

1

COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE MAYO DE 2011 (4258/2011)

Las reglas de actualización progresiva de renta en cinco o diez años en contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985, como derecho potestativo del arrendador, que no pierde si no exige incremento alguno desde que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 le concedió el derecho a solicitarlo

Comentario a cargo de:
Luis Javier Vidal Calvo
Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE MAYO DE 2011

ID. CENDOJ: 2807911991201100004

PONENTE: *EXCMO. SR. DON ANTONIO SALAS CARCELLER*

Asunto: La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2011 confirma que el sistema de actualización gradual de la renta en 5 ó 10 años previsto en la regla 9ª de la Disposición Transitoria 2ª.D.11 para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, reconoce un derecho potestativo al arrendador quien, si no ejercitó esa facultad de actualización desde que la Ley de Arrendamientos Urbanos se lo reconoce, podrá actualizar el 100% una vez transcurrido el periodo de actualización gradual de 5 o 10 años que resultase aplicable según sea la capacidad económica del arrendatario.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 6. Bibliografía utilizada.

1. Resumen de los hechos

El arrendador ejercita acción de actualización de renta de contrato suscrito el 1 de febrero de 1971, una vez ya han transcurrido 10 años desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, solicitando la actualización de la renta al 100% y, en consecuencia, sin haber realizado esa actualización de manera gradual durante los 10 años anteriores hasta llegar al 100% de subida el décimo año. Es decir, el actor-arrendador pretendía la actualización de la renta al 100% al haber sido solicitada esta actualización una vez transcurridos 10 años desde la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo éste el plazo que dicha norma concedía en este caso para la actualización gradual de la renta a cargo del inquilino.

2. Soluciones dadas en primera instancia

La sentencia de primera instancia, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria el 1 de junio de 2006, estimó parcialmente la demanda, admitiendo la procedencia de la actualización de la renta desde febrero de 2005 pero incrementando únicamente un 10% y así, gradualmente, en los años siguientes. Es decir, que considera que el derecho de incrementar la renta, gradualmente, un 10% cada año durante 10 años, computa desde que el arrendador ejercita su derecho de actualizar la renta y que ese incremento debe ser gradual, durante 10 años, desde que el arrendador lo ejercita y no desde la publicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

El Fallo lo resuelve en los siguientes términos:

“FALLO: Que Estimando como estimo parcialmente la demanda formulada por el procurador Sr. Jiménez Castro, en nombre y representación de Cesáreo contra Argimiro, 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”.

3. Soluciones dadas en apelación

La sentencia de apelación estimó el recurso interpuesto por el arrendador, dictando la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas sentencia con fecha 28 de febrero de 2007, 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.

El Fallo en concreto es como sigue:

“Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Cesáreo contra la sentencia de fecha 1 de junio de 2006, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 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. Cesáreo contra D. Argimiro, y declaramos, - 1º.- Que procede aplicar el porcentaje del 100% de la renta actualizada de la vivienda alquilada sita en la CALLE000 nº NUM000, NUM001 (EDIFICIO000), 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 234,45 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”.

El Tribunal Supremo en el Fundamento de Derecho Segundo de su sentencia se refiere a la sentencia de apelación y analiza en detalle su contenido (al que se va a adherir, confirmando la resolución recurrida en casación). Destaca que la sentencia recurrida 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 establecida en 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.3º.

A continuación, la sentencia de apelación, tras examinar las razones que operan a favor de una y otra tesis, considera que la gradualidad y la adaptación de la economía del arrendatario a la nueva renta actualizada a la 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 periodo 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.

Por tanto, según la Audiencia Provincial de Las Palmas, si bien la inactividad del arrendador que no interesa la actualización de la renta en los 10 años siguientes a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 favorece al arrendatario y supone la renuncia a la reclamación de los tramos anteriores de la actualización no instada, no puede interpretarse que se abra nuevamente un periodo de 10 años desde que el arrendador reclama la actualización una vez hayan ya transcurrido ese periodo desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

“Esta Sala 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 puede ir más allá de los diez años que establece la propia Ley, regla 9ª de la D.T. 2ª D 11, contados en efecto desde la entrada en vigor de la LAU, 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. La inactividad del arrendador supone la renuncia a la reclamación de los tramos anteriores de la actualización no instada, pues la actualización no puede tener en este

sentido carácter retroactivo, favoreciendo esta inactividad al arrendatario. Pero lo que no puede interpretarse es que se abra nuevamente un período de actualización de otros 10 años, además de los ya transcurridos desde la entrada en vigor de la LAU, considerando 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 no el arrendatario se oponga, se cumpla el plazo perentorio de extinción del arrendamiento que la norma prevé.

