

21.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 y 15 DE SEPTIEMBRE DE 2010*

La actualización de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985: proceso único o plural [Disposición Transitoria segunda 11 LAU 1994]

Comentario a cargo de:
MIKEL MARI KARRERA EGIALDE
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea

SENTENCIA DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2010 *Ponente: Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller*

Asunto: Arrendador de vivienda, en virtud de contrato de 1969, que, después de notificar al arrendatario la actualización correspondiente a la segunda anualidad de la renta, solicita la resolución del contrato por oposición temeraria del arrendatario a la repercusión notificada y asumir su pago, y el consiguiente desahucio, demanda que es desestimada en primera instancia y estimada parcialmente en segunda instancia al considerar legítima aquella segunda actualización por no haberse acreditado formal y temporalmente que las personas que conviven en la vivienda no alcanzan el mínimo legal previsto por la regla 7^a del apartado D) 11 de la DT 2^a.

Recurso núm. 2179/2006, de casación por interés casacional en la modalidad de doctrina contradictoria de Audiencias, que tienen dos posiciones en relación al proceso de actualización de rentas de los contratos sometidos a dicha Disposición Transitoria: considerar que al momento del requerimiento del arrendador se consolidan

* Este comentario se inscribe en el ámbito del Grupo de Investigación Consolidado GIG IT 406-10, del Gobierno Vasco, sobre *Persona, familia y patrimonio*; y del Proyecto DER 2008-01965/JURI, del Ministerio de Ciencia e Innovación, sobre *Defensa cautelar y realización del crédito*, siendo investigador principal de los mismos el Dr. D. Jacinto GIL RODRÍGUEZ.

las circunstancias determinantes y se inicia el proceso único de actualización; o, por el contrario, aceptar que el cambio sobrevenido de dicha circunstancias altera la actualización ya iniciada o determina la procedencia de una actualización que resultaba improcedente.

La Sala Primera opta por la primera inteligencia, sentando como doctrina que el legislador fijó un momento inicial en el cual el arrendador había de ejercitar su derecho a obtener la actualización, de modo que las condiciones económicas determinantes serían las acreditadas respecto del año anterior que marcan inexorable e invariablemente la procedencia o improcedencia de la total actualización.

SENTENCIA DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Ponente: Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Asunto: Arrendador de vivienda, en virtud de contrato de 1967, que, tras pretender en el año 1995 la actualización de la renta mediante un proceso judicial previo en el que se declara la improcedencia de la actualización en razón de los ingresos a computar con arreglo a la regla 7ª del apartado D) 11 de la DT 2ª, acomete en el año 2005 una nueva actualización alegando una pretendida mejoría de la situación económica del arrendatario.

Recurso núm. 803/2007, de casación por interés casacional en la modalidad de doctrina contradictoria de Audiencias sobre el alcance y aplicabilidad del citado precepto en relación a la eficacia de la alteración posterior de las circunstancias que determinan la procedencia o improcedencia de la actualización de la renta.

Declaración de doctrina jurisprudencial coincidente con la proclamada en la STS núm. 549/2010: la actualización constituye un proceso único y procede según la situación económica existente en el momento fijado por la ley, sin que las alteraciones posteriores de dicha situación económica influyan a efectos de alterar la actualización ya iniciada o determinar la procedencia de una actualización que resultaba improcedente.

Comentario de las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 y 15 de septiembre de 2010

La actualización de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985: proceso único o plural [Disposición Transitoria segunda 11 LAU 1994]

MIKEL MARI KARRERA EGIALDE

Profesor Titular de Derecho Civil

(Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea)

Resumen de los hechos de la Sentencia de 14 de septiembre de 2010

De acuerdo con el régimen transitorio aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, la parte arrendadora notifica debidamente a la arrendataria la actualización de su renta en el año 2001. Ante el requerimiento, el inquilino manifiesta la improcedencia de la actualización por no alcanzar los ingresos totales establecidos por la norma y, para su acreditación, acompaña certificaciones, no los correspondientes al año 2000 (los procedentes según la ley), sino los propios del año 2001. El arrendador entiende que no se han justificado los ingresos del período pertinente y procede a la actualización notificada. A pesar de que el arrendatario considera indebida la actualización, durante el año 2002 abona los recibos girados conforme a la actualización requerida. Cuando la parte arrendadora notifica la actualización de la segunda anualidad, el arrendatario se opone con acompañamiento de certificados de sus ingresos del año 2000, en vista de los cuales la actualización de la renta hubiera resultado improcedente. El arrendador interpone demanda suplicando la legitimidad de la actualización realizada al haber sido ésta aceptada tácitamente. En primera instancia se desestima la demanda al entender que, si en cualquier momento se acredita que los ingresos a computar son inferiores al mínimo legal, si bien al arrendatario no podrá discutir las rentas ya abonadas voluntariamente, sí podrá enjuiciarse la procedencia de las posteriores. Por el contrario, en segunda instancia, la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona estima la legitimidad de la actualización de renta realizada sin que la alteración de las circunstancias tenidas en cuenta en el momento del requerimiento pueda paralizar la ya requerida e iniciada.

Interpuso recurso de casación la demandada.

Resumen de los hechos de la Sentencia de 15 de septiembre de 2010

La parte arrendadora insta en el año 1995 la actualización de la renta pero, después del proceso judicial entablado al respecto, dicha actualización se declara improcedente conforme a los parámetros legales de la DT 2ª LAU-1994. Posteriormente, en el año 2005, alegando una mejora de la fortuna del inquilino, se pretende reiniciar el proceso de actualización que anteriormente fue desestimado. En primera instancia se desestimó la demanda, sentencia desestimatoria que sería confirmada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

Interpuso recurso de casación el demandante.

COMENTARIO

Sumario: 1. **Introducción.** 2. **La configuración legal de la actualización de rentas.** 2.1. La base general. 2.2. Los parámetros de la configuración. 2.3. Las circunstancias económicas y la eventual repercusión de su variación posterior. 3. **La cuestión jurídica.** 3.1. La acreditación de las circunstancias económicas. 3.2. El proceso de su acreditación. 3.3. El cambio de circunstancias. 4. **Las posiciones contrapuestas de la jurisprudencia menor.** 5. **Los diversos argumentos esgrimidos relativos a la repercusión.** 5.1. Los argumentos favorables a la repercusión. 5.2. Los argumentos contrarios a la repercusión. 6. **La doctrina unificada.** 7. **Bibliografía.**

1. Introducción

Según se aprecia con el título, la doctrina unificada que se expone en este comentario ha quedado sancionada mediante una doble resolución del plenario. Se trata de dos Sentencias de fecha consecutiva, datadas el 14 y 15 de septiembre de 2010, con los ordinales 549/2010 y consecutivo 550/2010, aunque han sido consensuadas por el Pleno de la Sala en la misma sesión, celebrada el 20 de julio de 2010, en el que tomaron parte los mismos diez magistrados, correspondiendo la ponencia de las dos resoluciones a D. Antonio Salas Carceller. Dicha acumulación, obviamente, había sido buscada aposta por cuanto el plenario hizo confluir la resolución de ambos recursos de casación, el núm. 2179/2006 y el núm. 803/2007, para la misma fecha de debate. Este carácter simultáneo, indudablemente, otorga un mayor énfasis al carácter pretendidamente definitivo de la doctrina adoptada en cuanto a las dudas o contradicciones hasta ahora existentes en la materia que se expone a continuación.

Precisamente, uno y otro recurso habían sido interpuestos al amparo del artículo 477.2.3º LEC, arguyendo, en los dos casos, el interés casacional suscitado por el hecho de existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la aplicación 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. En todo caso, pese a que los recurrentes utilizan la misma vía procesal de acceso a la casación y pretenden obtener el patrocinio de la misma postura que beneficie sus particulares intereses, concretamente hacer valer la eficacia del cambio de circunstancias económicas del arrendatario, resulta que cada cual representa la posición jurídica opuesta en el contrato de arrendamiento, es decir, en la primera sentencia el recurrente es el inquilino mientras en la segunda es el arrendador.

En todo caso, de partida, conviene recordar que la cuestión transitoria de la actualización de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, conforme al procedimiento establecido por la LAU-1994, se encuentra, después de dieciséis años de vigencia cumplidos el 1 de enero de 2011, previsiblemente en la frontera de su extinción y, en todo caso, lejos del gran interés que la materia suscitó en sus inicios y años inmediatos posteriores. De cualquier modo, el hecho de no haberse contemplado ningún plazo determinado para iniciar y, seguidamente, poner fin el proceso gradual que, en su caso, pudiera comenzarse, ha provocado la vigencia *sine die* del problema de dicha actualización porque aparece vinculada a la propia existencia de los hipotéticos casos que pudieran ir aflorando incluso muchos años después de la entrada en vigor de la LAU-1994. Es en este contexto de un proceso ya moribundo donde el Tribunal Supremo resuelve una cuestión de especial relevancia para el desarrollo del proceso de actualización por referirse a la trascendencia de los cambios de circunstancias sobrevenidos después de su arranque.

