendamientos sobre solares.

- Arrendamientos de temporada.

- Arrendamientos para casinos o círculos de recreo.

- Arrendamientos de industrias.

- Uso de viviendas por porteros, guardas, etc.

- Arrendamientos de viviendas construidas al amparo de leyes protectoras, para los que la Ley de Arrendamientos Urbanos es de aplicación supletoria en todo lo no regulado por aquellas.

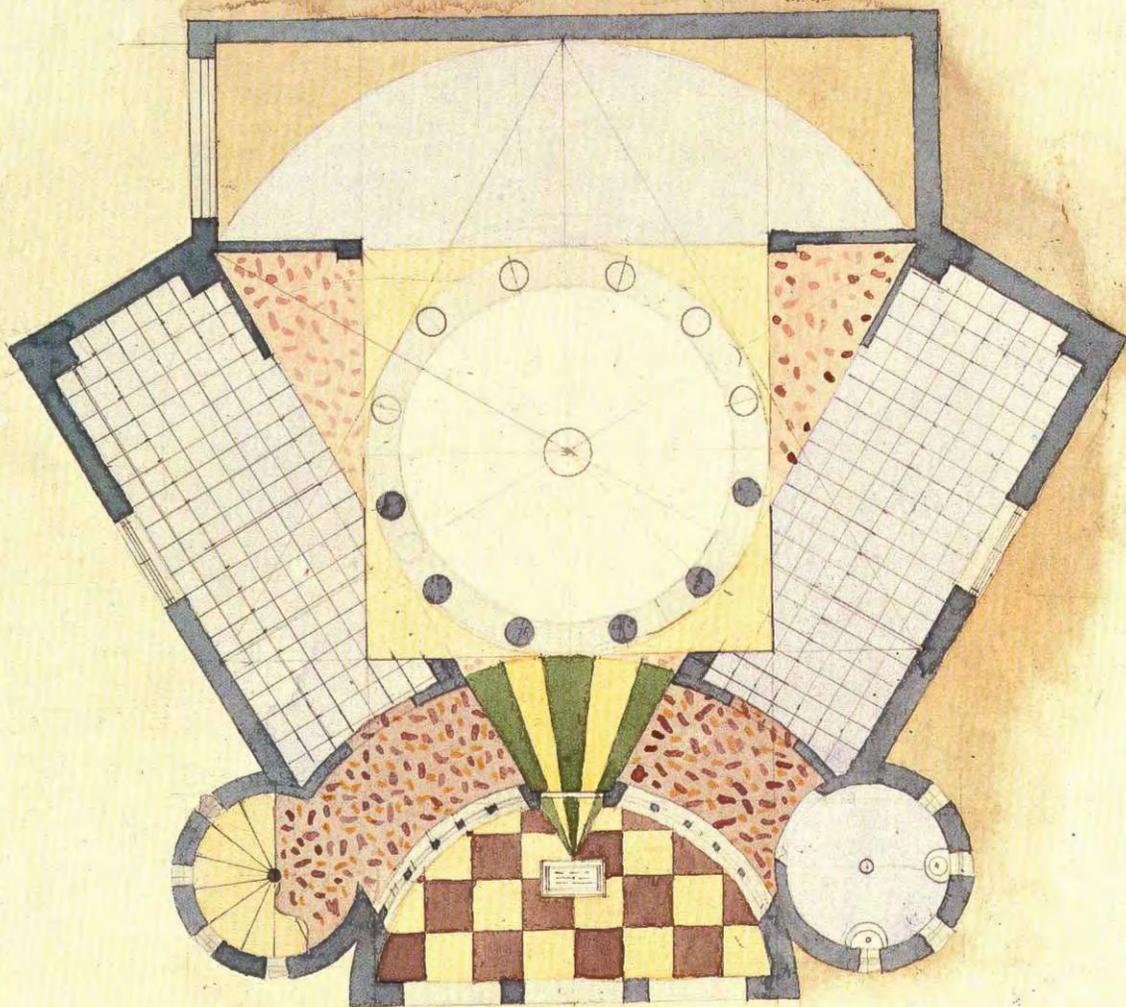
Cuadro 1. Evolución del parque de viviendas principales

Fuente	Total viviendas principales	Total viv. princ. en arrendamiento	Relación
Censo 1970	8.504.332	2.555.116	30,04
Censo 1981	10.430.895	2.168.661	20,79
EPA 1989	11.670.000	1.365.814	11,70
MOPU 1989	11.670.000	1.371.259	11,80

EPA = (Encuesta de Población Activa. INE).

