

**A. DERECHO
CIVIL**

**ARRENDAMIENTOS URBANOS:
ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (II)**

**Núm.
65/2001**

Miguel Ángel TOLEDANO JIMÉNEZ
Abogado

• **ENUNCIADO:**

El señor López acude a nuestro despacho profesional con la intención de proceder a la actualización de rentas de un contrato de arrendamientos urbanos que suscribió con el señor Pérez el 1 de mayo de 1947. Nuestra función es asesorarle y llevar a cabo dicha actualización si procede. Los datos que nos facilita son los siguientes:

- *Arrendamiento de finca urbana sita en la calle Hortaleza, 14; 4.º D de Cáceres, suscrito entre el señor López y el señor Pérez con fecha 1 de mayo de 1947 con una renta inicial de 200 ptas./mes.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- 1.º ¿Qué datos necesitamos?
- 2.º ¿Podemos actualizar la renta?
- 3.º En caso afirmativo, ¿cuál es el procedimiento a seguir?

• **SOLUCIÓN:**

1.º En primer lugar, deberemos solicitar a nuestro cliente una copia del contrato de arrendamiento, donde deben figurar a efectos de estudiar la posible actualización los siguientes datos:

- Fecha del contrato.
- Renta inicial.

Asimismo debemos interesar del señor Pérez que nos proporcione una copia del último recibo pasado al cobro donde deberán figurar, además de la renta actual, las posibles cantidades asimiladas que esté abonando en ese momento el arrendatario, tales como suministros y gastos (luz, escalera, portería, etc.) e incluso si existe en la actualidad alguna repercusión por obras en el inmueble. También deberemos saber de conformidad con lo estipulado en la disposición transitoria segunda, apartado D), regla 7.ª, la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, toda vez que este dato no lo podemos saber *a priori*, trataremos el mismo más adelante. Por el momento los datos que obtenemos son los siguientes:

Renta inicial: 200 pesetas/mes.

Renta actual (último recibo): 2.000 pesetas/mes.

Fecha del contrato: 1 de mayo de 1947.

Cantidades asimiladas (último recibo): 6.000 pesetas (suministros y gastos).

2.º La siguiente cuestión que se nos plantea es si con estos datos podemos actualizar la renta.

En principio y dependiendo de la suma de los ingresos de las personas que habitan la vivienda, la respuesta sería afirmativa, ya que se trata de un contrato de arrendamientos urbanos celebrado con anterioridad al 12 de mayo de 1956, de los recogidos en la disposición transitoria segunda, apartado D) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU), la referida disposición establece:

«Contrato de arrendamiento de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.»

En este caso conviene matizar que la mencionada disposición transitoria segunda se refiere a los arrendamientos urbanos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, distinguiendo entre los arrendamientos de viviendas anteriores al 12 de mayo de 1956 (donde a su vez distingue entre viviendas suntuarias y no suntuarias) y los contratos de arrendamientos urbanos celebrados con posterioridad al 12 de mayo de 1956, en ambos casos se podrá actualizar la renta, variando en cada caso las normas de cálculo de la actualización, aplicando en el caso que nos ocupa el apartado 11, regla 1.ª, último párrafo de la disposición transitoria segunda, D), que establece la siguiente regla de cálculo:

«La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de la actualización.

...»

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.º 2 del Texto Refundido de la LAU de 1964 celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la que se

viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

En este sentido, tenemos que recordar que si la vivienda es de las comprendidas en el artículo 6.º 2 antes mencionado (las denominadas viviendas suntuarias), también procedería la actualización, aplicando la regla recogida en el párrafo 2.º, pero éste no es el caso, ya que la renta inicial es sólo de 200 pesetas en el año 1947 (inferior a las 3.000 ptas. que para esa fecha establecía el art. 6.º 2 mencionado).

3.º Una vez examinada la procedencia de la actualización y obtenidos los datos que necesitamos procederemos de la siguiente forma:

Primero. *Notificación previa.*

De conformidad con lo estipulado en la meritada disposición transitoria segunda de la LAU, apartado D), debemos con carácter previo requerir fehacientemente al arrendatario y dicho requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Ahora bien, efectuado dicho requerimiento el inquilino podrá oponerse a la actualización de la renta comunicándose fehacientemente al arrendador en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios al Consumo (IPC) en los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

Asimismo, y como hemos indicado anteriormente, hay que indicar que aunque en principio podemos pensar que procede la actualización al tratarse de un contrato celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, debemos saber que de conformidad con lo estipulado en la disposición transitoria segunda, apartado D), regla 7.ª:

«No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

N.º de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en n.º veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
más de 4	3,5»

Por lo tanto, y como ya hemos adelantado, en primer lugar deberemos efectuar una notificación previa al arrendador de la renta. En dicha notificación le deberemos requerir a fin de que nos notifique las siguientes circunstancias personales:

1. Número de personas que conviven en la vivienda.
2. Suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada durante el año 2000 (copia del último IRPF).