Con independencia del alcance de la potencialidad real de la doctrina adoptada sobre los procesos de actualización aún no iniciados o inacabados, las SSTs de 14-9-2010 (JUR 2010\347609) y 15-9-2010 (JUR 2010\347610) ponen fin a la duplicidad interpretativa sobre la incidencia de las variaciones en los elementos tenidos en cuenta en la apertura del proceso de actualización de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda afectados por la norma, proclamando, como doctrina jurisprudencial unificada, que la actualización constituye un proceso único y procede según la situación económica existente en el momento fijado por la ley, sin que las alteraciones posteriores de dicha situación económica influyan a efectos de alterar la actualización ya iniciada o determinar la procedencia de una actualización que resultaba improcedente.

A tal efecto, la segunda sentencia es arquetípica de la cuestión resuelta en cuanto se pretende reiniciar, alegando el cambio de circunstancias, un nuevo

proceso de actualización de la renta cuando ya se entró a considerarse su oportunidad en un pleito previo que declaró la improcedencia de la actualización conforme a la norma de regulación prevista por la LAU-1994. La primera resolución, en cambio, presenta ciertos flecos circunstanciales relativos a la aplicación estricta de la norma en el mismo inicio del único proceso de actualización ejercitado por el arrendador.

2. La configuración legal de la actualización de rentas

2.1. La base general

Siguiendo las palabras del propio ponente SALAS CARCELLER en un comentario doctrinal suyo previo (2008), la cuestión “se adentra en la procelosa regulación que sobre actualización de rentas correspondientes a arrendamientos de vivienda celebrados a partir del día 9 de mayo de 1985 se contienen en el apartado D) de la DT 2ª LAU-1994”. Es sabido que, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985 (vigente desde su publicación el *9 de mayo de 1985*), no se plantea ningún verdadero problema en cuanto al valor de las rentas correspondientes a contratos celebrados a su amparo. Sin embargo, el problema se mantiene “para los contratos anteriores sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y con cuantías de renta que habían quedado excesivamente bajas para la situación económica existente lo que llevaba a una absoluta desproporción entre las prestaciones de ambas partes en el contrato con claro perjuicio para el arrendador”. Para atender tal situación, la ley regula, entre otros aspectos, “la actualización de las rentas a fin de poder acomodarlas a la realidad del momento (...) mediante una regulación extensa y compleja que ha dado lugar a numerosos problemas en su aplicación práctica”.

El legislador, para establecer el régimen de los contratos arrendaticios anteriores, opta por la técnica de aplicar sólo parcialmente la nueva legislación y someterlos al régimen jurídico de la antigua normativa y de las reglas establecidas en sus disposiciones transitorias. Si ello genera, como es obvio, una primera situación confusa en relación a la determinación del régimen jurídico de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, su normativa sobre actualización de la renta, de seguido, conforma un régimen específico repleto de multitud de incertidumbres y dudas interpretativas. Efectivamente, el diseño para la actualización de la renta recogido en la Disposición Transitoria se configura, en primer lugar, como un mecanismo jurídico novedoso e innovador carente de precedentes legislativos anteriores y con elementos basilares propios en su espíritu y finalidad; y, en segundo lugar, como un régimen jurídico enrevesado y expresamente riguroso que plantea muy variadas cuestiones a lo largo de su dinámica de aplicación: procedencia o improcedencia de la actualización, forma de realizarla, plazos, etcétera.

Para situar el contexto de dicho régimen, conviene recordar que esta cuestión deriva de la concurrencia, por un lado de la denominada congelación de rentas provocada por el Texto Refundido de 1964 y, por otro, de la rigurosa doctrina jurisprudencial establecida para admitir la validez y eficacia de las cláusulas de estabilización de los arrendamientos hasta las SSTS 22-6-1984 (RJ 1984/3256) y 21-10-1985 (RJ 1985/5626). En consecuencia, la traba jurídica relativa a la actualización se torna insostenible y la defensa de las opciones legislativas anteriores de desamparo del arrendador por favorecer la posición del arrendatario quedaba ya sin justificación razonable en la política de liberalización del mercado de alquileres iniciado por el Real Decreto-ley 2/1985.

De este modo, tal como señala el preámbulo de la ley, las necesidades sociales y económicas del mercado arrendaticio urbano de establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes *justifican* que la ley, en cuanto al régimen de rentas, aspire a desbloquear la situación de las rentas congeladas. A tal efecto, se establece un sistema de revisión que, como *finalidad*, pretenda, al menos, que la renta contractual inicial recupere las variaciones no repercutidas derivadas de la inflación o de otras variaciones porcentuales desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. De este modo, se excluye el propósito de que el ajuste sea real a la renta de mercado, salvo que ésta resulte inferior al valor actualizado de la renta conforme a los cálculos del mecanismo legal. Después de determinar la nueva renta actualizada, su posterior reajuste se realizará conforme a los criterios de revisión previstos por el propio contrato o por la ley. Por tanto, junto al sistema ordinario de actualización para adecuar la renta a la variación anual del IPC y mantener el justo equilibrio entre las prestaciones arrendaticias, la ley diseña otro sistema complementario y extraordinario para atender las variaciones no repercutidas desde la celebración del contrato o desde la última revisión legal de la renta para recuperar aquel equilibrio. Ello quiere decir que este segundo sistema normativo se presenta como *previo* y presupuesto necesario de la actualización ordinaria para que, después, las sucesivas actualizaciones operen automáticamente mediante la simple aplicación de los criterios legales ordinarios.

Aunque el legislador, según la exposición de motivos de la ley, procura una solución que intenta conjugar el *máximo de sencillez* posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran, lo cierto es que la redacción de la norma en cuestión (apartado 11 de la DT 2ª) presenta un carácter extenso y ciertamente *equivoco*. Ha resultado ser, como era previsible, una fuente de múltiples incertidumbres hermenéuticas que en su aplicación ha generado una significativa concentración de litigios en materia arrendaticia urbana. La primera duda surge ya de inicio sobre el momento en que debe procederse a la actualización, y otras van brotando a lo largo del recorrido del proceso de actualización.

2.2. Los parámetros de la configuración

La construcción jurídica de la actualización de la renta en cuestión tiene una piedra angular o clave de bóveda labrada en doble dimensión, primero desde la perspectiva de la posición jurídica del arrendador y, después, desde la de la arrendataria:

(1) El régimen jurídico de la actualización se configura *ad hoc* para atender una situación jurídica excepcional, y *ex novo* mediante un *derecho* de origen legal e integrado por normas de carácter imperativo. De esta manera, se establece como un derecho de carácter potestativo o dispositivo del arrendador en el que éste tiene la facultad de iniciar el proceso, de modo que no opera automáticamente, y sólo presenta carácter imperativo o preceptivo para el arrendatario. Para el ejercicio de dicho derecho se exige, como carga, el requerimiento fehaciente al arrendatario, con la notificación del importe oportuno y la remisión del certificado correspondiente del Instituto Nacional de Estadística, realizado a partir de la fecha posterior señalada por la ley. Por otro lado, el ejercicio de la facultad del arrendador se somete al límite general propio de las acciones personales (art. 1964 CC), de modo que, en el supuesto más extremo de contrato que, después de al entrada en vigor de la LAU, cumplía su primera anualidad el 31 de diciembre de 1995, su virtualidad se ha extendido hasta el 31 de diciembre de 2010 (quince años de fecha a fecha).

(2) La ley modula el citado derecho del arrendador estableciendo dos supuestos en que no procede la actualización. Primeramente, se otorga al arrendatario un derecho de *opción*, independiente de cualquier circunstancia económica, para no someterse al proceso legal de actualización de la renta (causa voluntaria), aunque con la consecuencia jurídica de limitar la duración del contrato a ocho años. Además, se le concede también el derecho de solicitar la *improcedencia* de la actualización de la renta, pero condicionado o dependiente de circunstancias económicas (causa legal). En este caso, dichas circunstancias financieras o capacidad económica modulan, en beneficio del arrendatario, no sólo la procedencia o improcedencia de la actualización, sino también la escala de actualización a aplicar (5 o 10 años) por el carácter progresivo o gradual del mecanismo técnico previsto. Así lo adelantaba el Preámbulo de la ley al afirmar que la revisión de la renta 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 a que adapten sus economías a la nueva realidad.

El problema que nos atañe en este comentario se plantea tras el ejercicio del derecho de actualización por el arrendador y la opción del arrendatario de someterse a dicho proceso. Es en este momento cuando entran en juego los *criterios* de revisión que encauzan el desarrollo del proceso: por un lado, los módulos aritméticos basados en referencias meramente económicas y, por otro, el ámbito subjetivo referido a la unidad familiar o convivencial. La alegación de tales circunstancias, junto con la aportación de los documentos que la ley establece a esos efectos

o de otros medios de prueba (con las matizaciones que más adelante se desarrollarán), corresponde al arrendatario en el plazo de caducidad de treinta días, de modo que, en su defecto, inadecuación o falta de oposición, tiene lugar la actualización de la renta en la escala periódica oportuna (dentro de ella en los años que correspondan conforme a los porcentajes establecidos).

