



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

ASUNTO: URBANISMO

Posibilidad de actualización de rentas de vivienda alquilada
o en su defecto posibilidad de recuperación de la misma.

204/12

MF

INFORME

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escrito el Sr. Alcalde-Presidente de XX, solicita informe en relación con el asunto epigrafiado.

II. LEGISLACION APLICABLE

- ✿ Constitución Española (CE)
- ✿ Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- ✿ Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- ✿ Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de Abril, de medidas de política económica.



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

- ✿ El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales.
- ✿ Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- ✿ Real Decreto 24 de Julio de 1989 por el que se aprueba el Código Civil.
- ✿ Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

III. FONDO DEL ASUNTO

PRIMERO: Por lo que respecta a la actualización de la renta de la vivienda (bien patrimonial, según se nos indica) donde reside el médico, debemos señalar que al ser un contrato de arrendamiento suscrito en 1992, la cuestión es compleja debido a que se ha celebrado antes del 1 de enero de 1995, fecha en que entró en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

En principio, y a resultas de las remisiones legales a las que aludiremos, este contrato se registraría por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. El artículo 9 de esta norma dispone que los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigor (9 de mayo de 1985), salvo lo referente a la prórroga legal forzosa, se regularán por las disposiciones entonces vigentes sobre arrendamientos urbanos, por lo que en materia de renta habría que estar a lo dispuesto en el Texto Refundido de la LAU, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Viniendo a esta norma, su artículo 96 regulaba la llamada renta revalorizada de acuerdo con unas reglas que hoy en día han sido sustituidas por las previstas en la DT 2.ª, letra D).11.1.ª de la LAU de 1994. Dice esta disposición que «la renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General de Precios del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización».

Sobre esta base de revalorización se establecen a continuación las reglas para su aplicación según el tipo de arrendamiento, la absorción de cantidades asimiladas a renta, etc., todo lo que atendiendo a las circunstancias del caso deberá tenerse en cuenta para determinar la renta.



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

En concreto, la Disposición Transitoria establece lo siguiente:

“D) Actualización de la renta

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

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

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

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

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

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado Texto Refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidos en el artículo 6.2 del citado Texto Refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

- 2. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.*



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

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

3. *La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.*

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado Texto legal.

4. *A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el 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 en cuyo caso será éste de aplicación.*
5. *Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1 sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.*

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- *El 12 %, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.*
- *El 24 % para el resto de los supuestos.*

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 %; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 %.

6. *El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta*



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

que viniere abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamientos respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla, quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aún cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

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

<i>Número de personas que convivan en la vivienda arrendada</i>	<i>Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional</i>
<i>1 ó 2</i>	<i>2,5</i>
<i>3 ó 4</i>	<i>3</i>
<i>Más de 4</i>	<i>3,5</i>

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.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8. *En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.*
9. *La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:*
- En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por*



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

<i>Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley</i>	<i>Porcentaje exigible de la renta actualizada</i>
1	10 %
2	20 %
3	30 %
4	40 %
5	50 %
6	60 %
7	70 %
8	80 %
9	90 %
10	100 %

- En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.*

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

Conforme a este precepto, la posibilidad de actualización de la renta en este tipo de contratos y el procedimiento a seguir para hacer efectiva la misma se regirá, con carácter preferente, por lo que las partes libremente hayan determinado.

Resulta en todo caso usual, tal y como acontece en el supuesto objeto de estudio,

que se prevea la posibilidad de actualización anual en base al porcentaje en que se haya incrementado el IPC, en cuyo caso, merece ser tenido en cuenta el artículo 18 de la LAU.

Afirma textualmente este precepto que:

*«Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo **en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización**, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado».*

A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

*La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, **expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado».***

Podemos reclamar actualización de la renta con carácter retroactivo, aunque no es esta una materia que haya sido tratada con unanimidad desde la Jurisprudencia, ya que junto a esta doctrina mayoritaria encontramos también entre la llamada Jurisprudencia menor la *Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 19 de octubre de 2004*.

