

En la Villa de Madrid, a doce de mayo de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 520/2005, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de D. José Antonio, representado ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Concepción Muñiz González; siendo parte recurrida D. Óscar, representado por el Procurador de los Tribunales D. Antonio Gómez de la Serna Adrada.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de D. Óscar contra D. José Antonio.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... Sentencia que declare:

1º.- Que procede aplicar el porcentaje del 100% de la renta actualizada, de la vivienda alquilada, sita en la calle M., núm. ..., 2º C (Edificio B.), de Santa María de Guía.

2º.- Que, por consiguiente, la renta actualizada a abonar por el inquilino demandado a partir del mes de febrero de 2005 (inclusive), asciende a 234'46 euros mensuales.

3º.- Que en virtud de lo establecido en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, la citada cantidad de 234'46 euros mensuales, se ha de incrementar un 10% por los gastos de comunidad, esto es, otros 23'44 euros mensuales.

4º.- Que, en definitiva, la renta mensual actualizada total que viene obligado a pagar el demandado al actor desde el mes de febrero de 2005, asciende a 257'90 euros mensuales.

5º.- Que siendo la renta actualizada mensual exigible a partir del 1 de febrero de 2005 la de 257'90 euros, el demandado viene obligado a pagar al actor la diferencia existente entre la cantidad pagada a partir de dicha fecha y la que debió satisfacer (257'90 euros).

6ª Con condena en costas a la parte demandada."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de D. José Antonio contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, dicte "... sentencia en la que se desestime por

completo la demanda, absolviendo a mi representado de todas las pretensiones contenidas en la misma, con expresa imposición de costas a la parte demandante.”

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 1 de junio 2006, cuya parte dispositiva es como sigue:

“Fallo: Que Estimando como estimo parcialmente la demanda formulada por el procurador Sr. Jiménez Castro, en nombre y representación de Óscar contra José Antonio, debo condenar y condeno a este último a abonar mensualmente a aquel las siguientes cantidades: desde el 1 de febrero de 2005 hasta el 1 de febrero de 2006, el 10% de la renta pactada, es decir, 234,46 euros más el 10% de los gastos de comunidad. A partir del segundo año, caso de que el arrendatario continúe en el uso de la vivienda arrendada, la renta mensual a que vendrá obligado será (amén del 10% de los gastos de comunidad, el cual permanecerá invariable salvo nuevo acuerdo de las partes), la resultante de aplicar al alquiler inicialmente pactado (234,46 euros) el 20% de la misma; porcentaje este último que será elevado de forma gradual y progresiva (30%, 40%, 50% ... etc., año a año, hasta completar el décimo y último, en el que se aplicará el 100% de la renta estipulada).- No ha lugar a condena en costas.”

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación D. Óscar, y sustanciada la alzada, la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, dictó sentencia con fecha 28 de febrero de 2007, cuyo Fallo es como sigue:

“Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Óscar contra la sentencia de fecha 1 de junio de 2006, dictada por el Jdo. 1a. Inst. e Instrucción N. 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria, revocamos parcialmente la expresada resolución, acordando en su lugar,- Estimamos la demanda formulada por la representación de D. Óscar contra D. José Antonio, y declaramos,

1º.- Que procede aplicar el porcentaje del 100% de la renta actualizada de la vivienda alquilada sita en la calle M., núm. ..., 2ºC (Edificio B.), de Santa María de Guía.

2º.- Que, por consiguiente, la renta actualizada a abonar por el inquilino demandado a partir del mes de febrero de 2005 (inclusive), asciende a 234,46 euros mensuales.

3º.- Que en virtud de lo establecido en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, la citada cantidad de 234,46 euros mensuales, se ha de incrementar un 10% por los gastos de comunidad, esto es, otros 23,44 euros mensuales.

4º Que, en definitiva, la renta mensual actualizada total que viene obligado a pagar el demandado al actor desde el mes de febrero de 2005 asciende a 257,90 euros mensuales.

5º.- Que siendo la renta actualizada mensual exigible a partir del 1 de febrero de 2005 la de 257,90 euros, el demandado viene obligado a pagar al actor la diferencia existente entre la cantidad pagada a partir de dicha fecha y la que debió satisfacer (257,90 euros).

6º.- No procede hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias.”