Esta formulación presenta, por un lado, *complejidad* en su aplicación por la necesidad de tantear los ingresos totales de ciertas personas a determinar por el factor convivencial y a computar en un período concreto; y, por otro, *incertidumbre* sobre la incidencia que las variaciones de dichas circunstancias van a tener a posteriori. Luego, además, la ley no prevé la posibilidad de oposición a la actualización cuando la propuesta del arrendador no se adecua a los parámetros legalmente previstos; en este caso no se obstaculiza el proceso de actualización, sino que la discrepancia opera sobre el importe de la misma, quedando sometida al régimen de impugnación de rentas (DA 10ª), por razón de divergencia sobre el cálculo efectuado, disconformidad con los períodos o plazos de actualización. Para finalizar, la actualización se complementa con el proceso autónomo de revisión de la renta (actualizada o no) mediante la aplicación del porcentaje de variación experimentado por el IPC de los doce meses anteriores a la fecha de aplicación que el legislador recupera y prevé positivamente para todos los contratos implicados en este supuesto.

En definitiva, el sistema legal de actualización de todos los contratos de arrendamientos urbanos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985 se configura como un mecanismo técnico complejo y dinámico que arranca en un momento determinado pero con una eventual *perduración* temporal hasta su culminación definitiva; y que posiciona al arrendatario ante múltiples posibilidades de actuación frente al requerimiento del arrendador: la aceptación expresa o conformidad manifiesta; la ausencia de manifestación o silencio del arrendatario que la norma vincula a la consecuencia jurídica de entender la aceptación tácita; la oposición expresa en tiempo oportuno; y otras reacciones que plantean vacilaciones en su aplicación [sobre este panorama diverso, entre otras, SSAP Navarra (2ª) 20-7-2001 (AC 2002/488), Valencia (9ª) 6-3-2001 (JUR 2001/150493), Valencia (6ª) 28-1-2003 (JUR 2003/83929) o Asturias (7ª) 31-3-2004 (AC 2004/1447)].

La multitud de cuestiones suscitadas en torno a la actualización tiene un punto de *interconexión común* a todas en la cualidad del nudo inicial de la labor: su carácter único o plural que determina la oportunidad u oportunidades y el momento o momentos a tomar en consideración para el análisis del conjunto de circunstancias que modulan el devenir de la actualización.

2.3. *Las circunstancias económicas y la eventual repercusión de su variación posterior*

Como se ha señalado, la cuestión se origina por la concurrencia de estos dos parámetros: por un lado, el carácter gradual del sistema y, por otro, la inci-

dencia de la variable capacidad económica del arrendatario en el arranque y progresividad del sistema. De este modo, el problema se materializa en determinar el alcance de la natural y ordinaria variación de la capacidad económica del arrendatario durante el transcurso temporal del perdurable proceso de actualización.

La postura más diáfana es entender que los elementos económicos a tomar en consideración se consolidan al momento de proceder la actualización, y cualquier *variación posterior no perturba* de ningún modo el transcurso del proceso conforme al cauce legal previsto. En este enfoque se sitúa una parte de la opinión doctrinal: LOZANO ROMERAL y FUENTES BARDAJÍ (1994, p. 292 y 305), FERNÁNDEZ HIERRO (2004, p. 491 y 492), FUENTES LOJO (2006, p. 341) o GONZÁLEZ PACANOWSKA (2010, p. 1087). En todo caso, desde este posicionamiento inicial, algunos autores recalcan una situación dudosa en la que pueda justificarse una variación posterior, tal vez por razón no técnica sino de ecuanimidad: aquella en la que el arrendador ejercita su facultad de actualización de la renta después de esperar y comprobar el período impositivo en que, a la vista de los supuestos ingresos del arrendatario y convivientes, le resulte más favorable a sus intereses. En tales supuestos, tal vez, podría cuestionarse la presencia de atisbos de un eventual abuso en el ejercicio del derecho que corresponde al arrendador; aunque, por otro lado, tal espera puede verse compensada o perjudicada en razón de la variación del salario mínimo interprofesional a aplicar que será el que esté en vigor en el momento de la actualización; y en su caso de las personas a tomar en cuenta, que serán los convivientes también a la fecha de solicitar la actualización. Por su parte, especialmente LOS-CERTALES FUERTES (2009, p. 414) señala que existe un margen de variabilidad de carácter excepcional en que podría revisarse la actualización de la renta, indicando como ejemplo resultar agraciado con la lotería o caso similar llamativo, aunque argumenta que en esos casos habría de acudir a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Otro sector doctrinal, por su parte, exterioriza una convicción más reforzada sobre la posibilidad de *modificar el proceso por la variación* de las circunstancias tomadas previamente como referencia, aunque se muestran matizaciones en razón de dos criterios de distinción de posibles supuestos: un criterio dinámico que atiende a la variación solo durante el proceso o incluso también una vez finalizado el proceso; otro criterio económico que plantea soluciones distintas para el caso de decrecimiento de los ingresos o de aumento de los mismos. En este marco que acepta en general la variabilidad, aunque en algunos casos delimitada conforme a los criterios indicados, FÍNEZ RATÓN (1995, p. 481, 485 y 487) señala que la situación del arrendatario debe considerarse en cada momento y no sólo al inicio del proceso de actualización, de modo que los ingresos a computar son la totalidad de los obtenidos en el ejercicio impositivo anterior, pero habrán de tenerse en cuenta en cada una de las anualidades en que proceda la actualización porque cada anualidad se configura como un plazo o

derecho autónomo y habrá de estarse a los ingresos obtenidos por el arrendatario en cada uno de los años para establecer la escala que se le debe aplicar por la inexcusable atención a la capacidad económica del arrendatario. En el mismo sentido, ALBÁCAR LÓPEZ (1996, p. 1055) y ALBALADEJO (1997, p. 473, 474, 479 y 480) entienden que el proceso se compone de actualizaciones parciales en las que podrá volver a examinarse lo relativo a los ingresos del inquilino. Junto con GUILARTE ZAPATERO (1994, p. 743), estiman estos autores que si durante el proceso disminuyen los ingresos por debajo del límite señalado para la procedencia de la actualización, el proceso se paraliza en el punto en que se encuentre, y se reinicia en el futuro si cambian de nuevo las circunstancias. Una postura semejante adopta GUILARTE GUTIÉRREZ (1997, p. 743) pero con algunos matices complementarios.

En este posicionamiento, la cuestión parece centrarse en el *interim*, es decir, cuando las circunstancias económicas se alteran una vez iniciado el procedimiento y durante su desarrollo hasta la actualización total. Al respecto, GONZÁLEZ PACANOWSKA (2005, p. 1088) ya partía de que no plantea problemas la variación de los ingresos que se produzca una vez que se hubiere actualizado totalmente la renta, de modo que el arrendatario no podrá alegar que ahora sus ingresos han disminuido a un punto tal que ni siquiera hubiera podido iniciarse el procedimiento de actualización; en el mismo sentido se vierten manifestaciones *obiter dicta* de la jurisprudencia menor en los primeros litigios suscitados señalando que la modificación de los ingresos de aquél una vez culminado tal proceso no afecta a la revisión ya consumada [entre otras SAP A Coruña (4ª) 22-10-1998 (AC 1998/2064)].

De este modo, iniciada la actualización de la renta, por la variación de los elementos de referencia que determinan la situación económica del arrendatario (disminuir el montante de los ingresos o aumentar las personas convivientes) respecto del salario mínimo interprofesional (anualmente variable), caben dos supuestos sobre los que la doctrina manifiesta diversas opiniones:

(1) En primer lugar, el arrendatario puede *devenir a mejor fortuna*. Partiendo del criterio de que no es posible la revisión o suspensión de la actualización pretendida o iniciada, un importante sector doctrinal estima que dicho criterio no es absoluto y existe la posibilidad de reiniciar o readecuar la actualización de la renta si posteriormente el arrendatario mejora su situación económica. En esta línea se manifiestan FÍNEZ RATÓN (1995, p. 481) y FUENTES LOJO (2006, p. 457), de modo que, en su caso, de modificarse las circunstancias económicas del arrendatario se podrá exigir la actualización por la anualidad que hubiere quedado *interrumpida*. Por su parte GÓNZALEZ PACANOWSKA (2005, p. 1087 y 1091), aunque sostiene que la alteración de los ingresos no debe afectar al proceso ni en su duración ni en su eficacia una vez iniciado, entiende que si por razón de los ingresos *no hubiera podido iniciarse en absoluto* el procedimiento de actualización y, más tarde, el arrendatario llegara a mejor fortuna, puede volver a intentarse; posición que también adopta QUICIOS MOLINA (2007, p. 149)

defendiendo que no puede privarse al arrendador del derecho a actualizar la renta con posterioridad al primer intento, que ha resultado improductivo, si las circunstancias económicas del arrendatario cambian para mejor. Estiman que se seguirán dando entonces los presupuestos necesarios para que ello suceda, y en nada afecta a la seguridad jurídica esa actualización, que sencillamente se paralizó al darse el obstáculo previsto en la Ley para llevarla a cabo.