Compartimos a estos efectos lo que expone la Audiencia Provincial de Cantabria, sec. 3ª, en sentencia de 29-9-2005, nº 320/2005, cuando afirma “Esta Sala está totalmente de acuerdo con que la actualización no es obligatoria para el arrendador; y también lo está con que la misma, una vez iniciado el proceso, tampoco puede tener efectos retroactivos para pretender obtener el cobro de las diferencias correspondientes a los años comprendidos entre la entrada en vigor de la LAU y el momento de la actualización, precisamente por esa naturaleza voluntaria o facultativa.

Pero no lo está con el último pronunciamiento, es decir, con que el proceso de actualización de diez años comience a correr a partir de la fecha en que el arrendador hace uso de esa facultad”.

La sentencia de apelación reconoce que la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales había sido controvertida pero considera que en esa fecha el criterio mayoritariamente adoptado es contrario a lo resuelto en la primera instancia y relaciona una serie de resoluciones, reproduciendo parte de su contenido:

“La cuestión ha sido controvertida en la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales, pero en la actualidad –y sobre todo en esta Audiencia Provincial de Cantabria– el criterio mayoritariamente adoptado es el contrario al que mantiene el Juez a quo.

Como dice la Sentencia de esta Audiencia Provincial, Sección 1ª, núm. 377 de 29-9-2003, que cita la recurrente, es cuestión pacífica que aun cuando el proceso de actualización se inicie pasados varios años desde la entrada en vigor de la LAU, para el cálculo de la renta actualizada han de tomarse en consideración las alteraciones del I.P.C. habidas en esos años (SsAP de Cantabria de 23-10-1998 y 30-11-2000). Esta doctrina no es sino fiel trasunto de la que en su momento y sobre las cláusulas voluntarias de elevación de la renta dictaminó el Tribunal Supremo (por todas, STS de 21-3-1995). La cuestión –que es la que en este proceso se reproduce– estriba en determinar si, de la renta así actualizada, el porcentaje exigible es el correspondiente al primer período anual en que la renta actualizada sea superior a la que venía pagando el arrendatario (tesis que mantiene la sentencia dictada en este pleito por el Juez de Primera Instancia) o es el correspondiente a la anualidad en curso computada desde la entrada en vigor de la LAU (tesis que mantiene la aquí recurrente).

La posición jurisprudencial mayoritaria –en esta Audiencia Provincial y en otras– es precisamente esta última. Como la Ley no dice nada al respecto, ha de estarse a la ratio legis: sólo de esa manera se cumpliría cabalmente el fin querido por la norma de poner fin en un plazo razonable a la situación de auténtica desvalorización de las rentas que había producido la legislación anterior.

Como dice la sentencia citada de 29-9-2003, “en la tesis sostenida en el recurso (que en el presente caso coincidiría con la tesis sostenida en la sentencia de instancia), la inactividad del arrendador no realizando la actualización no sólo conlleva que éste pierda el derecho a cobrar las subidas a que tenía derecho, sino que además, y de forma muy desproporcionada, vería retrasada la actualización más allá de los diez años a partir de la entrada en vigor de la Ley que pensó el Legislador; por el contrario, conforme a la tesis sostenida en la sentencia recurrida (que en el presente caso coincidiría con la tesis sostenida por la recurrente) y que este Tribunal comparte, el inquilino no sufre perjuicio alguno, pues si ahora debe hacer frente al total de la renta actualizada no es porque no procediera conforme a la Ley, sino únicamente porque la inactividad del arrendador ha propiciado que durante años no le hayan sido exigibles las elevaciones parciales legalmente previstas”.