TERCERO.- La Procuradora D<sup>a</sup> Teresa Kozlowski Betancor, en nombre y representación de D. José Antonio interpuso recurso de casación por interés casacional con fundamento en la infracción de la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 11 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que regula la actualización de la renta en contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, citando al efecto doctrina contradictoria procedente de las Audiencias Provinciales.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 31 de marzo de 2009 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida, D. Óscar, que se opuso por escrito a su estimación bajo la representación del Procurador D. Antonio Gómez de la Serna Adrada, alegando además la inadmisibilidad del recurso de conformidad con lo dispuesto por el artículo 483.2.1, inciso segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso por el Pleno de la Sala el día 12 de abril de 2011, en que ha tenido lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Antecedentes

D. Óscar interpuso demanda de juicio ordinario contra su inquilino D. José Antonio en ejercicio de acción de actualización de renta referida al arrendamiento contratado en fecha 1 de febrero de 1971 sobre la vivienda sita en Santa María de Guía, calle M., núm. ..., 2º C (Edificio B.), con fundamento en la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 11, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La pretensión de la parte actora se dirige a obtener una declaración judicial por la que, de acuerdo con lo establecido en la citada Disposición Transitoria, se estime procedente la actualización de la renta al 100% al haber sido solicitada esta actualización una vez transcurridos diez años desde la entrada en vigor de

la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo éste el plazo en el que conforme a ley procedía en este caso la actualización gradual de la renta a cargo del inquilino.

El demandado se opuso a la demanda por entender que la renta actualizada mensual que le es exigible a partir del 1 de febrero de 2005 (transcurridos, por tanto, diez años desde el primer vencimiento del contrato producido una vez en vigor la nueva Ley de 1994) será, durante el primer año, el 10% de la renta actualizada más el 10% de los gastos de comunidad, y así sucesivamente hasta alcanzar el 100% de renta actualizada después de diez años.

Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Guía dictó sentencia de fecha 1 de junio de 2006, que estimó en parte la demanda y acogió la tesis mantenida por la parte demandada en cuanto a la necesidad de un incremento de renta gradual y por años de un 10% hasta llegar a la totalidad del incremento previsto en la ley en un plazo de diez años, sin especial pronunciamiento sobre costas.

El actor D. Óscar recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 5ª) dictó sentencia de fecha 28 de febrero de 2007, por la que estimó el recurso y revocó la dictada por el Juzgado, declarando procedente la actualización total de la renta solicitada por el arrendador al haber transcurrido ya los diez años previstos para el caso en la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 11 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, fijando la renta resultante, sin especial declaración sobre costas de la alzada.

Contra esta última resolución recurre ahora en casación el demandado D. José Antonio.

SEGUNDO.- La sentencia impugnada

La Audiencia recurrida (fundamento de derecho segundo) a la hora de resolver el recurso de apelación que se le planteaba, reconoce la razón que asiste a las partes al señalar la distinta interpretación que las Audiencias Provinciales han efectuado de la facultad de reclamar la actualización de la renta en los contratos sujetos al sistema de prórroga forzosa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que otorga la vigente LAU 29/1994 en sus Disposiciones Transitorias, tanto para los contratos de inquilinato en su D.T. 2ª, como en los contratos de arrendamiento de local de negocio, en su D.T. 3ª.

No obstante, examinadas las razones que operan a favor de una y otra tesis, la sentencia recurrida considera que la gradualidad y la adaptación de la economía del arrendatario a la nueva renta actualizada a que se refiere el preámbulo de la Ley 29/1994 no debe ir más allá de los diez años que establece la propia Ley, regla 9ª de la Disposición Transitoria 2ª D 11, contados desde el primer vencimiento anual del contrato a partir de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y no desde que el arrendador ejercita la facultad, puesto que dicha regla 9ª supone en definitiva la concreción positiva de la finalidad del legislador expresada en el preámbulo. Sostiene la

sentencia dictada por la Audiencia que la inactividad del arrendador supone la renuncia a la reclamación de las cantidades correspondientes a los tramos anteriores de la actualización no instada, pues tal actualización no puede tener en este sentido carácter retroactivo, favoreciendo en definitiva esta inactividad al arrendatario; pero lo que no puede deducirse es que sea necesario abrir nuevamente un período de actualización de otros diez años, además de los ya transcurridos desde la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, pues se ha de entender que la finalidad de la norma es procurar que en el plazo referido desde su vigencia todas las rentas congeladas se hayan actualizado conforme al sistema que sus disposiciones transitorias establecen, o, caso de que el arrendatario se oponga, se cumpla el plazo perentorio de extinción del arrendamiento que la propia norma prevé.

TERCERO.- El recurso y la actualización de la renta según la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 11 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. La existencia de interés casacional por la distinta interpretación sostenida por las Audiencias Provinciales.