Ésta, ante la reclamación, por parte del arrendador, de la aplicación retroactiva de la actualización de la renta de los primeros años de un contrato de arrendamiento de vivienda, admite la actualización con acumulación del IPC pero sin efecto retroactivo en cuanto a las reclamaciones por períodos anteriores, afirmando que: *«si bien no procede una aplicación retroactiva de la actualización, sí pueden acumularse los índices desde que la revisión era procedente, porque el coeficiente de elevación correspondiente permanece vivo y ha de constar en toda su extensión desde que el arrendador decide ejercitar el derecho»*, lo que en definitiva parece llevarnos a unos resultados prácticos equivalentes a la admisión de la aplicación retroactiva de las actualizaciones de rentas.

CONCLUSIÓN

En el supuesto que nos ocupa, **resulta procedente**, según doctrina jurisprudencial aunque no mayoritaria, **la actualización de la renta con efectos retroactivos**, algo que debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de reclamación, de ser el caso, de las cantidades impagadas por este concepto en el caso de haberse efectuado las actualizaciones en la anualidad correspondiente; reclamación para la que la propia Jurisprudencia señala de aplicación el plazo de prescripción de 15 años señalado con carácter general para las acciones personales.

El método y proceso para proceder a la actualización sería el fijado por las partes en el contrato de referencia, si bien, en aquellos supuestos en que la cláusula de estabilización prevista contractualmente sea similar a las prescripciones del artículo 18 de la LAU, podríamos acudir a éste de forma orientativa para su realización. La fórmula para el cálculo de la actualización anual conforme a dicho precepto, que entendemos también aplicable al presente caso es la siguiente:

$$\text{Renta actualizada} = \text{Renta inicial} \times \frac{\text{IPC mes final}}{\text{IPC mes inicial}}$$

Los meses que se toman como referencia son el inicial y final del contrato, no el inicial y final de la anualidad correspondiente.

Por todo ello, de un contrato celebrado, por ejemplo; a 1 de abril del 2007, la actualización correspondiente a 2009 habrá de tener en cuenta la variación porcentual – incremento o bajada- experimentada por el IPC entre el mes de abril de 2008 y el mes de abril de 2009, sólo se tendría en cuenta el mes de enero de cada anualidad, si esta mensualidad se corresponde con la de inicio y final de cada año de vigencia del contrato.

SEGUNDO: Por lo que respecta a la posibilidad de recuperación de la casa podemos concluir lo siguiente:

Al supuesto planteado le es de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), donde se recoge el régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda concertados con posterioridad al 9 de mayo de 1985, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, disposición transitoria primera que, en lo que aquí interesa, señala que los contratos de arrendamiento celebrados a partir de la citada fecha de 9 de mayo de 1985 «que subsistan a la entrada en vigor» de la nueva LAU (lo que tuvo lugar el 1 de enero de 1995, conforme a su disposición final vigésima), continuarán rigiéndose por el art. 9 del citado Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, y por la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aunque para tales contratos «la

tácita reconducción prevista en el art. 1566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación previsto en el art. 9 de esta Ley», añadiendo que «el arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente Ley para los arrendamientos de vivienda».

A la vista de lo anterior, el contrato concertado el 21 de diciembre de 1992 se encontraba a la entrada en vigor de la nueva LAU (1 de enero de 1995) dentro del plazo de duración pactado (un año), por lo que llegado el 21 de diciembre de 1993, el Ayuntamiento pudo darlo por extinguido (el art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, eliminó las prórrogas forzosas), pero al continuar la relación arrendaticia se produjo la tácita reconducción que, en opinión de la doctrina y la jurisprudencia, constituye un nuevo contrato con el mismo contenido del preexistente, por lo que a ese «nuevo contrato» le es aplicable la citada disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, que en su párrafo tercero, como antes dijimos, ordena que para los contratos sujetos al Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, en fase de tácita reconducción del art. 1566 del Código Civil, la duración de ésta será de tres años, lo que determina que este plazo terminó el 21 de diciembre de 1996, a partir de cuyo momento, continuando la ocupación de la vivienda por el arrendatario con la tácita voluntad del Ayuntamiento, ha de entenderse que el contrato, en aplicación de la nueva LAU, se encuentra en prórroga anual, que terminará el 21 de diciembre de 1997 (y así en los sucesivos años), por lo que con la antelación adecuada debe comunicarse fehacientemente al arrendatario que la relación se dará por terminada al objeto de que deje libre la vivienda. Si acepta el interesado la resolución del contrato, el Ayuntamiento podrá disponer de la vivienda a los efectos que le convengan.

Badajoz, noviembre de 2012