

inquilinos interesados o por otras personas, y otros que parecen ser de redacción, defendiendo la necesidad de que sea derogado, reformado o por lo menos, aclarado el citado art. 9.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

Formulados en términos respetuosos, tanto los telegramas como los trabajos periodísticos, y dignos de ser oídos todos los peticionarios, han sido todos aquéllos cuidadosamente estudiados con la imparcialidad de criterio y el deseo de armonizar los intereses opuestos de propietarios e inquilinos que inspiraron el Real decreto cuya reforma se pretende.

La mayoría de los que piden la reforma del artículo 9.º, concretan su deseo en la desaparición del párrafo 2.º de dicho artículo; pero ni en éste ni en los demás párrafos debe ser reformado el citado precepto legal, ni necesita aclaración ninguna.

Al declararse el derecho de los arrendatarios a la revisión de los respectivos contratos de arrendamiento, cuando aquellos se consideren perjudicados por haberse pactado alquileres superiores a los que autoricen los preceptos vigentes, indudablemente se pensó, tanto cuando se redactaron los Reales decretos anteriores al de 21 de Diciembre de 1925, como cuando se redactó éste, en un derecho a ejercitar dentro de un plazo prudencial desde que se estipuló el abuso, pero nunca en conceder a los arrendatarios una acción imprescriptible.

Las acciones prescriben todas, según el artículo 1.961 del Código civil, por el mero lapso de tiempo fijado por la ley. La experiencia de los últimos años aconsejaban, en interés de todos, puesto que el hacerlo evitaría contiendas judiciales de dudoso resultado, tanto para quien las promoviera como para quien tuviera que defenderse en ellas, fijar el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción de la revisión por los arrendatarios. Y en el Real decreto de 21 de Diciembre último, se fijó ese plazo en un año teniendo en cuenta que un año es el plazo de prescripción, según el artículo 1.968 del Código civil, para las acciones para cobrar o tener la posesión y para exigir responsabilidad civil por obligaciones derivadas de culpa o negligencia; y porque, además cuesta trabajo concebir que transcurra un año de vigencia de un contrato de arrendamiento sin que el arrendatario se haya dado cuenta de que paga un alquiler no autorizado por los preceptos legales, y que cuando se considere perjudicado por ello y piense ejercitar su acción para la revisión del contrato por tal perjuicio, deje pasar, no ya un año, sino ni siquiera un día, sin realizar su propósito.

Otro extremo que públicamente ha sido señalado como necesitado de aclaración el de una supuesta contradicción entre preceptos que contiene el artículo 6.º, determinada por el penúltimo párrafo del citado artículo, que no existía en los Reales decretos anteriores sobre la materia. Respecto a ese punto huelga toda aclaración porque cuantas se hicieran tendrían que ser reiteración de lo que el aludido párrafo expresa, ya que en él se dice claramente lo que se quiso decir y no está en contradicción con ningún otro precepto.

Cuando un contrato de arrendamiento lleva cinco años de vigencia sin aumento de ninguna clase en el alquiler, el aumento de un 10 por 100 como máximo permitido a los propietarios, no es ciertamente abusivo, y es lógico, dado el encarecimiento de la vida que alcanza a todos; pero claro es que a los propietarios que desde que se puso límite legal a la elevación de alquileres no hubieran hecho uso de su derecho a elevar éstos en los casos en que les ha sido y es permitido; elevarlos hasta un 15 o un 20 por 100, hay que reservarles este derecho. Lo que no podrá ningún propietario es utilizar a la vez, o dentro de un término de cinco años, la elevación que autoriza el primer párrafo y la que autoriza el penúltimo del artículo