(2) El segundo lugar, el arrendatario puede *devenir a peor fortuna*. En estos casos, no se defiende la posible revisión de la actualización y constituye criterio casi unánime que, tras la primera actualización, no puede volverse a revisar la renta con motivo de no alcanzar el mínimo de ingresos legal previsto por la norma, de tal modo que la renta actualizada parcialmente es irreversible. Al respecto, FÍNEZ RATÓN (1995, p. 481) es concluyente al señalar que, una vez actualizada parcialmente la renta, ésta no disminuye aunque cambie la situación económica del arrendatario; en la misma línea, QUICIOS MOLINA (2007, p. 149) defiende que si una vez iniciada y desarrollándose la actualización los ingresos del arrendatario se sitúan por debajo de la barrera que marca la procedencia o improcedencia de la actualización, en este caso la suspensión de la actualización sí que afectaría a la seguridad jurídica.

3. La cuestión jurídica

Después de mostrar las posibilidades teóricas y las principales posturas doctrinales que se han adoptado en relación a la repercusión de la variación posterior de las circunstancias económicas, procede pasar a examinar el régimen jurídico en el que se inserta el problema antes de pasar a exponer los argumentos jurídicos utilizados para patrocinar una u otra solución.

3.1. La acreditación de las circunstancias económicas

Conforme a lo señalado anteriormente, para que no proceda la actualización de la renta será precisa la existencia de la situación económica prevista respecto de los ingresos percibidos y su acreditación por el arrendatario en forma y tiempo.

En los casos de falta de respuesta del arrendatario a la pretensión del arrendador, la solución es nítida en cuanto se presume que el arrendatario opta por rechazar la no actualización de la renta y, en consecuencia, acepta el proceso de actualización. De este modo, la actuación positiva del arrendatario debe dirigirse a manifestar su opción de rechazar la actualización o de manifestar su situación económica del que derive la improcedencia de la actualización: respecto del primer aspecto, si el inquilino, en el tiempo señalado, no se opone en forma, se extingue su facultad de rechazar la actualización; en el segundo ca-

so, amén de la manifestación, se requiere acreditar los extremos alegados, de modo que en los casos de falta de acreditación de los ingresos percibidos, se estima que procede la actualización pretendida. En este último caso, según lo señalado, la falta de acreditación arranca del presupuesto previo de que el arrendatario alegue dicha situación económica; ahora bien, sin que posteriormente acredite la circunstancia alegada, bien sin aportar ninguna referencia a los ingresos percibidos ni ningún tipo de prueba documental, o bien aportándolos pero no en la forma debida o en el tiempo oportuno.

En definitiva, la cuestión se ubica en el carácter de la consecuencia de la falta o del defecto de la acreditación por el arrendatario de las circunstancias que lo eximen de la actualización.

3.2. *El proceso de su acreditación*

La acreditación de las circunstancias económicas que acarrear la improcedencia de la actualización de la renta requiere la concurrencia de los presupuestos materiales ya expuestos, y los presupuestos formales del tiempo y modo de ejercicio pertinentes.

En relación al *objeto* de manifestación, la jurisprudencia menor exige que se alegue la falta o el nivel de ingresos oportuno. Algunas resoluciones estiman que dicha manifestación es suficiente porque entienden que la norma no exige que al mostrar oposición hayan de justificarse los ingresos, es decir, acreditarse en su caso la insuficiencia económica; por ello se permite la acreditación posterior porque la no presentación de documentación sólo da lugar a que rija la presunción que es *iuris tantum* y por tanto admite prueba en contrario en el procedimiento posterior [entre otras SSAP Zaragoza (2ª) 13-1-1997 (AC 1997/118) y Asturias (4ª) 16-2-1999 (AC 1999/341)]. En cambio otras, como paso consiguiente, exigen presentar un principio de prueba de tal situación económica [entre otras SSAP Córdoba (3ª) 13-12-1996 (AC 1996/2358) y Cantabria (2ª) 3-2-1999 (AC 1999/280)]. Por último, en sentido estricto, algunas resoluciones han exigido una clara demostración de la situación económica [SAP Navarra (2ª) 30-7-2001 (AC 488/2002)]. Por su parte, la STS 23-9-2008 (RJ 2008/5529) ha resuelto que el inquilino ha de *acreditar* los ingresos y esta expresión parece referirse a algún medio o instrumento que permita comprobar el supuesto de hecho alegado como circunstancia objetiva susceptible de adveración.

Acerca del ámbito *temporal*, frente a la actualización requerida, para cualquier oposición que se pretenda por el arrendatario, el plazo es de treinta días. La norma, reguladora de un régimen excepcional de actualización de renta, no distingue entre una u otra forma de oposición (a la actualización o manifestación de discrepancia con los años en que deba efectuarse) y se limita a fijar un solo plazo para la misma. En suma, el derecho del arrendatario de oponerse a la actualización y la acreditación de las circunstancias que determinan su im-

procedencia deben realizarse en el plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento del arrendador [SSAP Asturias (1ª) 18-4-1996 (AC 1996/633), Cuenca 10-12-1996 (AC 1996/2250), Burgos (2ª) 7-4-1997 (AC 1997/656), Asturias (6ª) 21-5-1997 (AC 1997/1121), Salamanca 15-12-1997 (AC 1997/2389), Badajoz (2ª) 8-1-1998 (AC 1998/85), Islas Baleares (3ª) 13-1-1998 (AC 1998/213), Ourense 8-4-1998 (AC 1998/777), Girona (2ª) 23-9-1998 (AC 1998/1570), Santa Cruz de Tenerife (1ª) 15-1-2000 (JUR 2000/204454), Tarragona (3ª) 20-4-2000 (JUR 2000/196285), A Coruña (4ª) 1-6-2000 (AC 2000/1709), Madrid (20ª) 18-12-2000 (AC 2000/716) y Jaén (3ª) 28-1-2003 (AC 2003/285)]. Después, la plena acreditación de las circunstancias en que se ampara para negar la actualización puede efectuarse fuera del plazo de treinta días, pues este plazo opera como fecha límite para oponerse a la actualización, en el plazo de tres meses por aplicación del Texto refundido de la LAU derogada [entre otras SAP A Coruña (2ª) 31-10-2000 (AC 2001/182)]. Dicho plazo de treinta días es de caducidad [entre otras SAP Asturias (1ª) 6-2-1997 (AC 1997/329) y Navarra (3ª) 20-6-2000 (AC 2000/1675)], pasado el cual el arrendatario carece de toda posibilidad de oposición a la actualización.

En todo caso, para fijar los ingresos a computar hay que tener en cuenta el ejercicio impositivo referido al año fiscal anterior. Esta referencia del año natural es la que sigue el impuesto sobre la renta de las personas físicas, pero no quiere decir que dicha declaración sea la única determinante del nivel de ingresos a aplicar en la actualización, sino que ésta es simplemente estimativa y, en su caso, suficiente si no se acreditan otros ingresos. Por su parte, las personas cuyos ingresos deben computarse se fijan en el momento del requerimiento de la actualización, y el salario mínimo interprofesional será el que esté en vigor en dicho momento. Estos factores que determinan el contenido legal de la actualización, por un lado, otorgan al arrendador (titular del derecho de actualizar la renta) la posibilidad de calibrar la procedencia o improcedencia de la actualización y, en su caso, el plazo de ejercicio de la misma; y, por otro, al tratarse de un hecho impositivo de la pretensión de actualización del arrendador, corresponde al arrendatario demostrar sus ingresos y al arrendador la eventual ocultación de estos o su incorrección [entre otras SSAP Girona (2ª) 4-4-1997 (AC 1997/917), Barcelona (13ª) 6-5-1997 (AC 1997/1132) y Asturias (6ª) 21-5-1997 (AC 1997/1121)].

Por último, la norma no establece el *modo* en que el arrendatario debe acreditar que se encuentra en el supuesto contemplado para modular la actualización; sin embargo, en razón de la fehaciencia requerida al arrendador, el arrendatario debe someterse al mismo método de notificación y, en su caso, acompañamiento de los documentos oportunos que expresen el nivel de ingresos de la unidad convivencial.

En el primero de los casos que se comentan, se alega la improcedencia de la actualización acompañada de un documento indiciario pero inoportuno; y, posteriormente, se acepta tácitamente la actualización mediante el pago de las

rentas requeridas, dejando transcurrir el plazo de tres meses para solicitar la revisión de la renta con aportación de las pruebas oportunas. Sobre la inoportunidad de los documentos adjuntos se había estimado la inadecuación de la copia de la declaración del IRPF sin sello oficial [SAP Girona (2ª) 4-4-1997 (AC 1997/917)]; el supuesto origen de la primera sentencia que se glosa constituye otra situación similar en la que la documentación adjuntada correspondía a otro período impositivo, cuyo valor y efecto no son enjuiciados por la concurrencia de la citada aceptación tácita que encauza el debate a la cuestión subsiguiente y neurálgica relativa a la repercusión de las variaciones posteriores en los factores económicos que determinan la actualización de la renta.