Fuente = MOPU.

Nota: Se incluyen sólo las viviendas principales, es decir, faltan las viviendas secundarias, turísticas y desocupadas.



PLANTA  
PARA UN TEMPLO-ESTUDIO

G.P.V.

TARIFA-IX-1982

### Ambito espacial e internacional

La Ley de Arrendamientos Urbanos extiende su eficacia a todo el territorio español y es aplicable a los inquilinos y arrendatarios extranjeros.

## Algunos datos estadísticos

### Evolución del parque de viviendas en alquiler

Según datos del MOPU referidos al año 1989, el número total de viviendas principales en alquiler asciende a 1.371.259, cifra muy semejante a la estimada por el INE para dicho año, que son de 1.365.704. En consecuencia, en nuestro país únicamente están ocupadas en alquiler un 11,8% del parque total de viviendas, cantidad muy inferior a la de otros países de nuestro en-

torno económico, como Francia (38% del parque de viviendas), Alemania (58%) o Reino Unido (37%).

El número de viviendas en alquiler ha disminuido muy considerablemente en España desde el censo de 1970, en casi 1,2 millones de viviendas, pasando de un 30% en dicho año a un 11,8% en 1989, en relación con el parque total de viviendas principales.

En el Cuadro 1 puede comprobarse la evolución indicada.

### Distribución del parque de viviendas en alquiler

Por la fecha del contrato de arrendamiento, según una encuesta realizada por el INE-MOPU en el año 1989, el parque de viviendas en alquiler tiene la siguiente distribución (Cuadro 2).

Como puede apreciarse, a raíz del Real Decreto-Ley de 30 de abril de

1985, el número de viviendas en alquiler se ha incrementado muy sensiblemente, por lo que debe considerarse la posibilidad de supresión de la prórroga forzosa que aquella disposición permite como positiva al incrementarse la oferta y, en general, el mercado inmobiliario de arrendamiento.

### Estimación de viviendas sin prórroga forzosa

En el año 1989, y según datos del MOPU, 304.789 viviendas, es decir, un 22,3% del parque total de viviendas en alquiler, se habían arrendado al amparo del Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985.

No obstante, no todos los contratos celebrados a partir del indicado año se acogieron a la disposición liberalizadora de la indicada disposición que suprimió la prórroga forzosa e instauró los contratos temporales.

Según la encuesta del MOPU realizada en 1989, la distribución de los 247.073 contratos celebrados a partir de 1985 es la siguiente:

- 137.862 contratos temporales.
- 109.211 contratos indefinidos, es decir, con prórroga forzosa.

Respecto a los contratos temporales, y según la misma encuesta antes citada, el plazo de duración de estos contratos temporales presenta la distribución del Cuadro 3.

La mayor frecuencia de contratos temporales se detecta en las grandes ciudades, y especialmente en Madrid, donde el 77,8% de los contratos celebrados después de 1985 son contratos temporales. Dicho porcentaje es del 57,1% en Barcelona y del 53,6% en el resto de las capitales de provincia.

## Derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario

Ante todo, conviene tener presente que los beneficios que la Ley de Arren-

Cuadro 2. Parque de viviendas en alquiler según fecha del contrato

Fecha de contratación	Número	% sobre total parque en alquiler
Hasta 1964	350.257	25,6
1965-1984	710.759	52,1
1985 y posteriores	304.798	22,3
Total	1.365.814	100

Cuadro 3. Plazo fijado en los contratos temporales

Variables	Igual o inferior a 6 meses	De 6 meses a un año	Superior a un año	Total
N.º viviendas	2.140	87.504	48.218	137.862
% s/total	1,5	63,5	35,0	100,0
Renta media s.g. ptas.	39.120	25.513	21.425	24.294
Renta media c.g. ptas.	40.853	27.222	22.780	25.880

s.g.: Sin gastos.  
c.g.: Con gastos.  
Fuente: MOPU.

damientos Urbanos concede a los arrendatarios son irrenunciables, considerándose nulas y sin efecto ni valor alguno cualquier estipulación en contrario.