(...) Sucede por tanto que la arrendadora ha requerido de actualización conforme dispone la norma (...) Y ha calculado correctamente la renta actualizada. Podía, por tanto, reclamar de la arrendataria el porcentaje de su importe correspondiente a la novena anualidad, y así lo ha hecho; y a partir de abril de 2.004, la totalidad de la misma, e igualmente así lo pretende. Esta Sala comparte el criterio mantenido por las demás Secciones de esta Audiencia, y que, como se ha visto, claramente es favorable a la tesis que mantiene la recurrente, por lo que la demanda deberá ser estimada en su integridad.»

Y esta misma sección ha tenido oportunidad de fijar dicho criterio en la sentencia de 6-7-2004, nº 558/2004, en la que se dice: «El Juez a quo, sin citarlas, se ha guiado por la postura contraria seguida, entre otras, por la de la Audiencia Provincial de Madrid, (sec. 21ª, S 16-5-2001, rec. 131/1999. Pte: Cánovas del Castillo Pascual, Mª Almudena; la de SAP Zaragoza de 14 junio 1999 (núm. 531/1999, sec. 5ª, Pte: Zubiri de Salinas, Fernando) y el apelado cita como aplicable y como más reciente sentencia una de la Audiencia Provincial de Burgos de 21 de marzo de 2000 y las que recogió en su escrito de contestación.

En el ámbito de nuestra Audiencia Provincial contamos con la sentencia de su Sección Cuarta núm. 218/2001 de fecha veintitrés de marzo de ese año (Rollo 648/2000), y las de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 27-04-2001 (ponente Padilla Márquez, Rollo 62/2001), de 10-03-2001 (ponente González Delgado, Rollo 128/2001) –disponibles en la obra de Juan José Cobo Plana “Doctrina Civil de las Audiencias Provinciales de Canarias” Editorial Dijusa 2003– y la de fecha 13-12-1997, (sec. 3ª, núm. 869/1997, rec. 1114/1997. Pte:

Padilla Márquez, Carmen); la de la AP Zaragoza (sec. 2ª, S 19-3-2001, rec. 878/2000. Pte: Mata Albert, Mª Elia) y la de la AP Alicante de fecha 2-7-2001, (sec. 7ª, S núm. 353/2001. Pte: Serrano Ruiz de Alarcón, Gracia) postura por la que nos decantamos porque como dice aquella resolución de la Audiencia Provincial maña “Se trata pues de una facultad y no de una obligación, que, por tanto, podrá ejercitar el arrendador; pero que, una vez accionada, queda sometida a las reglas establecidas en las citadas Disposiciones, en las que se prevé un porcentaje exigible, que será el correspondiente al período anual en que se ejercita el derecho, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Por consiguiente, el ejercicio del derecho de actualización transcurrido un tiempo desde la entrada en vigor de la Ley, no comporta la pérdida de la posibilidad de cobrar la renta actualizada desde dicho momento, sino, únicamente, el abandono del derecho al cobro de la renta incrementada correspondiente a ese período concreto, pero no del coeficiente de elevación, todo lo que conduce a la desestimación del recurso en ese concreto punto debatido.”.

Tras dichos razonamientos, concluye que los porcentajes de actualización gradual de la renta establecidos en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos se aplicarían desde la fecha de entrada en vigor de la norma, pero no a partir de la fecha del requerimiento de actualización realizado por el arrendador una vez llegado al porcentaje del 100% de actualización.

“Considerando que conforme a las disposiciones legales anteriormente citadas los porcentajes aplicados lo son como señala la Ley a partir de la entrada en vigor de la misma, no a partir de la fecha del requerimiento de actualización una vez llegado al porcentaje del 100% de actualización, conforme a la regla 6ª del apartado 6 de la letra C) de la Disposición Transitoria 3ª, la renta que corresponda pagar al arrendatario podrá ser actualizada por el arrendador o por el propio arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, que no es el caso”.

4. Los motivos de casación alegados

El recurrente 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 regía 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.

