

**A. DERECHO
CIVIL**

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

**Núm.
66/2001**

Miguel Ángel TOLEDANO JIMÉNEZ
Abogado

• **ENUNCIADO:**

El señor Jiménez acude a nuestro despacho profesional con la intención de proceder a la actualización de rentas de un contrato de local de negocio que suscribió con el señor Consuegra el 1 de mayo de 1965. Nuestra función es asesorarle y llevar a cabo dicha actualización si procede. Los datos que nos facilita son los siguientes:

– Arrendamiento de local de negocio sito en la calle Doña Francisquita 14, bajo, de Madrid, suscrito entre el señor Jiménez y el señor Consuegra con fecha 1 de mayo de 1965 con una renta inicial de 10.000 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.
- Datos del arrendatario: persona física o jurídica.

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. Hasta el momento los datos que obtenemos son los siguientes:

Renta inicial: 10.000 pesetas/mes.
Fecha del contrato: 1 de mayo de 1965.
Cantidades asimiladas: 5.000 pesetas (suministros y gastos).
Arrendatario: persona física.

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

De conformidad con lo estipulado en la disposición transitoria tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU), apartado C), en principio procedería la actualización de la renta de todos aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, si bien es cierto que este apartado C) establece una serie de matizaciones que hay que tener muy en cuenta y distingue entre contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956 y posteriores, asimismo debemos tener en cuenta en los posteriores dos supuestos:

– Si el arrendatario es persona física o jurídica que desarrolla actividades comerciales incluidas en la división 6.ª del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) o persona jurídica que no desarrolle actividades comerciales cuyo IAE no supere las 130.000 pesetas.

– Y aquellos otros contratos en los que el arrendatario es una persona jurídica que no desarrolle actividades comerciales y cuyo IAE supere las 130.000 pesetas, o que el local supere los 2.500 metros cuadrados de superficie.

«El sistema de actualización en cada caso será diferente y lo que debemos hacer es encuadrar el caso objeto de estudio en uno u otro.»

En el caso que nos ocupa estaríamos ante un contrato de arrendamiento de local de negocio posterior al 12 de mayo de 1956, donde el arrendatario es una persona física, por lo tanto, procede la actualización de conformidad con lo establecido en la mencionada disposición transitoria tercera, apartado C) que dice:

6. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente del arrendatario de acuerdo con las siguientes reglas:

«1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener 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 Índice 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 cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido (Ley del 64), háyase

o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.^a De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en este momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.»

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 tercera de la LAU, apartado C), 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.

En dicha notificación previa informaremos al arrendatario que por tratarse de un arrendamiento de local de negocio de los recogidos en el apartado 3 de la disposición transitoria tercera (persona física), en relación con el apartado 6, regla 4.^a de la precitada disposición, la revisión de renta se irá realizando de forma gradual durante el período de 10 años.

Segundo. *Actualización.*

En el caso que nos ocupa estamos ante un local de negocio cuyo arrendatario es una persona física, celebrado el 1 de mayo de 1965.

Procederíamos pues a la actualización utilizando la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{IPC mes anterior a la actualización}}{\text{IPC mes anterior a la fecha del contrato}} \times \text{renta inicial del contrato}$$

$$\frac{\text{IPC abril 2001: 135.114}}{\text{IPC abril 1965: 6.874}} \times 10.000 = 196.558 \text{ ptas.}$$

El último recibo pasado al cobro en la actualidad es:

50.000 ptas. Renta
5.000 ptas. Suministros y gastos
<hr/>
55.000 ptas. TOTAL

Según dispone la regla 4.^a del apartado 6 de la disposición transitoria tercera [C) Actualización de la renta], en los arrendamientos comprendidos en el apartado 3 (cuando el arrendatario es una persona física), la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.^a A) del apartado 11 de la disposición transitoria segunda, por lo tanto, entendemos que la actualización procede en el plazo de 10 años aumentado cada año un 10 por 100, es decir, que según la tabla recogida en la mencionada disposición, si en la actualidad el último recibo es de 55.000 pesetas, habríamos sobrepasado el segundo tramo de la actualización (el 20 por 100 que serían 39.312 ptas.), y cabría aplicar directamente la actualización del tercer tramo, es decir, del 30 por 100 del total de la renta actualizada, por lo tanto, el próximo recibo pasado al cobro sería 58.968 pesetas, más el importe que correspondiera por suministros y gastos, el siguiente año sería el 40 por 100 (78.624 ptas. más el importe de suministros y gastos), el siguiente el 50 por 100 (más suministros y gastos), y así sucesivamente hasta llegar al 100 por 100 de la actualización en el último año, es decir, 196.558 pesetas (más el importe de suministros y gastos). A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta se incrementará cada año según la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) de los 12 últimos meses.

Por último y en relación al caso que nos ocupa interesa efectuar las siguientes consideraciones:

1. El arrendatario puede oponerse a la actualización y el contrato se extinguirá en cinco años, pudiendo incrementarse anualmente la renta que viniese pagando sólo sobre la variación del IPC de los últimos 12 meses, según lo dispuesto en el apartado 8 de la disposición transitoria tercera, que dice:

«La revisión de renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 (arrendatario: persona física) y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tenga señalado un período de extinción de 15 ó 20 años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de 30 días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción de no revisión de renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente ley.»

2. Los arrendatarios que sean personas jurídicas pueden optar por pagar el 100 por 100 de la renta total actualizada desde la primera mensualidad, incrementándose la duración del contrato en cinco años más.

3. La notificación del importe de la actualización (en los casos de arrendamiento de vivienda), deberá ir acompañada siempre de certificación del Instituto Nacional de Estadística (INE) expresi-

vo 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.

4.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 instaurado 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.**