Únicamente se indican a continuación las obligaciones del arrendador y del arrendatario más generales, pues serán objeto de atención especial los beneficios o derechos específicos del arrendatario que son los que configuran propiamente el régimen jurídico especial de los contratos de arrendamientos urbanos.

#### Obligaciones del arrendador

- Entregar al arrendatario la vivienda o local objeto del contrato.
- Responder de los vicios ocultos.
- Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido.
- Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento.
- Prestar los servicios propios de las viviendas, ya pactados en el contrato, ya resulten de las instalaciones con que cuente la finca.
- Pagar las cargas y tributos sobre la propiedad, sin perjuicio de las repercusiones exigibles.

#### Obligaciones del arrendatario

Pagar el precio en los plazos convenidos.

Utilizar con la debida diligencia la vivienda o local, y utilizarlos de conformidad con el uso pactado.

- Pagar los gastos del contrato.
- Contribuir en determinados contratos al pago de los gastos de conservación y, según lo pactado, al pago de las obras de mejora.
- Poner en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa, y la necesidad de reparaciones.
- Devolver la vivienda en buen estado al concluir el arriendo y responder de los deterioros que haya ocasionado.

#### Beneficios del arrendatario

El carácter netamente tuitivo de la legislación reguladora de los Arrendamientos urbanos ha dado lugar a un conjunto de derechos en favor de los arrendatarios que les sitúa en un plano más beneficioso respecto al arrendador.

Estos beneficios pueden sintetizarse básicamente en los tres siguientes: derecho de prelación o adquisición preferente del bien inmueble arrendado por el inquilino; la renta y sus revisiones tasadas y la prórroga forzosa del contrato para el arrendador.

#### Derecho de prelación o adquisición preferente por el inquilino

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece, en los casos de ventas por pisos, aunque se trasmitan por plantas o agrupados a otros, a favor del inquilino de viviendas o arrendatario de locales de negocio, los derechos de tanteo y de retracto.

El tanteo consiste en el derecho preferente de adquisición por el arrendatario en el mismo precio y condiciones en que el propietario pretende vender la vivienda o local. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al que se le notifique fehacientemente la decisión de vender, el precio, las condiciones esenciales de la transmisión, y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

El derecho de retracto faculta al inquilino o arrendatario a sustituir a un tercer comprador de la vivienda, en las mismas condiciones de la transmisión. Podrá tener lugar cuando no se le notifique la transmisión y por ello no pueda ejercer el derecho de tanteo, cuando se omitiera en la notificación cualquiera de los requisitos exigidos, si el precio efectivo de la transmisión, fuese menor o la venta se realice a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

Si el precio de transmisión excediera de la capitalización de la renta

anual al 3% respecto a viviendas construidas antes de 1 de enero de 1942, o al 4,5%, para viviendas construidas después de dicha fecha, el inquilino podrá impugnar la transmisión, no para obtener la resolución del contrato de compraventa realizado a precios superiores a los indicados, sino para que el nuevo propietario no pueda resolver el contrato de arrendamiento alegando necesitar la vivienda para sí o para sus familiares.

#### La renta o alquiler. Fijación y revisión

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que las rentas de las viviendas y locales de negocio que se arrienden desde su entrada en vigor —1 de julio de 1964— será la que libremente estipulen las partes. La libertad de fijación es absoluta y para toda clase de viviendas o locales, sin tener en cuenta ni su estado de conservación, superficie, composición, etc.

Para los contratos posteriores al 1 de julio de 1964, la modificación de la renta puede determinarse libremente por mutuo acuerdo entre las partes contratantes, mediante las denominadas cláusulas de estabilización que permiten mantener la equidad de las prestaciones.

No obstante, desde el año 1975 hasta 1980 se publicaron una serie de Reales Decretos-Leyes que limitaron la subida de las rentas aunque las cláusulas de estabilización pactadas permitieran subidas superiores.