Asimismo, deberemos en dicha carta advertir al arrendatario que de no recibir notificación de dichas circunstancias en el plazo de 30 días naturales siguientes a la recepción del requerimiento, se procederá a su actualización conforme dispone la disposición transitoria segunda de la LAU. También deberemos comunicarle que, no obstante, tiene la opción de no actualizar y seguir pagando la misma renta incrementada únicamente por la variación anual del IPC, quedando en este caso el contrato de arrendamiento extinguido de pleno derecho en un plazo de ocho años, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

Segundo. *Actualización.*

En el caso que nos ocupa entendemos que la vivienda es ocupada por un matrimonio cuyos ingresos suman 250.000 pesetas/mes (3.500.000 ptas./año = 250.000 x 14 pagas), es decir, más de 2,5 veces el salario mínimo (salario mínimo x 2,5 x 14 pagas) y que, por lo tanto, procede la actualización, en este caso, transcurridos los 30 días procederíamos a la misma, según el siguiente cálculo:

1.º Para este tipo de viviendas, anteriores al 12 de mayo de 1956 y no suntuarias, será necesario, como ya hemos visto, una actualización de la renta al mes de julio de 1954, y para obtener ésta, tenemos que acudir a los Decretos de 17 de mayo de 1952 y 9 de abril de 1954, que en su día dieron origen a una revalorización de los alquileres para este tipo de viviendas. Acudiendo a estos dos Decretos, podemos comprobar que los arrendamientos celebrados entre el 1 de enero de 1947 y el 31 de diciembre de 1951, tuvieron dos revalorizaciones operadas por los dos Decretos antes mencionados, así el Decreto de 17 de mayo de 1952 revalorizó estas rentas en un 5 por 100 y el Decreto de 9 de abril de 1954 las revalorizó en un 10 por 100, sumando ambos porcentajes obtenemos que la elevación de renta fue de un 15 por 100 en virtud de los dos Decretos mencionados, con lo cual:

$$200 \text{ ptas. (renta inicial)} \times 15\% \text{ (revalorización)} = 30 \text{ ptas.}$$

$$200 \text{ ptas.} + 30 \text{ ptas.} = 230 \text{ ptas.}$$

Con lo cual, obtenemos que la renta al mes de julio de 1954 es de 230 pesetas.

2.º A continuación, utilizamos la fórmula ya mencionada y efectuamos el siguiente cálculo:

$$\frac{\text{IPC mes anterior a la actualización}}{\text{IPC mes de marzo de 1954}} \times \text{renta actualizada en julio de 1954}$$

$$\frac{\text{IPC abril 2001: 135.114}}{\text{IPC marzo 1954: 3.282}} \times 230 = 9.469 \text{ ptas.}$$

El último recibo pasado al cobro en la actualidad es:

2.000 ptas. Renta	
6.000 ptas. Suministros y gastos	
8.000 ptas. TOTAL	

En este caso y de conformidad con lo estipulado en la regla 9.^a, del apartado D) de la disposición transitoria segunda, entendemos que la actualización procede en el plazo de 10 años aumentado cada año un 10 por 100, puesto que la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y su esposa no excede de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, por lo tanto, según la tabla recogida en la mencionada disposición, si en la actualidad el último recibo es de 8.000 pesetas, habríamos sobrepasado el octavo tramo de la actualización (el 80 por 100 que serían 7.568 ptas.), y cabría aplicar directamente la actualización del noveno tramo, es decir del 90 por 100 del total de la renta actualizada, por lo tanto, el próximo recibo pasado al cobro sería 8.514 pesetas, más el importe que correspondiera por suministros y gastos, el siguiente año llegaríamos al 100 por 100 de la actualización, es decir, 9.469 pesetas (más el importe de suministros y gastos). A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación experimentada en los 12 meses anteriores por el Índice General del Sistema de IPC, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

Por último y al igual que otros casos prácticos similares queremos hacer mención de dos aspectos que consideramos útiles y que hay que tener en cuenta por los posibles problemas que acarrear:

1.º La notificación del importe de la actualización deberá ir acompañada siempre de certificación del Instituto Nacional de Estadística (INE) expresivo de los índices determinantes de la cantidad notificada, ya que se trata de un requisito que priva de virtualidad y ocasiona la nulidad de la actualización defectuosamente notificada, sin embargo, cuanto se trata de locales de negocio, la normativa contenida en el apartado C) de la disposición transitoria tercera que disciplina esta materia ya no se exige que se acompañe a la notificación de la actualización el certificado del INE. No obstante, en este caso habrá que estar siempre pendiente de la actualidad que marquen los Juzgados y Tribunales de Justicia.

2.º Asimismo, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.^a, ha venido a clarificar la siguiente cuestión:

«no se impone la necesidad de que el requerimiento se realice precisamente en el día de la anualidad o en un plazo limitado anterior a la misma o a partir de ésta: al no ser especificado un término por la ley, no debe serlo por su intérprete: debe entenderse que la actualización debe notificarse antes de la fecha de la anualidad pero con vigencia a partir de la misma, o bien, después de la fecha de la anualidad pero con vigencia no retroactiva; aplicación del proceso y sistema de actualización ins-

taurado por las disposiciones transitorias de la LAU de 1994 a todos los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, pese a que contengan pacto expreso de estabilización o revisión de renta, el cual quedará en suspenso y sólo recobrará su eficacia y fuerza vinculante cuando se alcance el 100% de la actualización legal.»

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. segunda, apdo. D).**
- **SAP de Castellón, Sección 3.^a, 270/1999, de 27 de julio.**
- **SAP de Madrid, Sección 10.^a, 486/1998, de 29 de enero.**
- **SAP de Sevilla, Sección 2.^a, 191/2000, de 9 de marzo.**
- **SAP de Pontevedra, Sección 5.^a, 113/2000, de 30 de marzo.**
- **SAP de Cantabria, Sección 1.^a, 4/2000, de 11 de enero.**
- **SAP de Valladolid, Sección 3.^a, 354/1999, de 2 de noviembre.**