3.3. *El cambio de circunstancias*

Tal como se ha indicado, la cuestión de las circunstancias relacionadas con el cómputo de los *ingresos* a tomar en cuenta (las personas a considerar y los ingresos que se cuentan), y su relación con el anualmente variable *salario mínimo interprofesional*, tiene especial trascendencia porque de ello depende, por un lado, la propia existencia y efectividad de la facultad de actualizar la renta y, por otro, el número de años en que se materializará la actualización en su totalidad. Por ello, es obvio que se plantee la eventual repercusión posterior que la natural variación de dichas circunstancias pueda tener en su caso sobre la actualización de la renta, en definitiva, la cuestión jurídica se centra en el carácter mutable o inmutable de la actualización de la renta en el supuesto de que en años posteriores hubiera cambiado sustancialmente la situación económica del arrendatario.

En los dos casos comentados se establece como cimiento de partida el inicio del proceso de actualización, en el primer caso con carácter positivo al estimarse la actualización requerida y admitida tácitamente por el arrendatario y en el segundo caso comentado con carácter negativo al resolverse judicialmente la improcedencia de la actualización. Arrancando desde ese presupuesto, la cuestión jurídica se centra, por lo tanto, en la pretensión en un caso del arrendatario y en el otro del arrendador de hacer valer la suspensión (en el primero) o la reiniciación (en el segundo) del proceso de actualización de la renta alegando circunstancias económicas que no se acreditaron (en el primero) o no existían (en el segundo) en el momento del ejercicio del derecho del arrendador a actualizar la renta.

4. **Las posiciones contrapuestas de la jurisprudencia menor**

Esta duda aparece ya en los primeros litigios que sobre la actualización de las rentas se plantean ante los tribunales y *obiter dicta* se manifiesta que la resolu-

ción se dicta sin perjuicio de que la situación (en su caso convivencial) se altera y ello quizá pueda provocar la paralización del proceso actualizador en años sucesivos [SAP Asturias (6ª) 21-5-1996 (AC 1996/845)]; o que, en su caso, la insuficiencia inicial de los ingresos del arrendatario no impide que, al mejorar éste ulteriormente de fortuna, pueda iniciarse por el arrendador el proceso de revisión, ni que la modificación de los ingresos de aquél una vez culminado tal proceso afecte a la revisión ya consumada [A Coruña (4ª) 22-10-1998 (AC 1998/2064)]. Posteriormente, los tribunales de instancia han tenido que abordar la cuestión directamente dando lugar a dos posiciones claramente contrapuestas:

(1) Por un lado, se encuentran los que consideran que, una vez iniciado el proceso, el mismo resulta *irreversible e imparabile* porque el proceso actualizador es único, aunque se desarrolle en varias anualidades, y no existe cauce en la ley para que el arrendatario ni el arrendador hagan valer la alteración, deduciendo de la ausencia de contemplación legal la voluntad del legislador de mantener en marcha en todo caso el proceso actualizador ya iniciado. De esta manera, después de haberse ejercitado el derecho de actualización, no se puede entrar a considerar el cambio de circunstancias y volver a valorar nuevamente el resultado de la actualización porque se estima que el elemento decisivo del proceso de actualización es el momento de iniciación, sin que las posibles alteraciones posteriores de las circunstancias económicas del arrendatario puedan producir ningún efecto iniciador, suspensivo o alterante. La base fundamental de esta posición se asienta sobre la idea de que la actualización tiene carácter de acto creador de un concreto estatuto entre arrendador y arrendatario, por lo que pretender pasar del estatus de actualización al de no actualización es contrario al acto fundacional vinculante entre las partes y creador de seguridad jurídica. Para ello, la posición económica del arrendatario únicamente debe ser tomada en cuenta el primer año de actualización deviniendo la misma definitiva y sin que pueda ser ya examinada ni cuestionada en años sucesivos, de modo que la posición en que se hallen arrendador y arrendatario al momento de la actualización de renta es la que debe permanecer inamovible en lo sucesivo, tanto a favor como en contra de cada posición contractual.

Esta solución es postulada por una extensa pléyade de resoluciones: SSAP A Coruña (3ª) 16-7-1997 (AC 1997/1436), (1ª) 23-9-1997 (AC 1997/1756), (4ª) 22-10-1998 (AC 1998/2064), (4ª) 28-1-1999 (AC 1999/54), (5ª) 10-1-2001 (JUR 2001/113871), (1ª) 22-5-2002 (JUR 2002/215771); Alicante (5ª) 3-3-1999 (AC 1999/4886); Asturias (6ª) 31-10-1997 (AC 1997/2282), (7ª) 27-10-2000 (JUR 2001/59736), (4ª) 8-6-2001 (JUR 2001/237073), (7ª) 13-12-2001 (JUR 2001/120040); Badajoz (2ª) 8-1-1998 (AC 1998/85), (2ª) 28-3-2003 (AC 2003/801); Barcelona (13ª) 11-2-1997 (AC 1997/321), (4ª) 23-3-1999 (AC 1999/5913), (13ª) 13-4-1999 (AC 1999/5328), (13ª) 11-6-1999 (AC 1999/1905), (4ª) 26-5-2000 (JUR 2000/239630), (13ª) 27-7-2000 (JUR 2001/39586), (4ª) 10-5-2001 (JUR 2001/212975), y las que atañen a este comentario (13ª) 18-10-2005

(PROV 2006/50198), (13^a) 14-12-2006 (JUR 2007/245731); Cádiz (5^a) 30-6-2001 (JUR 2001/306955), (3^a) 27-7-2001 (JUR 2001/310971); Cantabria (1^a) 11-1-2000 (AC 2000/10), (4^a) 23-2-2001 (JUR 2001/90273), (4^a) 23-4-2001 (AC 2001/852); Girona (2^a) 15-1-2001 (AC 2001/248); Guipúzcoa (3^a) 30-3-1999 (AC 1999/4063); Islas Baleares (5^a) 21-4-1999 (AC 1999/4861), (4^a) 25-10-1999 (AC 1999/8576), (3^a) 5-1-2001 (AC 2001/588); Las Palmas (3^a) 29-12-2000 (JUR 2001/113156), (4^a) 25-2-2005 (JUR 2005/104182); León (1^a) 13-7-1999 (AC 1999/7339), (2^a) 4-10-2000 (JUR 2001/20796); Madrid (11^a) 5-4-1999 (AC 1999/1668), (21^a) 23-9-1999 (AC 1999/2332), (9^a) 24-9-1999 (AC 1999/7561), (21^a) 31-10-2000 (JUR 2001/91995), (14^a) 5-12-2000 (JUR 2001/73395), (11^a) 18-6-2001 (AC 2001/1606), (12^a) 27-3-2001 (JUR 2001/251763), (11^a) 18-6-2001 (AC 2001/1606), (14^a) 18-7-2001 (JUR 2001/283804), (12^a) 30-10-2001 (JUR 2001/86671), (14^a) 18-7-2008 (AC 2008/1884); Navarra (3^a) 2-12-1998 (AC 1998/2577); Ourense 27-7-1998 (AC 1998/1413); Pontevedra (4^a) 3-9-1996 (AC 1996/1496), (1^a) 9-5-1997 (AC 1997/1127), (3^a) 16-7-1997 (AC 1997/1436), (1^a) 11-12-1997 (AC 1997/2391), (3^a) 13-5-1999 (AC 1999/5016), (1^a) 9-6-1997 (AC 1997/1220), (3^a) 16-7-1997 (AC 1997/1436), (1^a) 11-12-1997 (AC 1997/2391); Santa Cruz de Tenerife (1^a) 20-5-2000 (AC 2000/1516), (3^a) 24-2-2001 (AC 2001/757); Sevilla (6^a) 17-3-1997 (AC 1997/869); Soria 5-2-1999 (AC 1999/567); Tarragona (3^a) 8-1-1998 (AC 1998/201), (3^a) 15-5-2000 (AC 2000/1834), (1^a) 13-2-2001 (JUR 2001/147604); Valencia (9^a) 6-3-2001 (JUR 2001/150493); Valladolid (1^a) 10-10-1996 (AC 1996/1823), (1^a) 20-6-1997 (AC 1997/1237); Vizcaya (5^a) 16-5-2000 (JUR 2000/238079), (5^a) 15-9-2000 (AC 2000/2030); Zaragoza (2^a) 26-3-1997 (AC 1997/442).

(2) Por otro lado, se hallan quienes opinan que la alteración contemplada ha de cobrar relieve respecto de las anualidades posteriores aceptando la *repercusión* sobre la actualización ejercitada:

(a) *En general sin poner peros a la repercusión de la variación.* Algunas Audiencias estimaban que la admisión por el arrendatario del primer requerimiento de actualización no impide que las nuevas circunstancias puedan oponerse a las siguientes peticiones considerando que no cabe pensar que un asentimiento dado en un momento determinado, y para un escenario de hecho concreto, pueda afectar a situaciones venideras, si el arrendatario puede acreditar que sus ingresos son inferiores al mínimo fijado legalmente, tanto cuando el supuesto de insuficiencia de ingresos (situaciones de paro, jubilación, etc.) o alteración de persona convivientes sea sobrevenida, como cuando tales circunstancias no se hayan producido de forma sobrevenida sino que eran anteriores al inicio de la actualización. En tales casos, el efecto de tal acreditación será el de suspender o paralizar la actualización en la cuantía en que se halle en ese momento, y siempre limitado por los efectos consumados y firmes y por el tiempo y las formalidades de su planteamiento: A Coruña (3^a) 2-5-2003 (JUR 2003/4227); Álava (1^a) 24-1-2001 (AC 2001/769); Badajoz (1^a) 21-1-1997 (AC 1997/25); Barcelona (4^a) 17-12-2002 (JUR 2003/165626); Cantabria (2^a) 3-2-1999

(AC 1999/280), (2ª) 2-1-2000 (AC 2000/222); Guipúzcoa (5ª) 16-2-1999 (AC 1999/295); Las Palmas de Gran Canaria (5ª) 19-2-1999 (AC 1999/4995); Madrid (12ª) 20-11-2000 (JUR 2001/92778); Navarra (1ª) 4-5-1998 (AC 1998/5319).