En el escrito de contestación al recurso, la parte recurrida se opone a su admisibilidad al amparo de lo establecido en el artículo 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como ya hizo en el escrito de personación (artículo 480.2 de la misma Ley). No obstante, el recurso ha de considerarse formalmente admisible y así se deriva del auto de admisión dictado por esta Sala en fecha 31 de marzo de 2009, que acordó la admisión pese a que -como ya se ha señalado- el recurrido había alegado las mismas causas de inadmisión en su escrito de personación ante esta Sala.

La norma, cuya distinta interpretación ha dado lugar a la controversia (Disposición Transitoria Segunda D.11. de la LAU 1994), establece la facultad del arrendador de proceder a actualizar la renta correspondiente a los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985 en consideración a las circunstancias económicas del arrendatario y poner en marcha el proceso en consonancia con lo expresado en la Exposición de Motivos de la Ley, según la cual “en cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico que adapten sus economías a la nueva realidad”.

El requerimiento podrá ser realizado por el arrendador en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato, de modo que dicha actualización -si procediere- se realizará paulatinamente en un plazo de cinco o de diez años según la cuantía de los ingresos de las personas que habitan en la vivienda, lo que sin duda tiene

como finalidad facilitar al arrendatario la posibilidad de hacer frente a dicha actualización económica.

En este sentido, como fundamento del interés casacional que se predica, la parte recurrente aporta dos sentencias que siguen una posición distinta a la adoptada por la Audiencia recurrida. Son las dictadas por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 2ª) de fecha 15 de mayo de 2001 (Recurso de Apelación núm. 1440/2001) y por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4ª) de fecha 11 de junio de 2004 (Recurso de Apelación núm. 844/2003).

La primera afirma que “ es evidente, que la expresión “periodo anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley” que encabeza la columna izquierda de la tabla contenida en la regla 9ª a) del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda de esa Ley (Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994), puede interpretarse en el sentido que plantea el recurrente de que la actualización gradual ha de computarse siempre desde el período anual siguiente al de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero este Tribunal, entendiendo esa expresión como prohibición de que se realice antes y no como obligación de que sea desde ese momento, entiende que la tesis del recurrente no es acogible por cuanto, como señala la sentencia apelada, la intención del legislador al graduar la actualización no puede ser otra que evitar un incremento desmesurado y súbito a la economía del arrendatario, y como la facultad de actualización es del arrendador éste, por su forma de obrar, no puede contravenir ese derecho a que se haga gradualmente”.

Por su parte, la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga viene a sostener que “si el legislador hubiera querido que la actualización de las rentas se realizara en un plazo concreto, así lo hubiera establecido, o hubiera previsto un plazo para que el arrendador pudiera hacer uso de este derecho, lo que no ha hecho, permitiendo que éste pueda proceder a la actualización de las rentas cuando considere pertinente, salvaguardando sus intereses económicos precisamente al establecer una previsión concreta para conocer el coeficiente de inflación en el momento que lo realice, pero sin que ello suponga un derecho absoluto en detrimento de aquéllos que al arrendatario competen (...), en cualquier caso dichos tramos deben iniciarse a partir del momento en que por el arrendador se procede a actualizar la renta, sin saltar tramo alguno de los previstos dependiendo de la fecha en que se realiza tal actualización, ya que si no, al margen de las consideraciones expuestas, se aplicaría con carácter retroactivo una actualización todavía no realizada, en tanto que no ejercitado con anterioridad el derecho que al arrendador correspondía”. La misma doctrina se recoge en sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 mayo 2001, 25 octubre 2002 y 13 marzo 2007.

Pero, contrariamente, sostienen la misma postura que la sentencia hoy recurrida -con argumentos similares- las dictadas por las Audiencias Provinciales de Cantabria (sentencias de 30 abril y 29 septiembre 2003, y 29 septiembre 2005) Asturias (sentencia de 27 junio 2000), Valencia (sentencia de 31 enero 2001) Santa Cruz de Tenerife (sentencia de 10 marzo y 27 abril 2001), Palencia (sentencia de 25 junio 2001), Alicante (sentencia de 14 abril 2005) y Navarra (sentencia de 22 septiembre 2005).

CUARTO.- La interpretación de la norma conforme a su espíritu y finalidad.

De lo hasta ahora razonado, esta Sala considera que la posición que ha de ser acogida es la representada por la sentencia que se recurre y no la sostenida por las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales de Sevilla y Málaga que se han aportado por la parte recurrente y que, junto con otras, han optado por mantener la postura contraria.