Respecto a las cláusulas de estabilización, debe tenerse en cuenta para su validez:

- Deben cumplir el principio de proporcionalidad para siempre mantener la debida equidad en las prestaciones de las partes.
- Pueden aplicarse tanto sobre la renta inicialmente contratada o sobre la renta ya actualizada anteriormente, siempre que los índices utilizados (incrementos de precios

del consumo; incrementos de precios de viviendas, etc.) abarquen correctamente el período que se comprenda.

- A partir del 1 de enero de 1982, la renta a partir de la cual podrán aplicarse los índices previstos en las cláusulas de estabilización será la exigible en 1981 y las variaciones se calcularán tomando como índice inicial el correspondiente a enero de 1981 o el posterior que proceda en su caso.

Para los contratos anteriores al 1 de julio de 1964, la Ley de Arrendamientos Urbanos estableció un sistema flexible de revalorización distinguiendo entre contratos anteriores a 12 de mayo de 1956 y posterior a esta fecha.

Para el primer grupo de contratos, se establecieron un conjunto de medidas que permitían alcanzar de una manera gradual y en prudentes plazos, los precios de arrendamiento del mercado.

Para el segundo grupo de contratos, es decir, los posteriores a 12 de mayo de 1956 y anteriores a 1 de julio de 1964, la renta no está sujeta a los regímenes de revalorización antes señaladas, sino a una revisión bianual para su adaptación a las variaciones del coste de la vida.

Estos incrementos, previstos en el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deben determinarse por Decreto, debiendo significarse que desde 1972 no se ha aplicado lo dispuesto en el citado artículo, por lo que para estos contratos las rentas están prácticamente congeladas desde dicho año.

### **Prórroga forzosa**

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que cualquiera que sea la fecha de ocupación de las viviendas arrendadas, con o sin muebles, llegado el día del vencimiento del plazo pactado en el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino, aún cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones.

Esta prórroga forzosa no es de aplicación a los contratos no sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, por otra parte, establece unas excepciones a este derecho del arrendatario, como necesitar la vivienda para sí el arrendador, o no ocupar la misma el arrendatario durante más de seis meses en el curso de un año, por citar sólo las excepciones más comunes.

El Real Decreto-Ley 2/85, de 30 de abril, suprimió la prórroga forzosa, disponiendo que los contratos que se celebren con posterioridad a la fecha de su vigencia —9 de mayo de 1985— tendrán la duración que libremente estipulen las partes, sin que les sea de aplicación forzosamente la prórroga de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y sin perjuicio de la tática reconducción del artículo 1.566 del Código Civil. Este precepto dispone que, si terminado el contrato, permanece el arrendatario disfrutando de la casa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay una tática reconducción, naciendo un nuevo contrato por un período de tiempo igual a aquel en que hubiese sido pactada la renta.

En consecuencia, con posterioridad a 9 de mayo de 1985, es posible pactar libremente la duración del contrato, debiendo hacerse constar en el mismo, de modo expreso, la no sujeción a la prórroga forzosa prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **El Catastro y los arrendamientos urbanos**

Para la fijación del valor catastral de los bienes inmuebles es necesario, por imperativo de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, tomar como referencia el valor de mercado, sin que aquél, en ningún caso, pueda exceder de éste.

Ello originó la necesidad de tener en cuenta para la determinación de los valores catastrales de los bienes arrendados, aquellas circunstancias

intrínsecas que condicionan su valor en el mercado, como la existencia de prórroga forzosa para el arrendador en beneficio del arrendatario.

Así, la Orden de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, incluye un coeficiente que reduce considerablemente el valor catastral inicialmente fijado para aquellos bienes arrendados y sujetos a prórroga forzosa.

La norma 14 de la indicada Orden Ministerial establece el coeficiente corrector "M", equivalente al 0,70 sobre el valor catastral inicialmente fijado para los citados bienes inmuebles. La aplicación de este coeficiente exige prueba por parte del interesado de la existencia de contrato de arrendamiento sujeto a la prórroga forzosa.