(b) *Sólo o al menos en el caso de devenir el arrendatario a mejor fortuna.* La variación de ingresos no puede incidir en el proceso de actualización, pero la imposibilidad de la actualización de rentas por insuficiencia de ingresos no es absoluta, sino que desaparecerá si en años posteriores mejora la situación económica de los ocupantes de la vivienda después del fallido intento de actualización de la renta, por la concurrencia de las circunstancias recogidas por la norma. De este modo, mientras no se haya materializado la actualización, el arrendador puede intentar de nuevo la misma en las siguientes anualidades debiendo tenerse siempre en cuenta en cada una de ellas los ingresos habidos durante el ejercicio anterior. Para ello ha de estimarse legítimo que el arrendador solicite del arrendatario la acreditación anual de sus ingresos, para que aquél conozca si siguen por debajo del límite que determina la improcedencia de la actualización: A Coruña (5ª) 19-6-2000 (AC 2000/1711), (5ª) 19-9-2000 (JUR 2000/308430); Barcelona (4ª) 27-6-2000 (JUR 2000/305303), (4ª) 19-4-2001 (JUR 2001/172509), (4ª) 6-7-2004 (JUR 2004/219218), (4ª) 21-2-2007 (JUR 2007/216977); Guipúzcoa (3ª) 30-3-1999 (AC 1999/4063).

(c) Ampliando el plazo de acreditación de las circunstancias. Indirectamente se acepta la repercusión de las variaciones recurriendo al plazo en que puedan acreditarse. A tal fin, para acreditar la improcedencia de la actualización por falta de ingresos suficientes, consumado el plazo de tres meses de la acción de revisión de renta (aplicado casi unánimemente), se aplica el plazo de cinco años de solicitud del precio de los arrendamientos (estimado más adecuado que el general de las acciones personales de quince años, tal vez por excesivo): León (1ª) 17-10-1996 (AC 1996/2243), (2ª) 5-11-1996 (AC 1996/2242).

5. Los diversos argumentos esgrimidos relativos a la repercusión

Recopilando los diversos argumentos que dispersamente se han vertido por la jurisprudencia menor y la doctrina en relación a la cuestión planteada, vamos a exponer, de inicio, los esbozados por la posición desecheda por el Tribunal Supremo y, luego, los invocados por la postura que ha obtenido el refrendo del alto tribunal.

5.1. Los argumentos favorables a la repercusión

(1) Según el tenor literal de la norma se estima que, por un lado, no hay en la letra de la ley expresión alguna que impida la reproducción del trámite de

actualización porque la ley no prevé la paralización del proceso pero tampoco lo prohíbe, ni impone que los cinco o diez años sean los inmediatamente siguientes al comienzo del proceso; y, por otro, que la norma se basa en unos parámetros económicos y convivenciales de carácter objetivo que pueden cambiar por el simple transcurso del tiempo.

(2) Conforme a la letra de la norma, su regla segunda se refiere explícitamente al carácter gradual y progresivo de la actualización. Ésta ha de realizarse, dentro de la estructura legalmente establecida, en fases sucesivas y no se prohíbe expresamente que pueda detenerse, aunque sea excepcionalmente, en alguno de sus estadios. Si el proceso de actualización total es fruto de las actualizaciones parciales llevadas a cabo anualmente, en cada una de ellas se hace necesario volver a examinar los ingresos del arrendatario, tanto a los efectos de duración del proceso como de los porcentajes exigibles.

(3) Atendiendo a la pretensión del legislador se estima que pretende satisfacer el derecho del arrendador a que la renta recupere, en los márgenes posibles previstos, el equilibrio y poder adquisitivo perdido. Sin embargo, no se diseña un acto o proceso de actualización instantáneo, sino que, aun pretendiéndose actualizar la renta en el menor número de años posible, se establece el supuesto de impropiedad en el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta o la gradualidad de la actualización en razón de la capacidad económica del arrendatario para evitar un desequilibrio inmediato en la capacidad económica del arrendatario (según la exposición de motivos, permitir “a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad”). Por tanto, la interpretación finalista de la norma lleva a que, de las varias posibles interpretaciones, se opte por la más ajustada a esa finalidad, que en este caso es favorecer a los arrendatarios con rentas pequeñas precisamente impidiendo la actualización cuando las rentas del arrendatario sean realmente pequeñas.

De esta manera, la pretensión de la norma se vincula a su finalidad social de dispensar un trato más favorable, no a todos los arrendatarios, pero sí a aquellas familias con menores recursos económicos que, precisamente por ello, tienen además una mayor dificultad para obtener el asesoramiento jurídico necesario que implica el proceso técnico y complejo configurado por el legislador. De ello se induce que no resultaría coherente que, por razones de equidad y moderación de intereses, se valorara la situación económica del inquilino en la primera actualización y se desdénase en las sucesivas.

(4) La presunción de la regla 7ª (“en defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos se presumirá que procede la actualización”) no tiene carácter *iuris et de iure*, por tanto, no es inatacable porque las presunciones establecidas por la Ley pueden destruirse por prueba en contrario excepto en los casos que aquélla lo prohíba (art. 1251 CC).

(5) En los casos en que el arrendador intenta actualizar la renta y no lo consigue por las circunstancias económicas del arrendatario y sus convivientes,

aquél manifiesta su voluntad de ejercitar su facultad, por lo que la improcedencia está motivada, no por una dejación de su derecho, sino por una imposibilidad de ejercerlo por la concurrencia de las citadas circunstancias. En esta configuración técnica, estas circunstancias se diseñan con un perfil impeditivo, pero no extintivo del derecho, por lo que debe entenderse que su carácter es transitorio y no definitivo.

5.2. *Los argumentos contrarios a la repercusión*

(1) La literalidad de la norma se refiere expresamente a un momento determinado para fijar la posibilidad de la actualización y su forma, y no alude en modo alguno a la posibilidad de paralizar la actualización de la renta o de alterar la duración del período de actualización una vez fijada al iniciarse la misma. Para apoyar esta ausencia de voluntad de paralizar o alterar el proceso, debe tenerse en cuenta que, en el proceso de elaboración de la ley, siendo consciente el legislador del problema, decide no otorgar relevancia a la alteración de ingresos del arrendatario después de iniciarse la actualización porque se rechazó una enmienda que pedía la supresión del párrafo 2º de la regla 7ª (“al tiempo en que debiera producirse la primera revisión de la renta”) para prever la posibilidad de que el arrendatario no supere el porcentaje del SMI previsto después de producirse la primera revisión de la renta, tanto en el Congreso (BOCG Congreso 20-6-1994, Serie A, nº 54-11, Enmienda nº 167) como también en el Senado (BOCG Senado 23-9-1994, Serie II, nº 44 e, Enmienda nº 302). Es una manifestación expresa de que el legislador se planteó tal problemática y no consideró procedente dictar una norma que, en dichos supuestos, paralizase el proceso de actualización rentístico. De esta manera, la redacción definitiva ordena atender a los ingresos obtenidos “durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta”, lo que se refiere al momento inicial en el que el arrendador decide ejercitar la facultad que le brinda la ley.

(2) En la misma perspectiva literal, diversas expresiones normativas (“efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que se aplique *esta actualización*”, “durante cada una de las anualidades que se desarrolle *la actualización*”) revelan que la misma es única porque traen causa del requerimiento inicial, sin perjuicio de que produzca sus efectos mediante un aplazamiento legal. Después, la circunstancia de que la regla 7ª se refiera a que “los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el *ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador* la actualización de la renta” no impide tal interpretación, ya que, además de volverse a hablar de la actualización en singular, tal proposición normativa tiene su razón de ser en que la revisión de la renta no es una obligación del arrendador, sino una facultad o derecho subjetivo del mismo, que podrá ejercitar en el momento que considere oportuno, una vez que se cumpla una anualidad de vigencia del contrato a partir de la

entrada en vigor de la LAU de 1994, por lo que, en tal caso, los ingresos a computar serán los correspondientes al ejercicio impositivo anterior al que se promueva la meritada actualización, que sólo puede referirse al momento *inicial* del proceso actualizador.