Considera el recurrente en casación que no se podría contravenir el derecho que le asiste al arrendatario a que la actualización de la renta se haga de forma gradual, anual y progresiva toda vez que ello sería hacer un uso antisocial del derecho, impidiendo el derecho del arrendatario a una vivienda digna y, en consecuencia, vulnerando lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución en el sentido en que ha sido interpretado por el Tribunal Constitucional en sentencia 89/1994, de 17 de marzo (FJ 5º), que destaca la relevancia que la continuidad del arrendamiento reviste para la estabilidad del domicilio familiar y de la propia subsistencia de la familia, en línea con lo dispuesto en el artículo 39.1 de la Constitución.

El contenido del recurso de casación es reproducido en el cuerpo de la sentencia del Tribunal Supremo, que destaca que como fundamento del interés casacional que se predica, la parte recurrente aportaba dos sentencias que seguían 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 (JUR 2001, 284796) (Recurso de Apelación nº 1440/2001) y por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4ª) de fecha 11 de junio de 2004 (JUR 2004, 288995) (Recurso de Apelación nº 844/2003).

La primera afirmaba 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 (JUR 2001, 251909), 25 octubre 2002 (JUR 2003, 62783) y 13 marzo 2007 (JUR 2007, 173225).

La tesis del recurrente en casación es clara: el periodo para la actualización gradual de rentas (5 o 10 años, según el nivel de ingresos del arrendatario) debe computarse desde que el arrendador le requiere para actualizar la renta y no desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo confirma la sentencia dictada en apelación, llevando a cabo una interpretación de la norma conforme a su espíritu y finalidad. Lo cierto es que la sentencia no es muy extensa, pero sí es muy clara en sus razonamientos, comenzando por reproducir lo alegado por el recurrente, para continuar realizando, de manera detallada, el razonamiento que le lleva a desestimar el recurso y confirmar la sentencia de apelación.

En el Fundamento de Derecho Tercero recuerda el Alto Tribunal que se estaría ante una cuestión de distinta interpretación de la Disposición Transitoria Segunda D.11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y, en particular, en relación con 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 lo relaciona con el espíritu de la norma, al poner de manifiesto que esa cuestión de la interpretación debería resolverse “*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».*

Antes de proceder a desarrollar su resolución en cuanto a la interpretación de la norma conforme a su espíritu y finalidad, reproduce las dos sentencias de Audiencias Provinciales citadas por el recurrente (cuyo texto reproduce en parte) y las contrapone con otra serie de resoluciones de Audiencias Provinciales, que habían resuelto en forma contraria, en concreto, las dictadas por las Audiencias Provinciales de Cantabria (sentencias de 30 abril (AC 2003,

2353) y 29 septiembre 2003 (JUR 2004, 41483), y 29 septiembre 2005 (JUR 2005, 236510)) Asturias (sentencia de 27 junio 2000) (JUR 2000, 270389), Valencia (sentencia de 31 enero 2001) (JUR 2004, 32424) Santa Cruz de Tenerife (sentencia de 10 marzo (AC 2001, 758) y 27 abril 2001 (JUR 2001, 189731)), Palencia (sentencia de 25 junio 2001) (AC 2001, 1547), Alicante (sentencia de 14 abril 2005) (JUR 2005, 134511) y Navarra (sentencia de 22 septiembre 2005) (JUR 2005, 262690).

La interpretación sostenida por este segundo grupo de resoluciones también había sido compartida por la doctrina. Así, por ejemplo, Isabel González Pacanowska, comentando precisamente la Disposición Transitoria Segunda D)11 confirma que el arrendador conserva la facultad de solicitar actualización de renta aunque algún año del periodo de 5 o 10 años de actualización gradual no haya ejercitado ese derecho de actualización (o no lo haya ejercitado desde el inicio), confirmando que *“Si el arrendador omite algún año sucesivo esta notificación, nada parece impedir que al siguiente notifique el aumento que corresponda con “acumulación” de los porcentajes no notificados en su día. Es decir, al segundo año omite la oportuna notificación para obtener el 20% de la renta actualizada, seguirá cobrando el 10%. Pero al cumplirse el tercer año del proceso, podrá pedir el 30%, o el porcentaje que corresponda, que naturalmente sólo podrá pretender a partir de dicho tercer año; y sin derecho alguno a cantidades que se podían haber cobrado de haber realizado la notificación del segundo año en momento oportuno”*.