Deben estimarse como medios de prueba cualquiera de los admitidos en Derecho, pudiendo citarse a título de ejemplo los siguientes:

- Contratos anteriores a 9 de mayo de 1985 (fecha en que entró en vigor el R.D. Ley de 30 de abril de 1985), cuando se acredite su vigencia mediante recibos o declaración del arrendatario.

- Contratos posteriores a 9 de mayo de 1985, en los que no se excluya expresamente la prórroga forzosa, si se acredita asimismo su vigencia.

- Testimonio notarial de presencia, acreditativo de la relación arrendaticia con prórroga forzosa.

- Prueba testifical de arrendador y de arrendatario conjuntamente y demás testigos que se consideren convenientes.

La aplicación del coeficiente «M» está condicionada, obviamente, a que persistan las circunstancias que dieron origen al mismo, es decir, y en el caso que nos ocupa, la permanencia de la prórroga forzosa en los arrendamientos.

## El Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los arrendamientos urbanos

### Incremento o disminución de las rentas pactadas

Para los contratos de arrendamiento que en 1 de julio de 1964 estuvieran en situación de prórroga legal, la Ley de Arrendamientos Urbanos permitió que la renta pudiera ser objeto de incre-

mento o disminución, aunque no haya acuerdo al respecto entre las partes.

En efecto, el artículo 103 de la indicada Ley dispone que: «Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, el inquilino o arrendatario podrá reducirla a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiera venido percibiendo y, en todo caso, durante el plazo mínimo de 2 años».

Durante el largo período de 1940 a 1970, las reclamaciones judiciales de inquilinos y arrendatarios para la reducción de las rentas por aquellos satisfechas cuando las declaradas por los arrendatarios a la Hacienda Pública eran inferiores, tuvieron pronunciamientos siempre favorables (Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de febrero y 6 de abril de 1958; 20 de abril de 1970, entre otras).

Es con posterioridad al año 1970

**Cuadro 4. Distintos regímenes jurídicos de los arrendamientos urbanos a prórroga forzosa y renta**

42

	Contratos anteriores a 1 de julio de 1964	Contratos entre 1 de julio de 1964 y 9 de mayo de 1985	Contratos posteriores a 9 de mayo de 1985 (R.D. Ley de 30 de abril de 1985)
Prórroga forzosa	Prórroga forzosa para el arrendador, que no puede rescindir el contrato libremente	La renta puede ser incrementada según lo que libremente hayan contratado las partes	El contrato tiene la duración que haya señalado el propietario que puede rescindir el contrato una vez terminado el plazo de duración del mismo
Incremento de la renta	La renta sólo puede ser incrementada en las cuantías que señale el Gobierno (1)	El incremento de renta por la elevación de Impuestos sólo puede exigirla el propietario si se hubiese pactado en el contrato	La renta puede ser incrementada según lo que libremente hayan contratado las partes
Incremento de la renta por creación o elevación de impuesto (repercusión del IBI)	Se incrementa la renta cuando se crean o eleven los impuestos que gravan la vivienda, en la cuantía del incremento correspondiente. (Diferencia entre la cuota del impuesto anterior y posterior a la elevación.)	Disminución no prevista para este contrato, por derogación tácita del artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	El incremento de renta por elevación de Impuestos sólo puede exigirla el propietario si se hubiese pactado en el contrato
Disminución de la renta por ser inferior la declarada	Se disminuye la renta si el arrendador hubiera declarado a la Administración Tributaria una renta inferior a la efectivamente percibida. Artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (2)	Incremento no previsto para estos contratos, por derogación tácita del artículo 99.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos	Disminución no prevista para estos contratos, por derogación tácita del artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos
Incremento de la renta por ser la renta catastral superior a la que efectivamente satisface el arrendatario	Si la Administración Tributaria señala a la vivienda una renta catastral superior a la que efectivamente satisface el arrendatario, puede incrementar la renta hasta alcanzar la catastral. Artículo 99.1.3 Ley de Arrendamientos Urbanos Prórroga forzosa para el arrendador, que no puede rescindir el contrato libremente (3).		Incremento no previsto para estos contratos por derogación tácita del artículo 99.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

(1) La última elevación de la renta autorizada por el Gobierno data de 1972.