(3) La finalidad de la norma es obtener la renta pactada constante (equivalencia actual con la renta acordada en el contrato), es decir, pretende que la renta que satisfaga el arrendatario sea la pactada en su día incrementada y readecuada en base al índice que mide la evolución de los precios de los diferentes bienes y servicios que configuran la estructura básica del gasto de una familia para aproximarse al costo real de la vida; y ello sin entrar a considerar cual haya sido la razón de la necesidad de recuperar las variaciones no repercutidas durante muchos años que han generado un desequilibrio en la proporcionalidad de las prestaciones del contrato en comparación con la situación real del actual mercado arrendaticio inmobiliario. Para lograr tal objetivo, lo propio hubiera sido la actualización instantánea o de tracto único, y el proceso gradual es una medida legal más establecida en beneficio del arrendatario, además con la carga añadida al arrendador de realizar la notificación anual de la elevación procedente. De esta forma, la medida de dilatación en el tiempo, impropia de un proceso normal de actualización, no puede convertirse en una doble protección o doble favor al arrendatario: primero por la graduación concedida (prevista expresamente) y segundo por atender los cambios de circunstancias durante dicho lapso temporal (no contemplada expresamente). En suma, si la finalidad de la norma es obtener la renta pactada constante, correlativamente el proceso de actualización de las rentas es la regla general para estos arrendamientos.

(4) El proceso de actualización es una situación jurídica exclusiva que, aun cuando tenga un desarrollo gradual, se somete a unas reglas basadas en distintos factores que, para su determinación, deben referirse al momento en que el proceso se inicie. Precisamente por su configuración especial, el proceso se somete al sistema normativo imperativo que lo diseña, sin que puedan aplicarse las normas comunes del Derecho de obligaciones referentes a la incidencia de la variabilidad de las circunstancias en las relaciones de tracto sucesivo de duración temporal extensa, y como tal configuración unitaria debe presentar carácter invariable. Dentro de ese proceso, además, la base del proceso iniciado por el arrendador se sitúa en la opción del arrendatario (aspecto subjetivo) entre no actualizar la renta (con la reducción de la duración del contrato) o actualizarla. Desechada la primera opción, en la segunda situación la improcedencia de la actualización es una regla excepcional basada, ya no en perspectiva subjetiva, sino objetiva (circunstancias económicas), por lo que sólo procede aplicarlo en interpretación estricta a los supuestos y en el modo contemplado por la ley. Por ello, la alegación y prueba de dichas circunstancias aparece vinculado al inicio del proceso como momento en el que debe efectuarse.

Complementariamente, este carácter concuerda, aunque no corresponda al Derecho sustantivo sino al adjetivo, con el principio general del Derecho

procesal *ut lite pendente nihil innovetur*, derivado del aforismo romano *omnia suo statu esse debet donec res finitury* y basado en los principios de igualdad de las partes y de la buena fe. Conforme al mismo, en todo proceso carecen de eficacia las innovaciones que después de iniciado el mismo se introduzcan en el estado de los hechos o de las personas o de las cosas que hubieren dado origen a la demanda. En definitiva se trata de impedir la modificación de la situación de hecho existente en el momento de iniciarse el proceso o las actuaciones e impedir la innovación que ello supondría cuando se ha hecho saber legítimamente a la otra parte la notificación conforme a los presupuestos legales previstos.

(5) Desde la perspectiva sistemática, cuando la actualización sea improcedente por falta de recursos económicos del arrendatario, aunque se aplique en todo caso el incremento del IPC, supone un perjuicio económico para el arrendador que será compensado fiscalmente (DF 4ª) “mientras el contrato siga en vigor”. Ello confirma la vocación de permanencia de la revisión de la renta (actualización impropia) practicada al amparo de la regla 7ª, pues en otro caso el legislador habría señalado como día final para la compensación, no el de la extinción del arrendamiento, sino la mejoría de la situación económica del arrendatario.

(6) El argumento más recurrente es la apelación al principio de seguridad jurídica para estar a los ingresos que el arrendatario y sus convivientes tienen al efectuarse la actualización primera, es decir, la fecha del requerimiento, porque su revisión posterior comportaría un factor de perturbación e inestabilidad en la relación arrendaticia generando una continua e indefinida litigiosidad, y acarrearía importantes problemas de aplicación práctica contrarios a la necesaria seguridad y certeza jurídica. En razón de dicha seguridad, ciertamente, hay que establecer el momento concreto que sirva de punto de referencia para determinar, primero, las personas que deben tenerse en cuenta para computar sus ingresos y, segundo, el período a tomar en consideración para ello. Evidentemente, la solución no responde a la materialización de lo que es más justo, sino a la necesidad del legislador de establecer un punto de inflexión a partir del cual se inicie la singladura correspondiente a la situación temporal en que se ejercita la actualización; es decir, a partir de ese momento, se puede determinar si un eventual ejercicio anterior o posterior hubiérase desarrollado en circunstancias y con soluciones totalmente distintas.

Complementariamente, esta apuesta por la seguridad jurídica refuerza el proceso de actualización pretendido expresamente por el legislador frente a posibles actuaciones fraudulentas del arrendatario porque las nuevas circunstancias podrían ser voluntarias o buscadas de propósito por el propio arrendatario; piénsese que éste, por su mera iniciativa unilateral, podría modificar la relación, por ejemplo censando a alguno de los miembros en otro domicilio a efectos de rebajar los ingresos a computar. Por tanto, al efecto de evitar la permanente incertidumbre e inseguridad jurídica en la relación arrendaticia y responder a la finalidad de la ley de desbloquear la situación de rentas congeladas

para que el arrendador recupere de forma gradual las consecuencias de la inflación, sería incomprensible dejar el proceso actualizador a resultas de los cambios económicos que una sola de las partes pudiese acometer.

(7) Lo más coherente es no atender a la variabilidad de las circunstancias económicas ni para iniciar el proceso (que depende del ejercicio del derecho por el arrendador), ni para alterarlo o interrumpirlo, porque dicha variación es connatural a la propia relación arrendaticia que siempre, por su propio carácter, se prolonga en el tiempo y la exposición a la variabilidad de los ingresos recae sobre el arrendatario sin que pueda ir en perjuicio del arrendador; la situación patrimonial del deudor no incide de ningún modo en la dinámica del cumplimiento de la obligación, salvo en lo referente a la responsabilidad vinculada a dicha obligación materializada en la posibilidad de solvencia del propio patrimonio. Es decir, la concurrencia de circunstancias adyacentes o influyentes sobre la relación contractual originaria es contraria a la propia relación arrendaticia y, obviamente, las circunstancias de carácter económico-social del arrendatario no han de ser sufragadas a costa del patrimonio del arrendador, sino mediante los mecanismos protectores que los poderes públicos puedan articular al efecto. Precisamente es lo que sucede con los contratos pactados al amparo de normativa vigente en que la renta convenida permanece insensible a la problemática económica por la que puedan discurrir los ingresos del arrendatario que, en su caso, pueden ser titulares de medidas de promoción y garantías ofrecidas por las administraciones públicas en materia de vivienda habitual.

6. La doctrina unificada

Las sentencias comentadas, de partida, se fundamentan en el siguiente presupuesto anteriormente ya manifestado: “la *regla general* es la procedencia de la actualización siempre que el arrendatario pretenda seguir gozando del beneficio de la prórroga forzosa por más tiempo del correspondiente al citado plazo de ocho años, siendo *excepción* a dicha regla el supuesto de que la situación económica del arrendatario y de las personas que con él convivan determine lo contrario, lo que exigirá no sólo la existencia de tal situación objetiva sino, además, que se acredite la misma ante el arrendador en referencia a los ingresos totales correspondientes al ejercicio fiscal anterior a la fecha del requerimiento”.

Conforme a la estricta hermenéutica de los supuestos excepcionales, en interpretación de la DT 2ª D) 11 LAU-1994, se declara como doctrina jurisprudencial la siguiente: “la procedencia o no de la actualización de la renta correspondiente a contratos de inquilinato sobre vivienda, anteriores al 9 de mayo de 1985, se determina tras el requerimiento al efecto del arrendador teniendo en cuenta las circunstancias económicas vigentes en ese momento en relación con

la acreditación de ingresos que exige la ley al arrendatario; siendo así que, establecida la procedencia o improcedencia de la actualización –que es única, aunque su definitiva implantación de haga gradualmente– las posteriores alteraciones en los ingresos de las personas que habiten la vivienda no modifican la situación ya creada con carácter definitivo”. Esta pretendidamente definitiva posición del Tribunal Supremo aparecía adelantada por la opinión del que, después, resultaría ser ponente SALAS CARCELLER (2008) quien ya defendía que el sistema de actualización de rentas previsto parte del principio de globalidad como único acto o actualización que se desenvuelve en sucesiones aplicaciones anuales, aunque sea escalonada y progresiva conforme a las circunstancias que la ley prevé. Tal entendimiento tiene un fundamento de doble aspecto: (1) desde la perspectiva negativa, “el legislador *no ha previsto* –como podía haber hecho– el que fueran varias y sucesivas las actualizaciones de modo que pudieran quedar interrumpidas por un descenso en los ingresos de las personas que habitaran la vivienda arrendada, como también pudo prever contrariamente –y no lo hizo– que una inicial improcedencia de la actualización por escasez de ingresos de tales personas pudiera dar paso a la actualización en un momento posterior en que tales condiciones fueran más beneficiosas”; (2) por el contrario, desde la perspectiva positiva, el legislador decide descartar varias y sucesivas actualizaciones y opta por fijar “un *momento inicial* en el cual el arrendador había de ejercitar su derecho a obtener la actualización de modo que las condiciones económicas determinantes serían las correspondientes al año anterior marcando inexorable e *invariablemente* la procedencia o improcedencia de la total actualización, sin perjuicio de que la misma –en beneficio del arrendatario– hubiera de llevarse a cabo en un número determinado de años –cinco o diez– según las circunstancias”.