Es en el Fundamento de Derecho Cuarto donde desarrolla el Tribunal lo que considera una interpretación de la norma conforme a su espíritu y finalidad. Comienza confirmando que la actualización gradual de la renta en los términos regidos por la Disposición Transitoria 2ª.D.11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es un beneficio para el arrendatario, que así puede gozar de una actualización gradual a partir del primer vencimiento del contrato posterior a la entrada en vigor de la Ley de 1994. Pero reconoce, además, que es también un derecho potestativo para el arrendador, que estaría facultado para incrementar la renta cada año desde esa fecha un 10%, hasta llegar al 100% de incremento al décimo año.

Y, a continuación, realiza la declaración que es el fundamento para desestimar el recurso de casación y que constituye la doctrina jurisprudencial dictada en ese momento: *“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”*.

Esta previsión no perjudicaría el derecho del arrendatario a que el incremento sea gradual, toda vez que “se ha ahorrado” los incrementos escalonados durante los años anteriores hasta el primero en que el arrendador lo ha ejercitado. Confirma el Tribunal que el arrendatario conocía o debió conocer (en los términos del artículo 6.1 del Código Civil) que la nueva Ley de Arrenda-

mientos 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 dicha norma, *“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”*. Y que, en cualquier caso, conserva el arrendatario su derecho a rechazar la actualización con extinción del contrato en el plazo de ocho años desde el requerimiento formulado en tal sentido.

Confirma, por tanto, el Tribunal Supremo que la inactividad del arrendador no le perjudica, tomando en consideración además que ese “retraso” o la omisión en reclamar el incremento gradual de la renta, no hace sino beneficiar al arrendatario que continúa pagando la renta antigua durante más tiempo del que correspondería.

Y concluye el Tribunal Supremo rebatiendo otro de los argumentos del recurrente en amparo, al confirmar que si el arrendador iniciase la actualización gradual y en alguno de los años omitiera la notificación de la actualización correspondiente a una anualidad, no podría aplicar el porcentaje correspondiente al siguiente año, sino que habría de aplicar el fijado para la anualidad en que se produjo tal omisión, alargando en consecuencia el plazo de actualización más allá de los 5 o 10 años previstos en la Ley. Y considera el Tribunal que esto abiertamente pugnaría con la doctrina de dicha 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 de marzo de 1995, en Recurso nº 57/1992)”*.

Todo ello lleva al Tribunal a desestimar el recurso de casación, si bien no realiza pronunciamiento alguno sobre costas como consecuencia de las dudas de derecho generadas por la cuestión objeto del recurso.

De esta manera y a través de esta resolución confirma el Tribunal Supremo una interpretación que había sido mantenida por la mayor parte de las Audiencias Provinciales y de la doctrina y que parece razonable toda vez que toma en consideración que la inactividad del arrendador no perjudica al arrendatario sino que se beneficia del no incremento de la renta durante varios años en los que el arrendador podría haber ido incrementándola. La regla establecida en la norma es un incremento gradual y diferido, estableciendo el lapso temporal que debe transcurrir hasta que se pueda incrementar al 100% la renta y la situación a la que se refiere el procedimiento respeta ese principio de que no se incremente el 100% hasta transcurrido el plazo establecido en la norma (5 o 10 años) pero, además, beneficiándose el arrendatario de no haber tenido

que hacer frente a los diferentes “escalones” anteriores de incremento parcial de renta en los años transcurridos hasta cumplir el plazo. Es decir, que lo que no se reconoce en ningún caso es que el arrendador tenga derecho a solicitar, con carácter retroactivo, los porcentajes de incremento que no reclamó en los años anteriores, pudiendo haberlo hecho.

Parece de esta manera que se llega a una solución razonada y razonable, equilibrada y en línea con la doctrina y jurisprudencia mayoritarias y con lo resuelto por el Alto Tribunal en otros supuestos de aplicación de cláusulas de actualización de renta pactadas en los contratos.

6. Bibliografía utilizada

González Pacanowska, “Comentario a la Disposición Transitoria Segunda”, en Bercovitz y Rodríguez-Cano (coord.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, obra colectiva coordinada por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, 2002, pgs. 1033 y 1055.