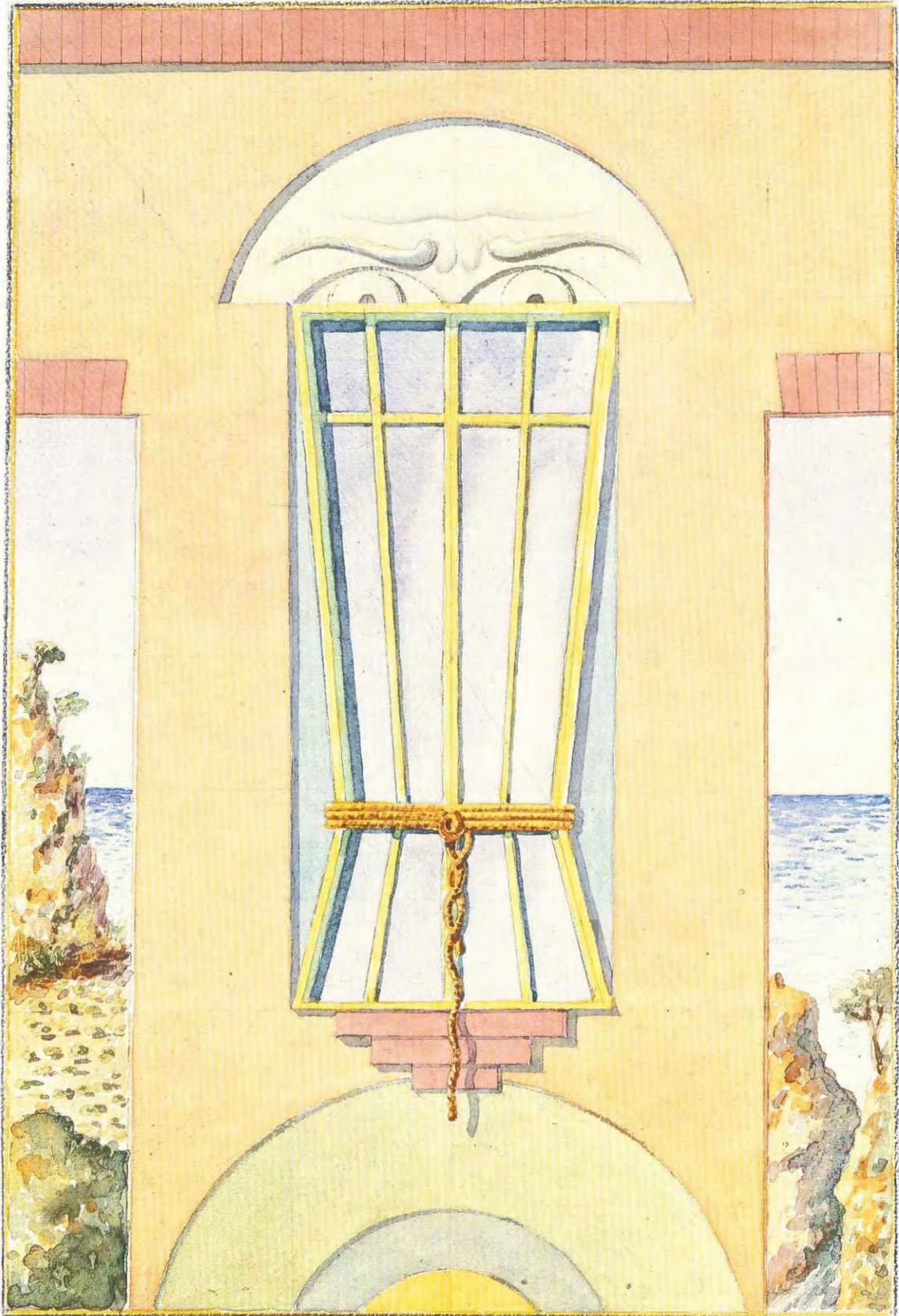
(2) El artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha sido declarado tácitamente derogado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

(3) Este precepto de la LAU (concretamente el artículo 99.1.3) debe considerarse derogado por imposibilidad de aplicación, ya que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, según la Ley reguladora de las Haciendas Locales, es tributo sobre valor, por lo que la Administración Tributaria ya no señala renta catastral a ningún inmueble.



