

● SECCIÓN JURÍDICA ●

Por considerarlo de interés, insertamos a continuación los considerandos y parte dispositiva de la sentencia dictada por D. José Polo de Bernabé, Juez municipal número 15, en juicio sobre revisión de alquileres seguido a instancia del propietario para que se revise el alquiler que satisface su inquilino.

Los considerandos y fallo de esa sentencia dicen así:

«Considerando que antes de entrar en el estudio de la procedencia o improcedencia de la revisión instada por D. Miguel Ochoa y Lumbier, por sí y en representación de su esposa, D.^{ña} Luisa del Campo, es necesario examinar si tiene acción para la pretendida revisión y si se trata de una sola casa en la que está situado el piso objeto de esta litis, calle de Hortaleza, número 48, formando parte integrante de la misma la que tiene entrada por la de Augusto Figueroa, núm. 23, o si se trata de dos casas independientes y con modalidades propias:

Considerando que del contexto del vigente Decreto de Arrendamientos urbanos y de la Orden del Ministerio de Justicia de 16 de Junio del pasado año, es posible el ejercicio de la acción revisora del contrato de arrendamiento, por parte de aquellos propietarios que considerándose perjudicados en sus intereses al obtener un rendimiento debido al capital empleado en el inmueble objeto de la revisión, sin que se oponga a esto la existencia de resoluciones judiciales en las que se aplicaran disposiciones restrictivas del Poder público, consagradas en anteriores Decretos, que limitaban de modo absoluto el ejercicio del derecho de propiedad, llegando inclusive a la imposición de un sacrificio económico a los propietarios:

Considerando que si el propio demandado al suscribir el contrato de 24 de Junio de 1931 lo hace del piso primero de la calle de Hortaleza, número 84, si del exhorto pedido a su instancia y cumplimentado por el Juzgado número 6 aparece también testimoniada la revisión del cuarto segundo izquierda de la misma casa calle de Hortaleza número 84, hechos éstos que el Sr. López Garrido no puede impugnar, y si del reconocimiento judicial aparece plenamente demostrado que las casas que se dicen son una ni siquiera son contiguas, porque entre las dos y haciendo esquina a Hortaleza está situada en el número 82 de esa calle con propietario distinto, resultando además que esas casas tienen distintos servicios y distintas fisonomías, internas y externas, viniéndose a la conclu-

sión de que aunque en el Registro aparezca una sola finca se trata de dos casas con determinaciones objetivas propias:

Considerando que sin necesidad de examinar ni tener en cuenta la serie de gastos que tratan de acreditar con las facturas que se acompañan, aun prescindiendo de los gastos de portería y administración, en sólo tener presente la certificación de 21 de Marzo de 1933 (folio 108), resultado del expediente de revisión ordenado por la Superioridad, en el que se asigna a la casa de la calle Hortaleza número 84 un valor real de 273.780 pesetas, una renta anual 19.340 pesetas y con un líquido imponible de 14.505 pesetas: de donde rebajando de ese líquido imponible unas 5.000 pesetas que importan los gastos de contribución industrial, arbitrio de alcantarillado al Ayuntamiento de Madrid, consumo de luz eléctrica y agua y Seguro de Incendios, se viene a obtener, sin deducir más gastos, una renta anual líquida de 9.505 pesetas:

Considerando que si, con arreglo a la Orden de 16 de Junio del año pasado, los inmuebles deben producir a sus propietarios una renta adecuada y normal al valor invertido en los mismos, después de deducir los gastos de carácter obligatorio y como interés legal marcado en nuestro Código civil, artículo 1.108, que fijó el 6 por 100, modificado después por la ley de 2 de Agosto de 1899, que lo dejó reducido al 5 por 100, aplicando ese interés a la casa de la calle de Hortaleza número 84, con los demás datos enunciados en el anterior fundamento, resultaría que la renta a obtener sería la de 13.689 pesetas, y actualmente obtiene 9.505 pesetas, de donde aplicando en la proporción debida el interés al capital, el cuarto primero derecha del citado inmueble debe rentar, en términos de estricta justicia, la suma de 200 pesetas mensuales, o sea una renta anual 2.400 pesetas:

Considerando que no es de estimar temeridad en ninguna de las partes para ninguna sanción de costas.

Fallo que estimando en parte la demanda de don Miguel Ochoa Lumbier, por sí y como representante legal de su esposa D.^{ña} Luisa del Campo Ferrari, debo declarar y declaro que a partir de la presentación de la demanda, el cuarto primero derecha de la calle de Hortaleza número 84, arrendado en 1.^o de Febrero de 1931, digo en 24 de Junio de 1931, por el demandado D. Jesualdo López Garrido, ha de pagar como renta anual 2.400 pesetas en men-