La actualización de la renta establecida a favor del arrendador y a cargo del arrendatario por la Disposición Transitoria 2ª D. 11, de la Ley de Arrendamientos Urbanos había de consumarse en un plazo de cinco o diez años, según circunstancias previstas en la norma, lo que suponía un beneficio para el arrendatario, que podía gozar de una actualización gradual a partir del primer vencimiento del contrato posterior a la entrada en vigor de la Ley de 1994, y un derecho potestativo para el arrendador que estaba facultado para incrementar cada año desde esa fecha un 10% más en la renta a percibir hasta llegar al 100% de incremento al décimo año. La falta de ejercicio de ese derecho potestativo por parte del arrendador durante las nueve anualidades anteriores, durante las que no exigió incremento alguno, no le impide que, cumplida la previsión legal el transcurso de diez años- pueda exigir la totalidad del incremento correspondiente.

No puede acogerse la tesis del arrendatario -demandado- en el sentido de que “en ningún caso (se) puede contravenir el derecho que le asiste al arrendatario a que (la actualización de la renta) se haga gradual, anual y progresiva” pues “lo contrario sería hacer un uso antisocial del derecho, impidiendo a mi principal disfrutar de una vivienda digna, vulnerando lo dispuesto en el art. 47 de la Constitución Española en el sentido que el Tribunal Constitucional en sentencia 89/1994, de 17 de marzo, Fundamento Jurídico 5º, dispone: no puede olvidarse la relevancia que la continuidad del arrendamiento reviste para la estabilidad del domicilio familiar, y de la misma familia, en línea con lo dispuesto en el artículo 39.1 de la Constitución”-

El arrendatario conoció -o debió conocer (artículo 6.1 Código Civil)- que la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 concedía al arrendador el derecho a incrementar la renta en determinada cuantía y a hacerlo desde el cumplimiento de la primera anualidad del contrato tras la entrada en vigor de la Ley, por lo que desde ese momento debía realizar las previsiones económicas oportunas para poder adaptarse a esta nueva situación, sin que la actuación del arrendador solicitando la actualización íntegra transcurrido el plazo de diez años suponga en forma alguna la aplicación retroactiva de la norma y, sí por el contrario, un beneficio para el arrendatario que, durante los nueve años anteriores, no sufrió el incremento que legalmente podía haberle aplicado el arrendador. En cualquier caso, subsiste la facultad del arrendatario para - incluso en este supuesto- rechazar la actualización con extinción del contrato en el plazo de ocho años desde el requerimiento formulado en tal sentido.

La tesis contraria -sustentada por la parte recurrente- conduciría, llevada a sus últimas consecuencias, a que -una vez iniciada la actualización para continuar

durante el período previsto por la ley- en caso de que el arrendador omitiera la notificación de la actualización correspondiente a una anualidad no podría en el siguiente año aplicar el porcentaje propio de dicha nueva anualidad, sino que habría de aplicar el fijado para la anualidad en que se produjo tal omisión; lo que abiertamente pugnaría con la doctrina de esta Sala que, al enjuiciar sobre la aplicación de cláusulas voluntarias de elevación de renta y fijar el montante del coeficiente de elevación correspondiente, proclama que ha de ser tomado en toda su extensión desde que la última elevación hubiera tenido lugar (sentencias, entre otras, de 28 de septiembre de 1994 y 21 marzo 1995, en Recurso núm. 57/1992).

QUINTO.- Desestimado el único motivo del recurso, procede su rechazo sin especial declaración sobre costas causadas por el mismo, atendiendo a las dudas de derecho generadas por la cuestión suscitada ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 398.1, en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1.- Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. José Antonio contra la sentencia de fecha veintiocho de febrero de dos mil siete dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 5ª) en el Rollo de Apelación núm. 741/06 dimanante de autos de procedimiento ordinario núm. 520/05 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santa María de Guía a instancia de D. Óscar contra el hoy recurrente, la que confirmamos.

2.- Se declara como doctrina jurisprudencial, en interpretación de la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 11, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 11 de noviembre de 1994, la de que la actualización de la renta por parte del arrendador se puede iniciar en cualquiera de los períodos anuales previstos en la regla 9ª, aplicando en tal caso el porcentaje exigible de la renta actualizada que corresponda a la anualidad elegida.

3.- No se hace especial declaración sobre las costas causadas por el presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Juan Antonio Xiol Ríos.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesús Corbal Fernández.- Francisco Marín Castán.- José Ramón Ferrándiz Gabriel.- José Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Encarnación Roca Trías.- Rafael Gimeno-Bayón Cobos.- Román García Varela.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller, ponente que ha sido en el trámite de los presentes



autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.