VILLA CALPENSIS

G.P.V. VII: 1938



BALCON-MIRADOR

G.P.V.

II-1983

cuando se inicia un cambio jurisprudencial en el sentido de estimar el artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos tácitamente derogado por la aparición del nuevo régimen de la Contribución Territorial Urbana. Así, las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1973, 10 y 12 de junio de 1974 y 13 de junio de 1983, declaran abrogado dicho precepto, doctrina que rápidamente hacen suya las Salas de lo Civil de las Audiencias Territoriales.

Según las indicadas Sentencias, el Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana de 12 de mayo de 1956 establece una valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana objetiva por órganos administrativos, que prescindiendo de la declaración del propietario, se atiende principalmente al valor del suelo buscando su aprovechamiento más idóneo, por lo que ha quedado sin efecto el artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al haber variado por completo la "ratio legis" que lo inspiraba. En efecto, este precepto habla de renta declarada a efectos fiscales, declaraciones que a los indicados efectos desaparecieron con la entrada en vigor del nuevo régimen catastral, por lo que resulta imposible establecer que la renta que se paga es superior a otra que no tiene realidad fiscal.

El artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por las mismas razones antes señaladas por la jurisprudencia, continúa a nuestro juicio abrogado por el régimen catastral derivado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el que el tributo tiene un carácter patrimonial, al recaer sobre el valor de los inmuebles, y no sobre los rendimientos o productos que puedan generar, no estando los sujetos pasivos obligados a declarar rentas reales o potenciales de sus bienes inmuebles.

Por lo que respecta a la posibilidad del arrendador de elevar la renta cuando la Administración Tributaria señala a la vivienda una renta catastral superior a la que efectivamente satisface el

arrendatario, contenida en el artículo 99.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para los contratos anteriores al 1 de julio de 1964, creemos que esta facultad del arrendador carece en la actualidad de virtualidad, ya que la Administración Tributaria, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no señala rentas a los bienes inmuebles sino valores catastrales, al configurarse este tributo por la Ley reguladora de las Haciendas Locales, como un impuesto de contenido patrimonial, y no de producto.

Por ello, debe considerarse también abrogado por entenderse tácitamente derogado el artículo 99.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como el precepto de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1986 que, de forma similar, estableció que la parte de la Contribución Territorial Urbana que corresponde a la diferencia entre la renta catastral calculada al 4% del correspondiente valor catastral y la renta legal o administrativamente exigible en su caso, se podrá repercutir por el arrendador al inquilino sin excepción alguna por razón de la fecha del contrato.

#### **Repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los arrendatarios**

El artículo 99.1.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite al arrendador repercutir en los arrendatarios, mediante la elevación de la renta, el importe de las cuotas tributarias por la creación o elevación de impuestos o arbitrios establecidos por el Estado, provincia o municipio que graven directamente la propiedad inmobiliaria.

Esta repercusión es aplicable a todos los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 1 de julio de 1964, aunque no se hubiese pactado entre las partes nada al respecto, y a los contratos posteriores a la indicada fecha, siempre que así se hubiese pactado entre arrendador y arrendatario o inquilino, por regir pa-

ra los mismos la libertad de pactos.

La diferencia objeto del incremento del tributo que grave la propiedad inmobiliaria o la totalidad de la cuota tributaria del tributo creado, se podrá repercutir entre los distintos inquilinos de un edificio en proporción a las rentas que cada uno de ellos satisfaga.

Siendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles un tributo sobre la propiedad inmobiliaria es obvio que la diferencia de cuotas tributarias que en cada ejercicio económico pueda producirse es susceptible de repercusión en los inquilinos y arrendatarios, en los casos y forma anteriormente indicados.

Finalmente, se incluye el cuadro 4 en el que se indican las diferentes situaciones posibles respecto a la prórroga forzosa y a las revisiones de la renta según los distintos regímenes jurídicos de los contratos de arrendamiento. ■

**Rafael Rebollo García de la Barga**  
*Subdirector Adjunto de Gestión  
e Inspección de Catastros Inmobiliarios*