En consecuencia, la aplicación técnica del mecanismo no deja ningún margen de holgura para paralizar o enderezar posteriormente la trayectoria del proceso, ni prevé ningún componente para la marcha atrás del escenario consolidado en el momento del ejercicio del derecho de actualización por el arrendador.

(1) En el primer caso, desde la posición del arrendatario, la solución adoptada supone que la falta de justificación por este de su nivel de renta al tiempo de oponerse a la elevación pretendida clausura la posibilidad de justificar que el nivel de renta es inferior al señalado por la ley y no puede hacerse en un momento posterior. Ahora bien, hay que tener en cuenta que el hecho de no haberse justificado por el arrendatario dicho nivel de renta en el momento de la oposición o desacuerdo, para la cual dispone de un plazo de treinta días desde el requerimiento inicial, no impide que pueda *justificarse* en un momento ulterior. En realidad, no se trata de un cambio de circunstancias económicas, sino del plazo para efectuar la acreditación o justificación: la ley no establece un plazo preclusivo para que el arrendatario acredite su nivel de renta, y la presunción establecida a favor de la actualización no tiene carácter *iuris et de iure*, que

sólo corresponde a las presunciones establecidas expresamente por la ley con tal carácter (art. 385.3 LEC). Algunas resoluciones retrasan la justificación al momento del juicio determinante de la renta cuestionada [entre otras Asturias (4ª) 16-2-1999 (AC 1999/341), Pontevedra (3ª) 27-5-1999 (AC 1999/5025), Soria 13-12-2000 (JUR 2001/79392), Navarra (2ª) 30-7-2001 (AC 2002/488), Teruel 4-11-2003 (AC 2003/1795)]; otras sin embargo requieren un principio de prueba acreditativa de los ingresos en el momento de realizar la oposición formal a la actualización, de modo que si hubiese mediado oposición previa en plazo legal puede acreditarse después la circunstancia de insuficiencia de ingresos [Madrid (11ª) 27-7-1999 (AC 1999/7653)]. Después de alegar la disconformidad a la cuantía o al período de actualización en función de los ingresos, el arrendatario dispone de un plazo de tres meses para ejercitar la acción de revisión de la renta porque le corresponde acreditar la insuficiencia de sus ingresos en razón de una presunción legal de suficiencia si, requerido el arrendatario para acreditar sus ingresos, nada objeta al respecto. Específicamente, el Tribunal Supremo estima que, al ser excepcional la improcedencia de la actualización como se ha señalado, ésta se sujeta a la *estricta acreditación* de los ingresos totales correspondientes al año anterior al de la práctica del requerimiento en *tiempo y forma* por el arrendatario y sin posibilidad de posterior acreditación en contrario.

En todo caso, la falta de oposición mediante el silencio, o la oposición con pago de la renta propuesta sin acreditación posterior conforme a los presupuestos legales, suponen una aceptación tácita del proceso de actualización al generarse la razonable confianza en el arrendador de que el arrendatario no combate la situación y la acepta [entre otras Santa Cruz de Tenerife (3ª) 19-6-1999 (AC 1999/1239), Vizcaya (5ª) 12-4-2000 (AC 2000/1000), Navarra (3ª) 20-6-2000 (AC 2000/1675), Lleida (2ª) 6-2-2001 (AC 2001/449), Cantabria (4ª) 23-4-2001 (AC 2001/852)]. Tal posición tiene sustento jurídico general en el principio de la buena fe contractual y la teoría de los actos propios, pero en el proceso que nos atañe aparece reforzado positivamente mediante norma legal que establece la consecuencia jurídica de ser procedente e iniciarse la actualización sin necesidad de recurrir a dichos fundamentos generales que, en su caso, pueden utilizarse como argumento adicional a título de mayor refuerzo (*ex abundantia*).

(2) En el segundo caso comentado, desde la posición del arrendador, la doctrina jurisprudencial acarrea que no se puede volver a reiniciar el proceso de actualización porque el ejercicio del derecho del arrendador es, como se ha indicado, de tracto único; eso sí, teniendo a su favor la posibilidad de decidir el tiempo oportuno de ejercicio y que se extiende durante el lapso general de quince años previsto para las acciones personales. Una vez ejercitada la facultad de actualizar la renta, el arrendatario puede alegar la improcedencia por concurrir en ese momento las circunstancias de insuficiencia económica previstas por la ley, cosa que así aconteció; por tanto, consumado el proceso de ac-

tualización, el arrendador no puede después alegar una mejora de la fortuna del inquilino como fundamento de una pretendida revisión o reinicio del proceso de actualización. Como se viene señalando, la actualización ya establecida con arreglo a la disposición legal no puede ser revisada por la posible variación de las circunstancias económicas del arrendatario ni en beneficio ni en perjuicio de ninguna de las dos partes de la relación arrendaticia.

En ambos casos, las dudas de derecho sobre la cuestión litigiosa que han determinado distintas posiciones en las resoluciones de las Audiencias provinciales, motivan la resolución de no hacer especial declaración sobre las costas procesales. En el primero, además, si bien el arrendador había instado el desahucio por la falta de pago de la renta convenientemente actualizada, mediante la renuncia a interponer el recurso de casación (interpuesto únicamente por el arrendatario), admite virtualmente que no existía temeridad en la posición del arrendatario en razón de las dudas interpretativas que existían sobre la repercusión posterior de las variaciones en las circunstancias económicas.

7. Bibliografía

- ALBÁCAR LÓPEZ, J. L., *Ley de arrendamientos urbanos (Comentarios y jurisprudencia)*, Granada, Comares, 1989.
- *Legislación de arrendamientos urbanos (Doctrina y jurisprudencia)*, Madrid, Trivium, 1996.
- ALBALADEJO GARCÍA, M., “Artículo 1.555”, en *Comentarios al Código Civil. Tomo XX - Vol. 1º B, Artículos 1554 a 1582 del Código Civil. Sección Segunda. De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario*, Edersa, 1997.
- CONTIJOCH PRATDESABA, R., “Valor y eficacia de la opción ejercitada por el inquilino en el supuesto de oponerse a la actualización de la renta a cambio de la extinción del contrato a los ocho años”, *Revista Jurídica de Catalunya*, vol. 95, nº 3, 1996, pp. 789-798.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *LAU: comentario articulado*, Granada, Comares, 2004.
- FÍNEZ RATÓN, J., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. PANTALEÓN PRIETO), Madrid, Cívitas, 1995.
- FUENTES LOJO, J. V., *Novísima Suma de arrendamientos urbanos*, Barcelona, Bosch, 1996.
- *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 (B.O.E. del 25)*, Barcelona, Bosch, 2006.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I., “Disposición transitoria 2ª.D).11. Arrendamientos de vivienda anteriores a 9 mayo 1985”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Madrid, Thomson-Aranzadi, 2010 (5ª ed.).
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Régimen transitorio de los arrendamientos urbanos en la nueva ley: estudio doctrinal y análisis de las soluciones jurisprudenciales*, Valladolid, Lex Nova, 1997.

- GUILARTE ZAPATERO, V., *La nueva Ley de arrendamientos Urbanos*, Valladolid, 1994.
- LÓPEZ CASTRO, A., y FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, J.C., “Actualización y revalorización de rentas en los contratos anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos”, *La Ley*, 1991-4, pp. 1098-1108.
- LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos: comentarios, formularios y jurisprudencia*, Madrid, Sepin, 2009 (7ª ed.).
- LOZANO ROMERAL, D., y FUENTES BARDAJÍ, J.de, *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Praxis, 1994.
- MARTORELL ZULUETA, P., “D.T. 2ª. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al de mayo de 1985”, *Arrendamientos Urbanos. Comentarios, jurisprudencia y formularios II (Arts. 29 a 40 y Disposiciones Transitorias)* (Coord. BLASCO GASCÓ), Valencia, Tirant lo Blanch, 2007.
- QUICIOS MOLINA, S., “Régimen transitorio de actualización de rentas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Doctrina de las Audiencias”, *Aranzadi Civil*, 1997-II, pp. 99-137.
- *Arrendamientos urbanos. Doctrina y jurisprudencia* (coord. TORRES MATEOS), Thomson-Aranzadi, 2009 (2ª ed.), pp. 106-193.
- SALAS CARCELLER, A., “La exigencia de forma escrita en la oposición del arrendatario de vivienda a la actualización de la renta prevista en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”, *Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi (Comentario)*, nº 31, 2008.