

En los arriendos que no excediesen en la indicada fecha de 1.500 pesetas anuales podrá elevarse la renta en un 10 por 100.

Desde 1.501 a 3.000, en un 15 por 100.

Desde 3.001 en adelante, en un 20 por 100.

Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas en atención a alguna de las circunstancias siguientes:

A) Obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca, y principalmente aquellas que hayan contribuído a la higiene y salubridad de las viviendas.

Las obras de conservación o reparación hechas por el arrendador en cumplimiento de sus deberes contractuales o en el intervalo que medie entre dos arrendamientos, no serán computables para los efectos de elevar la merced o renta de la habitación o local.

Las mejoras que contribuyan a la higiene, salubridad o aprovechamiento de la finca no facultarán al propietario para elevar en más de un 10 por 100 del coste de la mejora la renta anual legalmente fijada.

B) Aumento de tributación por cualquier concepto y en especial como resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal.

En estos casos, el propietario podrá distribuir el exceso de tributación entre los inquilinos proporcionalmente a la renta satisfecha.

C) Elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario presta al inquilino, como los de calefacción, agua y otros análogos.

Estos aumentos se distribuirán entre los inquilinos, teniendo en cuenta las rentas respectivas y la utilización normal del servicio.

No obstante lo preceptado en los párrafos anteriores de este artículo, cuando el contrato de arrendamiento, vencido o prorrogado, lleve más de cinco años en vigor y durante ellos el alquiler no haya sufrido aumento por concepto alguno, podrá ser elevado dicho alquiler a instancia del arrendador, sin que el aumento pueda exceder nunca del 10 por 100 de la renta que en el momento de la elevación satisfaga el arrendatario, salvo el caso de no haber hecho uso el propietario del derecho que le reconoce el párrafo primero de este artículo, en el cual el aumento podrá llegar a lo que en dicho párrafo se determina.

Si el arrendatario se negase a aceptar la elevación, el arrendador podrá demandarlo de desahucio, conforme al artículo 14 de este Decreto, y según se dé lugar a la demanda o a la oposición del demandado, se impondrán las costas al arrendatario o al arrendador.

Artículo 7.º Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones en que se aplique este Decreto, que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo en el caso de que dicho aumento exceda de lo autorizado en el artículo anterior, en relación con los alquileres que regían en 31 de Diciembre de 1914, aun siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente.

Artículo 8.º En cuanto a los inmuebles alquilados por primera vez desde 31 de Diciembre de 1914 y cuyo arrendamiento no sea libre, los inquilinos que los habitan y se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la reducción de su importe, atendidas las circunstancias, condiciones de los locales, precios que regían en 1914 en los edificios análogos del distrito, en relación con los aumentos autorizados por el artículo 6.º y demás consideraciones que juzguen procedentes.